wellink



Analisi del bacino d'utenza

Via Francesco Frisi 9, Monza

Quanti clienti può attirare una fitness boutique con studio pilates a questo indirizzo, da dove arrivano e contro chi compete.

Novembre 2026

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

Con la concorrenza di oggi nessun formato arriva al pareggio. Il più vicino è lo studio piccolo

Via Frisi 9 è un indirizzo di destinazione nel centro di Monza: vicino a tutto, visibile da pochi. Attorno abita un pubblico istruito e benestante, ma il centro è già pieno di studi: a un quarto d'ora a piedi ne abbiamo censiti 22, 5 dei quali con segni di chiusura.

Chi può arrivare

16.474

residenti entro 15 minuti a piedi, di cui 4.444 donne fra 25 e 64 anni.

In bici si arriva in 15 minuti da 104.000 residenti. In auto, fra parcheggio e cammino, ne servono 20 per coprirne 112.000.

Contro chi

22

concorrenti diretti entro 15 minuti a piedi, 2 dei quali entro 5. Nell'area censita sono 88, più 59 fra palestre, club e piscine.

Lavorano in piccoli gruppi: una lezione su reformer costa 28–35 €, a pacchetto 25–33 €.

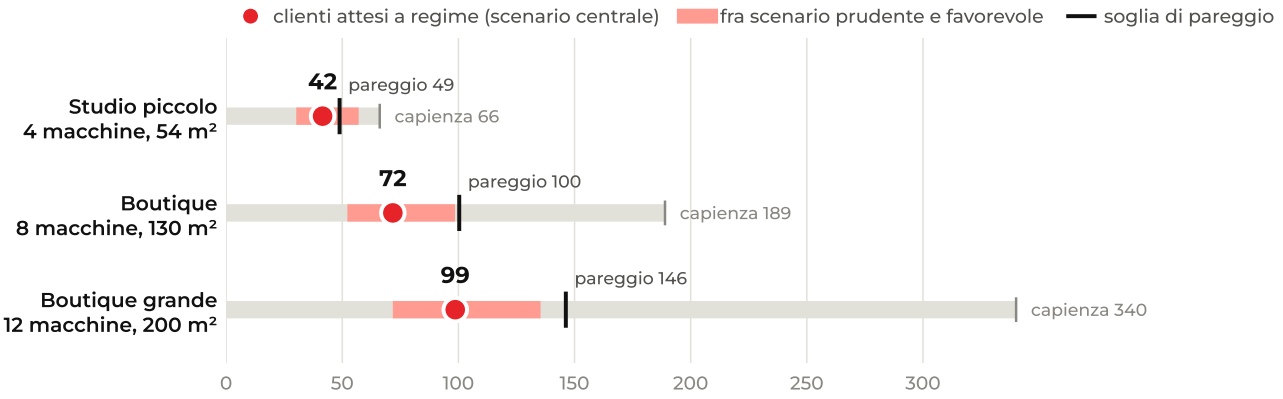
Quanti clienti

42, 72, 99

clienti attesi a regime con quattro, otto e dodici macchine. Le soglie di pareggio stimate sono 49, 100 e 146.

Per lo studio piccolo la stima va da 30 a 57 clienti fra scenario prudente e favorevole.

Clienti attesi a regime, capienza e soglia di pareggio per formato di studio



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

Che cosa ne segue

- **Lo studio piccolo, nel locale oggi in affitto, non regge alle ipotesi centrali.** Con quattro macchine nei 54 m² del civico 9 arriva a 42 clienti contro 49 di pareggio: margine positivo in 36 scenari su 100. Può pagare al massimo 50 € al m² l'anno di affitto, contro i 244 chiesti. Ci arriva se è almeno il 18% più attraente di un concorrente tipico, o se incassa in media 32 € a lezione (pacchetti della zona: 25–33 €).
- **La boutique da otto macchine non regge alle ipotesi centrali.** A parità di qualità arriva a 72 clienti contro 100 di pareggio (margine positivo in 17 scenari su 100). Non copre i costi nemmeno senza affitto: servirebbe uno studio almeno il 41% più attraente di un concorrente tipico.
- **I clienti vanno cercati in tutta la città.** Il 67% arriva da più di un quarto d'ora porta a porta, in auto o in bici; il 71% abita a Monza.

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

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

A favore

33%	**Laureati nel bacino a piedi**, contro 24% a Monza e 16% in Lombardia. Chi ha studiato di più pratica di più.
35.628 €	**Reddito medio dichiarato a Monza**: 2° fra i 77 comuni italiani con almeno 50.000 contribuenti.
30.000	**Donne fra 25 e 64 anni entro 20 minuti** porta a porta: il pubblico principale del pilates.
104.000	**Residenti a 15 minuti in bici**: quasi tutta la città. Bici in condivisione a 230 metri.
3	**Scuole entro 270 metri**, dalla sezione primavera ai licei; Tribunale e Municipio entro 500: flussi regolari al mattino e in pausa.
5.850	**Abitanti per km² nel bacino a piedi**, contro 3.690 nella media di Monza: molte persone a pochi minuti dalla porta.

Da tenere d'occhio

2 e 22	**Concorrenti diretti entro 5 e 15 minuti a piedi.** Il più vicino è a 158 metri.
Bassa	**Visibilità del fronte.** Via a senso unico senza negozi: lo studio va cercato, non lo si incontra.
9 min	**Tempo fisso di chi arriva in auto**, fra partenza, parcheggio e cammino. 14 stalli a disco orario vicini, poi l'autosilo a 390 metri a piedi.
2027–34	**Cantieri della metropolitana M5** in largo IV Novembre e possibile allargamento della ZTL fino a via D'Azeglio.
3	**Clienti attesi fra i lavoratori** che abitano fuori città: su 16.000 addetti a 12 minuti, gli interessati sono circa 60, divisi fra molti studi.
244 €	**Canone al m² l'anno chiesto al civico 9.** Con i clienti attesi lo studio piccolo ne può pagare circa 50.

Che cosa cambierebbe il giudizio. Tre fatti che questa analisi non può osservare da fuori e che conviene accertare prima di firmare: se gli studi vicini sono pieni e hanno liste d'attesa (la domanda non servita sarebbe più alta di quella stimata); se chi apre porta già clienti propri, per esempio un istruttore conosciuto in città; quanti passanti percorrono via Frisi e via D'Azeglio nelle ore di lezione. Il capitolo 7 dice di quanto dovrebbero cambiare le ipotesi per spostare il giudizio, il capitolo 8 come verificarle in pochi giorni.

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	Quanti clienti	26
7	Il conto in breve	33
8	Che cosa non sappiamo, e che cosa fare	37
A	Appendice: metodo, ipotesi, fonti, controlli	40

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.

I clienti sono una stima. Dipendono da ipotesi che nessuna statistica ufficiale misura, prima fra tutte quante persone praticano pilates in uno studio. Per questo sono sempre dati come intervallo, e ogni ipotesi è scritta in appendice con la sua fonte.

Sotto ogni figura c'è la fonte. Le cifre del testo e dei grafici sono generate dagli stessi dati e ricontrollate in automatico: le somme tornano.

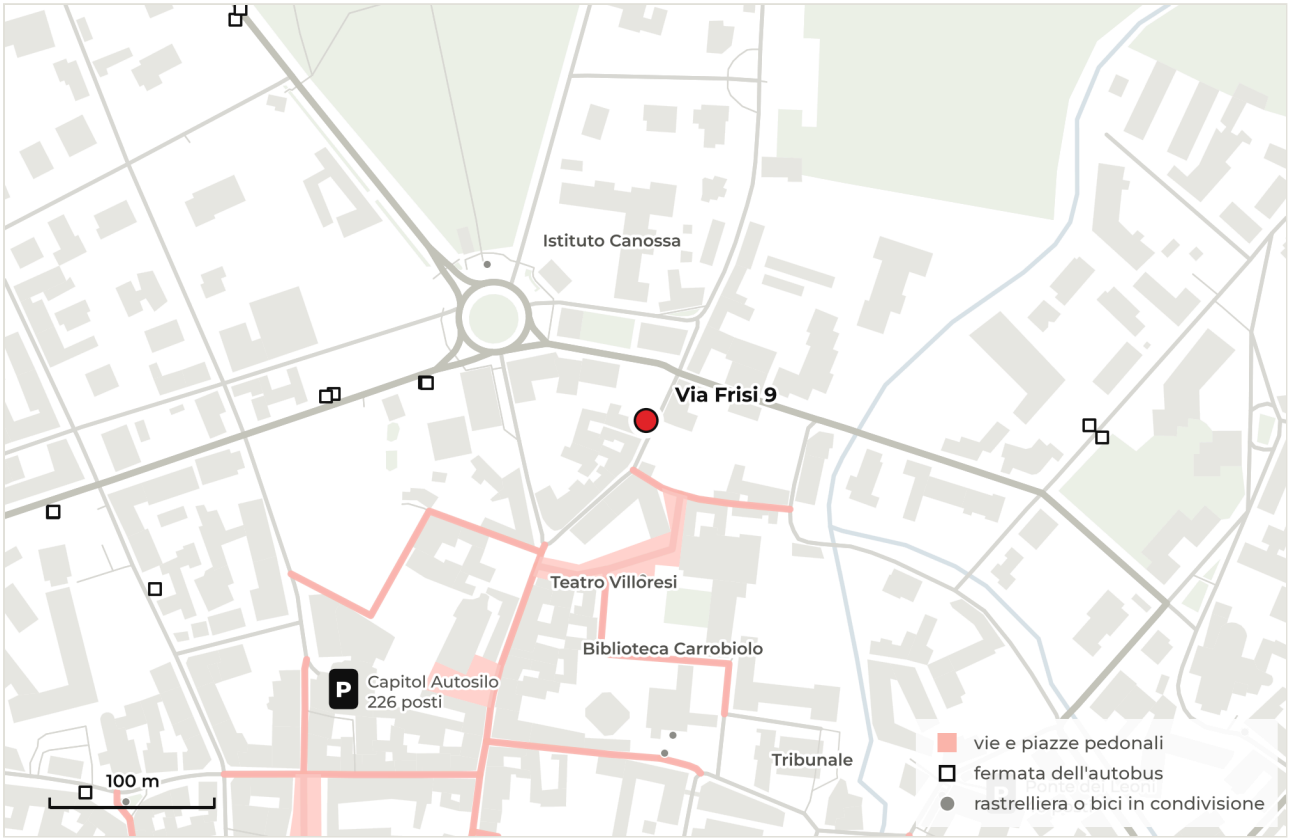
Il sito e come ci si arriva

Un indirizzo del centro storico fuori dalla zona a traffico limitato, a un minuto dalla via dello shopping e senza un negozio accanto.

Chi lo conosce ci arriva bene a piedi e in bici. Chi viene in auto deve mettere in conto il parcheggio.

A 77 metri dalla via dello shopping, su una strada dove non passa nessuno per caso

Il civico 9 e i suoi dintorni



Base cartografica © OpenStreetMap contributors (dati del 18/11/2026). Parcheggi: capienze dichiarate dagli operatori.

La via

Il civico 9 sta nel tratto sud della via, nel centro storico: senso unico, lastre di pietra, senza marciapiedi rialzati, lungo circa 135 metri fra via D'Azeglio e piazza Carrobiolo. Il fronte si vede solo percorrendo la via: non è visibile da piazza Citterio né da via Carlo Alberto.

Cortina storica di tre piani; al piano terra portoni e finestre con inferriate, poche vetrine (immagine stradale Mapillary del 27/06/2020). Al civico 9 risulta oggi la sede di una galleria d'arte che riceve su appuntamento; nessuna palestra o studio è mai stato censito a questo indirizzo.

Che cosa c'è a portata di passi

Entro 300 metri la cartografia aperta conta 60 negozi, 12 fra bar e ristoranti, 7 fra scuole e servizi per l'infanzia. Entro 500 i negozi diventano 266 e gli sportelli bancari 15.

A piedi dal civico 9	Metri	Minuti
Via Carlo Alberto (asse dello shopping)	77	1–2
Piazza Carrobiolo, Teatro Villoresi	109	1–2
Istituto Leone Dehon	165	2
Istituto Maddalena di Canossa	173	2
Scuola primaria De Amicis	266	3
Cinema Capitol	306	4
Arengario e piazza Roma	390	5
Tribunale	404	5
Municipio	489	6
Duomo	593	7
Villa Reale	841	11

Distanze lungo la rete pedonale, a 4,8 km/h. La prima riga è in linea d'aria.

A piedi e in bici si arriva alla porta. In auto no: 14 stalli a tempo vicini, poi un autosilo a 5 minuti

Traffico limitato

Il sito è fuori dalla zona a traffico limitato, a 60-110 metri dal suo perimetro (piazza Carrobiolo, via Carlo Alberto). ZTL controllata da telecamere 24 ore su 24; accesso solo con permesso.

> Da seguire: il piano della mobilità (PUMS, approvato a ottobre 2024) prevede di allargare la ZTL fino a via D'Azeglio; nessuna data di attuazione.

Autobus, treno, bici

- Fermate di piazza Citterio e via Appiani a 220-260 metri (circa 3 minuti): linee z204, z208 e z221.
- Stazione di Monza a 1.212 metri a piedi, circa 15 minuti: linee S7, S8, S9, S11 e regionali; 44.000 passeggeri nel giorno feriale medio.
- Stazione di bike sharing in piazza Citterio (8 stalli) a circa 230 metri; rastrelliera più vicina a 95 metri.

Dove si parcheggia

Parcheggio	Tipo	Posti	A piedi
Piazza Citterio gratuito, massimo 1 ora (lun-ven 8-20)	su strada, disco orario	14	185 m
Autosilo Capitol 2,50 € l'ora	multipiano	226	390 m
Ponte dei Leoni 3,00 € l'ora	automatico	40	470 m
Piazza Carducci 3,00 € l'ora	a raso	43	477 m
Largo IV Novembre 3,00 € l'ora	a raso	36	492 m
Piazza Trento e Trieste 3,00 € l'ora	interrato	499	800 m

Fonti: Comune di Monza, Monza Mobilità, siti degli operatori, OpenStreetMap; letti il 18/11/2026. Tariffe da verificare alla firma del contratto.

La metropolitana arriva, ma dopo sette anni di cantieri

Prolungamento della metropolitana M5: sette fermate a Monza; la più vicina, Trento e Trieste (largo IV Novembre), sarà a 574 metri, circa 7 minuti. Il cantiere di largo IV Novembre ridurrà la sosta in piazza Carducci per quasi sette anni.

Giugno 2026
Pubblicato il bando per progetto esecutivo e lavori

2027
Apertura dei cantieri, quattordici in contemporanea in città

Circa 87 mesi
Durata prevista dei lavori

31 marzo 2034
Entrata in esercizio, non prima di questa data

Fonti: stampa locale su documenti di gara MM, giugno e luglio 2026. Le date sono quelle del bando e possono slittare.

Che cosa significa per lo studio. Nei primi anni di attività l'accesso in auto al centro peggiora e la sosta vicino a piazza Carducci si riduce. È una ragione in più per costruire la clientela su chi arriva a piedi e in bici, e per indicare ai clienti l'autosilo di via Pennati fin dalla prima comunicazione.

wellink

2

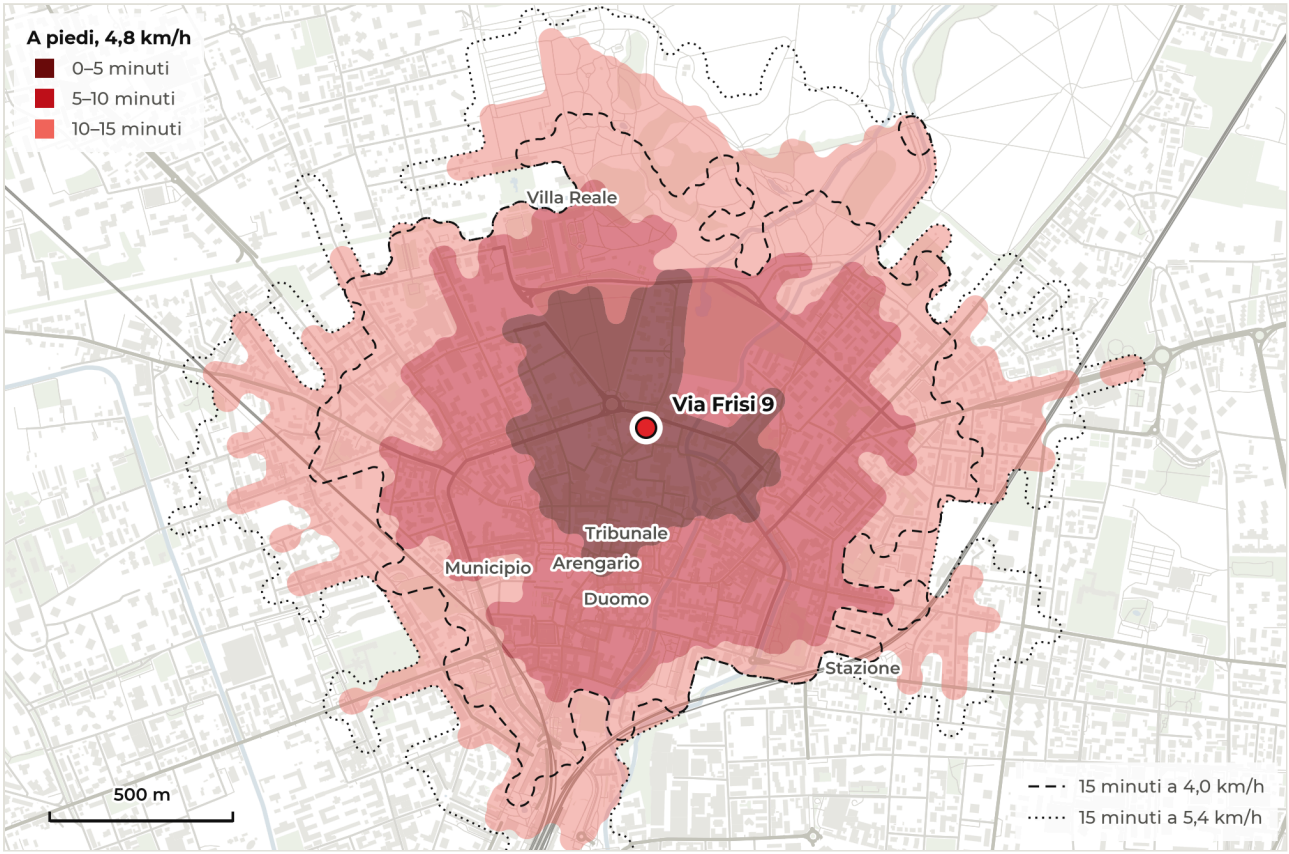
Chi può arrivare, e in quanto tempo

A piedi il sito copre il centro storico. In bici quasi tutta Monza. In auto la distanza conta meno del parcheggio.

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

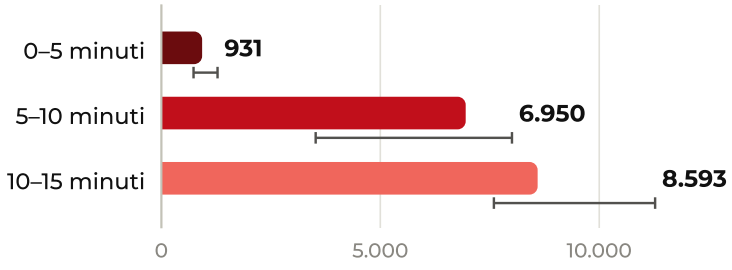
A un quarto d'ora a piedi abitano 16.474 persone. Quasi tutte stanno oltre i primi cinque minuti

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



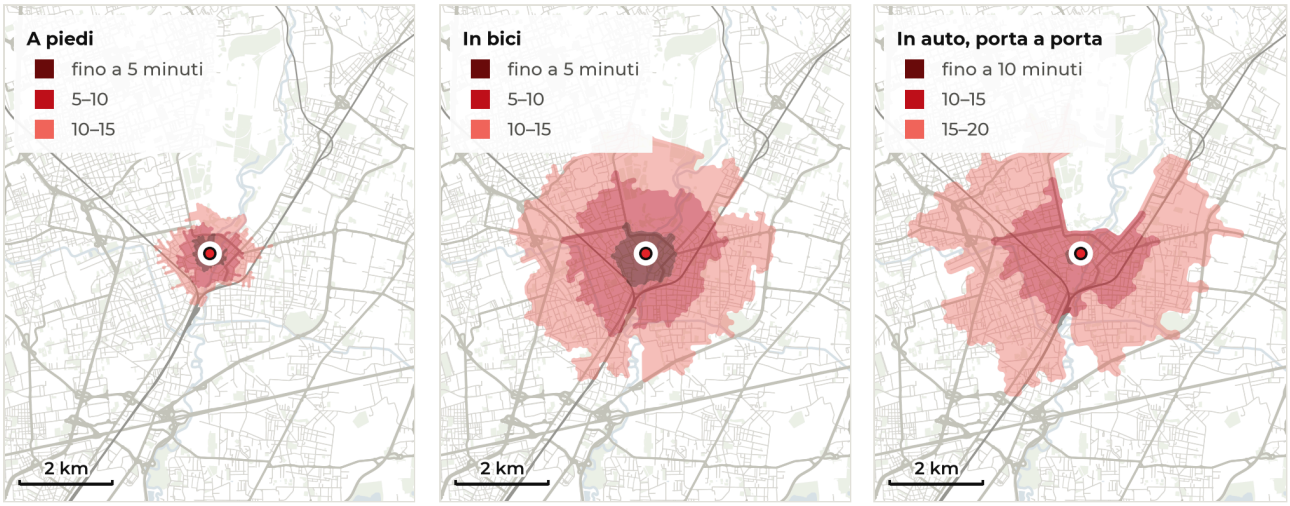
Fonte: ISTAT, censimento permanente della popolazione 2021, dati per sezione di censimento. Il tratto sottile va dal passo lento (4,0 km/h) al passo svelto (5,4 km/h).

Entro cinque minuti abitano solo 931 persone: il sito confina con scuole, uffici e giardini 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 11.853 residenti; a 5,4 km/h sale a 20.566.

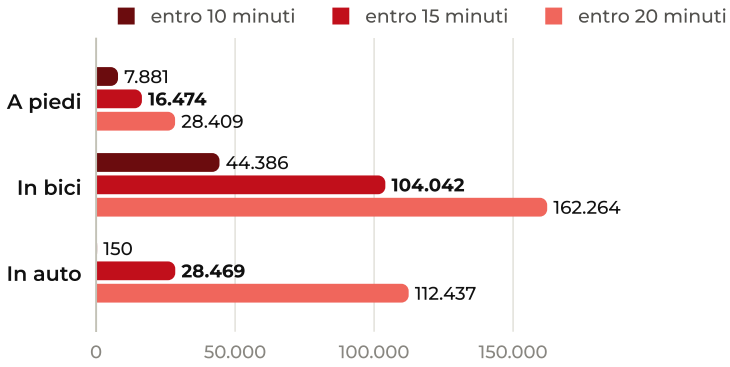
Il percorso reale è più lungo della linea d'aria del 32%: un cerchio sulla mappa conterebbe residenti che in un quarto d'ora non arrivano.

In bici il sito raggiunge 104.000 residenti in 15 minuti. In auto, nello stesso tempo, 28.000



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 struttura e cammino fino al sito. 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 9 minuti prima ancora di guidare: 1,5 per partire, 3 per entrare e pagare all'autosilo, 5 per fare a piedi i 390 metri fino alla porta.

Per questo entro dieci minuti in auto non arriva quasi nessuno, ed entro venti il bacino esplode a 112.000 residenti.

La bici è il mezzo più rapido per gran parte della città: Monza è piatta e compatta, 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 28.955 residenti, entro 20 minuti 112.923. Nell'ora di punta, con il traffico al 150% della strada libera, i residenti a 20 minuti in auto scendono a 84.000.

Come sono stati calcolati i tempi, e quanto fidarsi

A piedi

Rete pedonale di OpenStreetMap entro 2,8 km dal 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 181 e hanno un lato tipico di 95 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 entro 6,5 km, a 14 km/h di media.

In auto

Rete stradale entro 12 km. 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 1,88 (fra 1,82 e 1,98 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 nell'autosilo più conveniente fra i tre più vicini.

> Limite: non abbiamo rilevato i tempi reali di ricerca del posto su strada. Se in certi orari si trova posto in piazza Citterio, l'auto guadagna tre o quattro minuti.

Da quali comuni si arriva entro 20 minuti porta a porta

Comune	Residenti entro 20 minuti	Quota
Monza	**99.091**	**87,8%**
Vedano al Lambro	6.063	5,4%
Villasanta	3.556	3,1%
Muggiò	2.196	1,9%
Lissone	2.017	1,8%
Totale	**112.923**	**100%**

Fonte: ISTAT, censimento permanente della popolazione 2021, dati per sezione di censimento. Il bacino è per l'88% dentro Monza: i comuni confinanti contano poco.

3

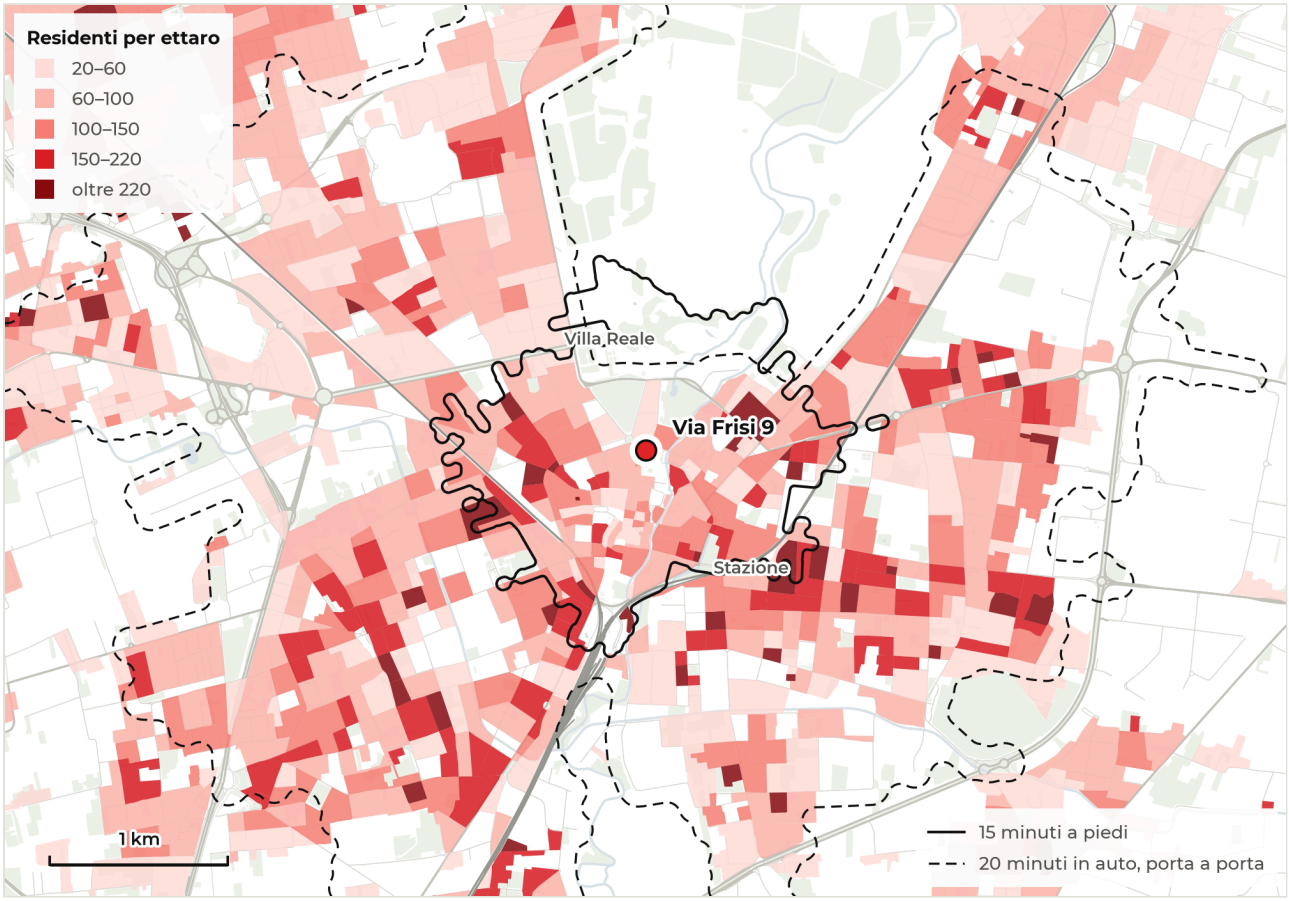
Chi abita nel bacino

Più laureati, più persone che vivono sole, più reddito della media lombarda. Un pubblico adatto a un servizio di qualità, in una città che non cresce.

I dati sono contati isolato per isolato: le 801 sezioni di censimento di Monza, non la media del comune.

Nel bacino a piedi vivono 5.850 persone per chilometro quadrato: una volta e mezza la media di Monza

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.

16.474
residenti entro 15 minuti a piedi
7.843 famiglie

112.923
entro 20 minuti porta a porta
99.000 a Monza: 81% della città

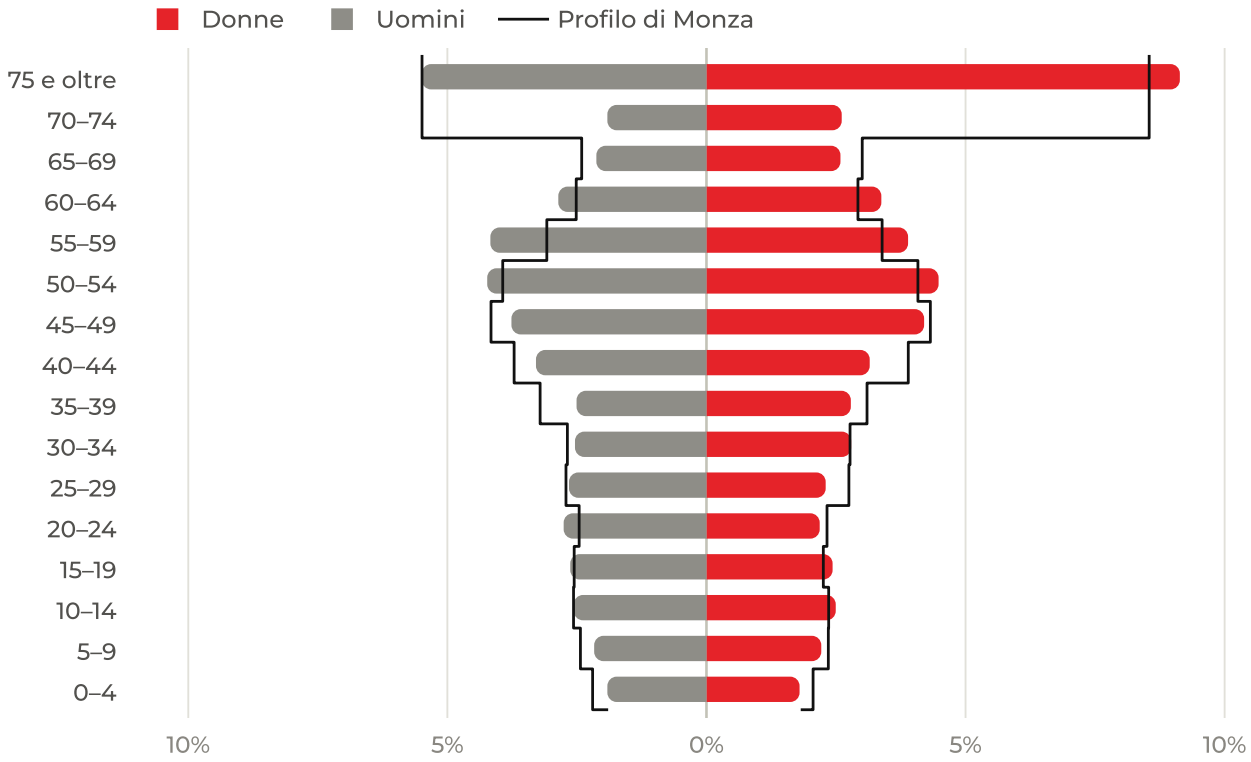
45,9
età media nel bacino a piedi
Monza 46,3, Lombardia 45,5

11,8%
residenti stranieri
Monza 12,2%

I residenti più vicini non sono i più numerosi: la densità più alta sta a sud e a est del centro storico e nei quartieri oltre la ferrovia, dentro la fascia dei venti minuti. La popolazione di Monza è ferma: 123.032 residenti al 31/12/2024, 0,9% in più del censimento 2021 usato qui.

Il pubblico del pilates c'è: 4.444 donne fra 25 e 64 anni a un quarto d'ora a piedi, 30.163 entro venti minuti

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



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.

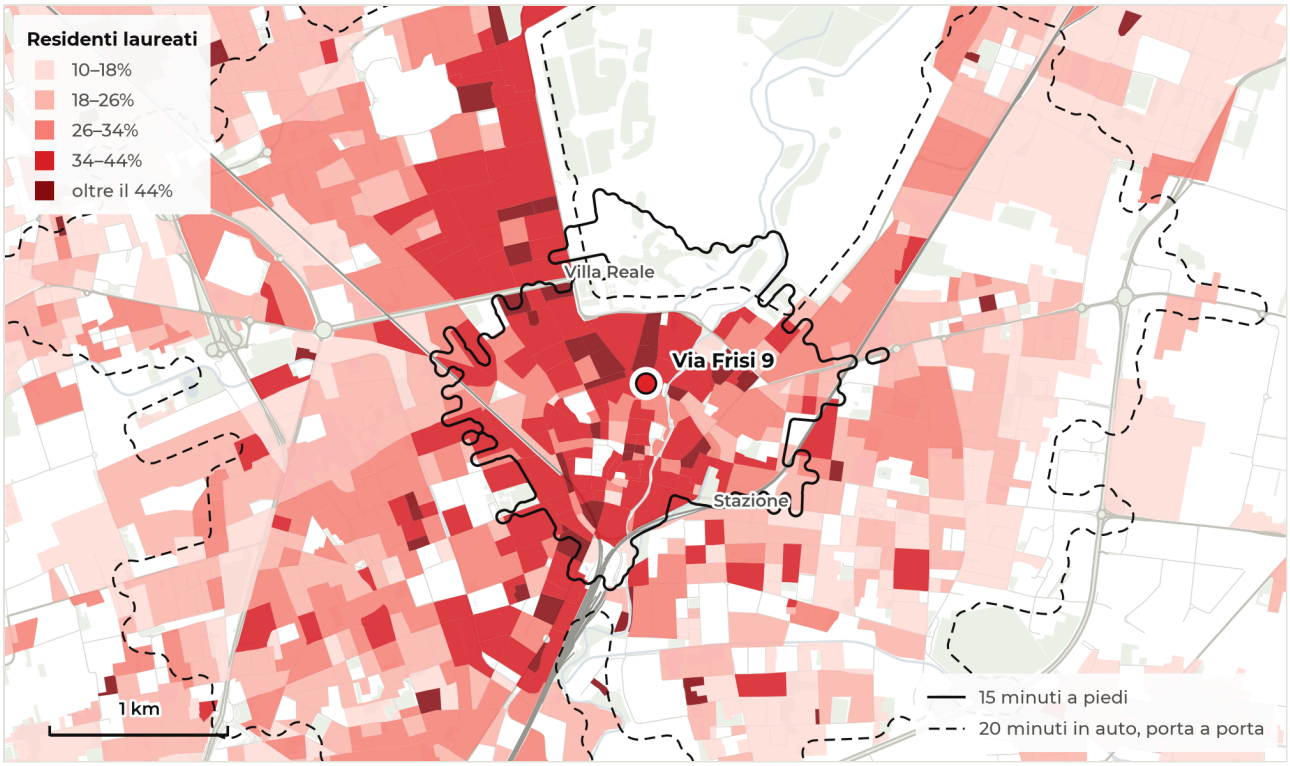
Il bacino a piedi ha quasi la stessa struttura per età della città: le quote si discostano di meno di un punto, tranne che fra 65 e 74 anni (9,2% contro 10,9%).

Gli over 65 sono il 23,9% dei residenti (24,9% a Monza): un pubblico in crescita per il lavoro posturale e la ginnastica dolce, con orari liberi al mattino.

Residenti	A piedi 15 min	Entro 20 min	Monza
Donne 25–64 anni	4.444	30.163	32.486
Uomini 25–64 anni	4.285	29.164	31.648
65 anni e oltre	23,9%	25,1%	24,9%
Fino a 14 anni	13,1%	12,8%	12,8%

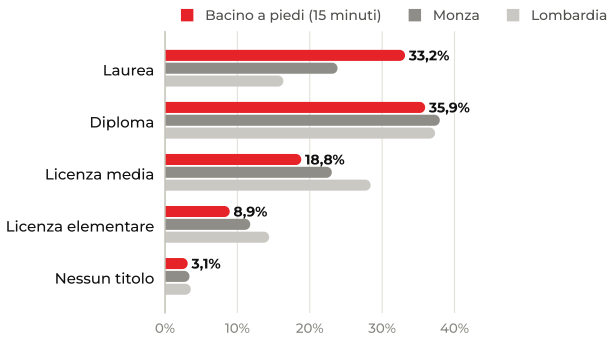
Un residente su tre del bacino a piedi è laureato: il doppio della Lombardia

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.

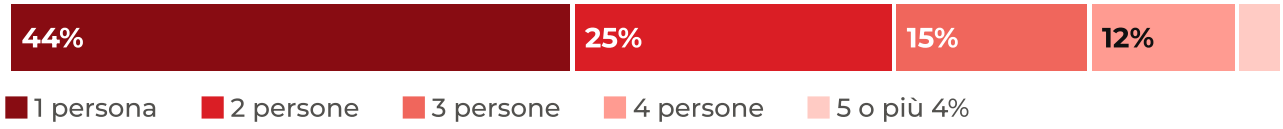
La quota più alta è nel centro storico e lungo l'asse verso la Villa Reale: esattamente il bacino a piedi del sito. Il modello ne tiene conto sezione per sezione.

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.

Quasi una famiglia su due è formata 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 sceglie volentieri attività in piccoli gruppi vicino a casa. Nel bacino a piedi le famiglie di una persona sono il 44%, a Monza il 39%, in Lombardia il 38%.

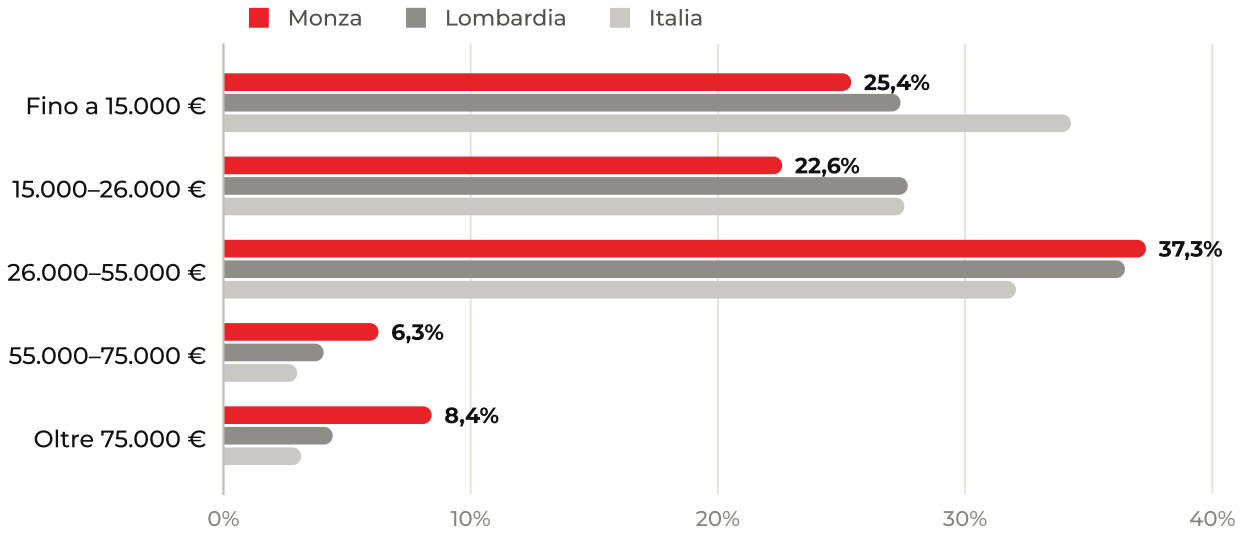
Il bacino a confronto

Indicatore	A piedi 15 min	Entro 20 min	Monza	Provincia	Lombardia
Residenti	16.474	112.923	121.984	870.407	9.943.004
Componenti per famiglia	2,10	2,16	2,17	2,28	2,21
Famiglie di una persona	44,2%	38,5%	38,6%	33,3%	37,5%
Laureati	33,2%	25,6%	23,8%	15,8%	16,3%
Occupati fra 15 e 64 anni	68,2%	69,1%	68,7%	69,2%	68,0%
Donne occupate fra 15 e 64 anni	61,9%	63,0%	62,6%	62,3%	60,7%
65 anni e oltre	23,9%	25,1%	24,9%	23,0%	23,2%
Stranieri	11,8%	11,3%	12,2%	9,0%	11,6%
Abitazioni non occupate da residenti	19,6%	12,2%	11,7%	13,8%	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.

Monza dichiara 35.628 € a contribuente: è 2ª fra le grandi città italiane

Contribuenti per classe di reddito complessivo dichiarato



Fonte: MEF - Dipartimento delle Finanze, Redditi e principali variabili IRPEF su base comunale, anno d'imposta 2024 (pubblicato ad aprile 2026). Quote sui contribuenti distribuiti in classi.

Più di un contribuente su due (52%) dichiara oltre 26.000 €, contro il 45% della Lombardia e il 38% dell'Italia. Sopra i 55.000 € sta il 14,7%: più del doppio della quota nazionale.

Un cliente che frequenta 5,5 lezioni al mese spende circa 148 €: per chi dichiara più di 26.000 € è una spesa sostenibile, per chi ne dichiara meno di 15.000 no.

> Limite del dato: sotto il livello comunale il reddito non esiste. Il Ministero pubblica i redditi per codice postale solo nelle città che ne hanno più di uno, e Monza ha un solo codice, il 20900.

Che il centro stia sopra la media cittadina lo dicono due indizi: la quota di laureati, del 33% contro il 24%, e i prezzi delle case, 3.550 € al metro quadro in centro storico contro 3.300 in città.

Prezzi richiesti, novembre 2026.

wellink

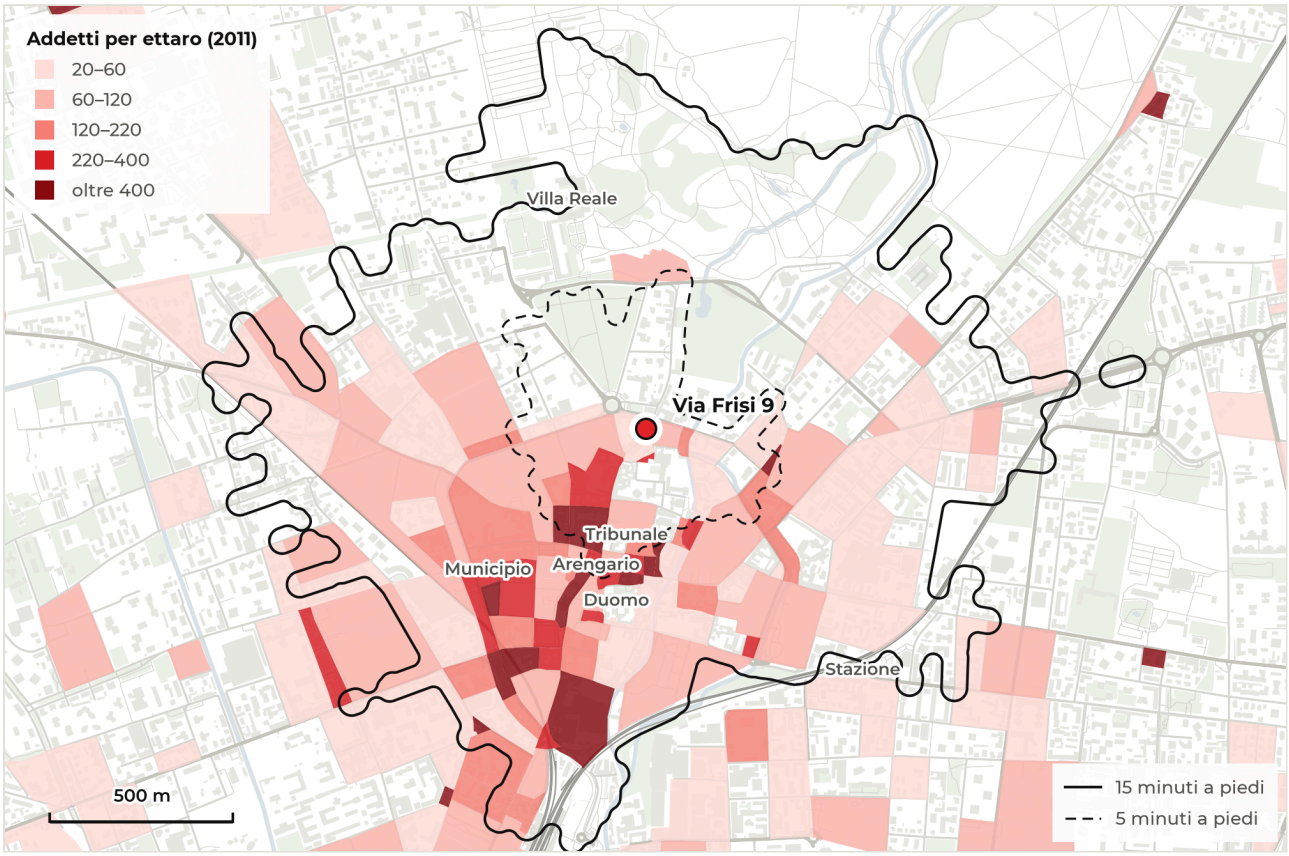
Chi c'è di giorno

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

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

A un quarto d'ora a piedi lavorano circa 19.500 persone, 7.900 delle quali in ufficio

Addetti per ettaro, per luogo di lavoro

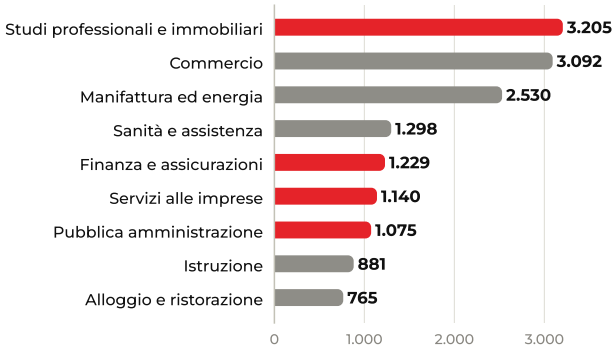


Fonte: ISTAT, Censimento dell'industria e dei servizi 2011, dati per sezione di censimento. Base © OpenStreetMap contributors.

A piedi dal sito	Addetti 2011	In ufficio	Residenti
0–5 minuti	2.676	524	931
5–10 minuti	6.734	3.060	6.950
10–15 minuti	8.039	3.491	8.593
Entro 15 minuti	**17.449**	**7.075**	**16.474**

Il 2011 è l'ultimo anno in cui ISTAT ha contato gli addetti per isolato. Da allora gli addetti delle imprese di Monza sono saliti da 42.077 a 48.387 (2023), il 15% in più: per prudenza il titolo aggiorna il totale del 12%.

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



In rosso i settori di lavoro d'ufficio.

Ogni giorno entrano a Monza 31.336 lavoratori e 6.891 studenti. Per uno studio su appuntamento valgono poco

31.336
occupati che entrano in città per lavoro
27.600 residenti escono

11.311
studenti delle scuole superiori
6.891 da fuori città

44.000
passeggeri al giorno in stazione
a 15 minuti a piedi dal sito

107.489
arrivi turistici in un anno
258.843 pernottamenti

Fonti: ISTAT, censimento permanente 2021, matrice di pendolarismo; Comune di Monza, notiziario scolastico, anno 2024/25; stampa locale per la stazione; Regione Lombardia per il turismo (2024).

Perché i lavoratori pesano poco nella stima

Uno studio pilates vive di clienti 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:

- 15.500 addetti lavorano entro 12 minuti a piedi dal sito;
- il 62% abita fuori Monza, e in sede c'è in media il 78% delle giornate;
- il 3,7% è interessato a pilates o allenamento in studio;
- di questi, il 22% si allenerebbe vicino al lavoro: 61 persone in tutto;
- divise fra il sito e gli studi a portata di passi, al sito ne arrivano 3.

Dove invece il giorno aiuta

La mattina dopo l'ingresso a scuola. Tre scuole entro 270 metri, dalla sezione primavera ai licei, portano ogni giorno genitori a tre minuti a piedi dal sito, fra le 8 e le 9.

La pausa di mezzogiorno. Tribunale, Procura, Municipio e 15 sportelli bancari stanno entro 500 metri: chi abita a Monza e lavora qui è già contato fra i residenti, ma sceglie l'orario in base al lavoro.

Il sabato. Lo shopping riempie via Carlo Alberto, a 77 metri: con un'insegna visibile dall'angolo è il momento in cui lo studio si fa notare da chi non lo conosce.

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

5

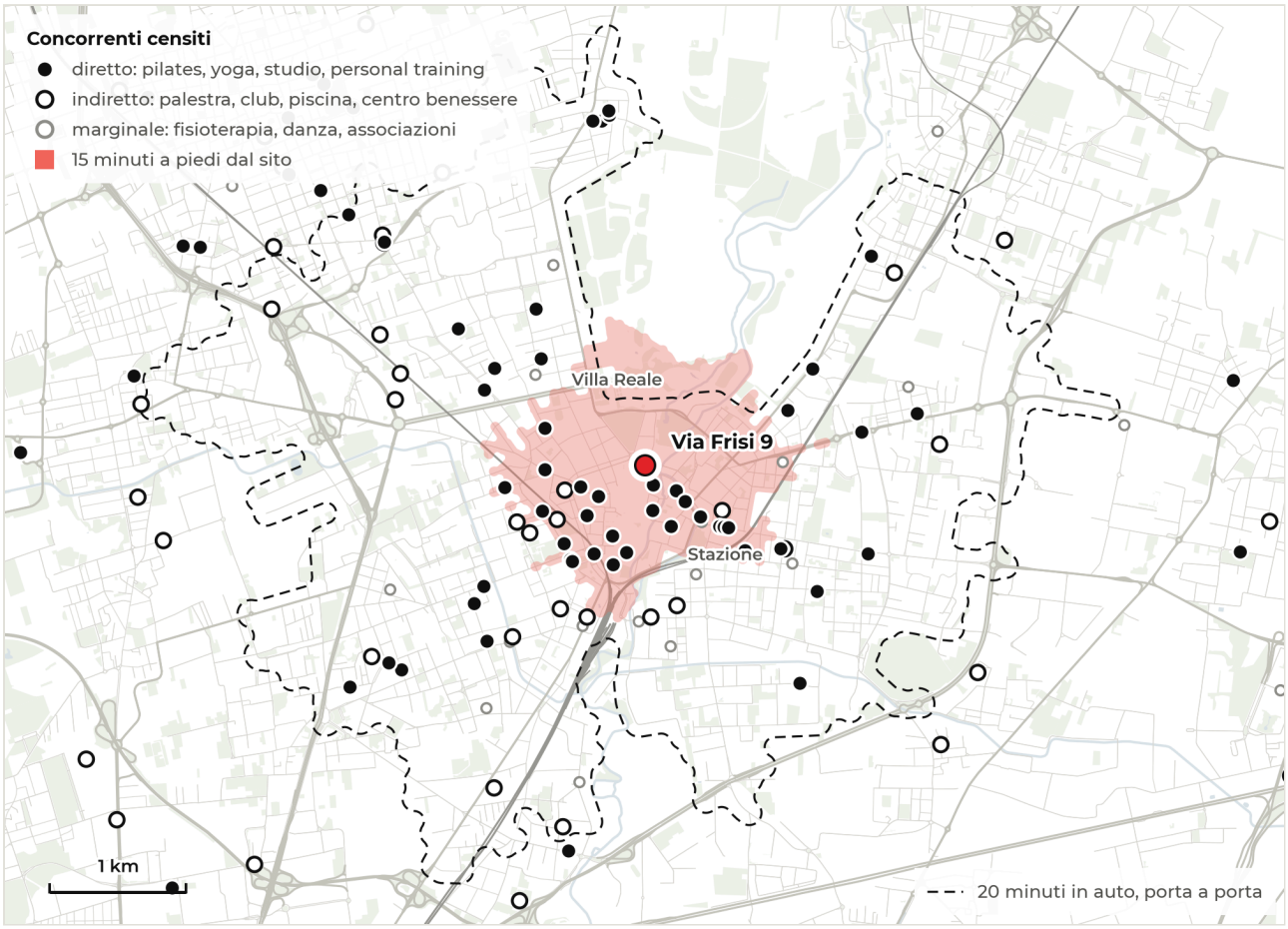
La concorrenza

Nell'area abbiamo censito 88 studi che fanno lo stesso mestiere, 21 dei quali con segni di chiusura. A un quarto d'ora a piedi dal sito ce ne sono 22.

Sono piccoli e specializzati, e meno della metà pubblica i prezzi. Li abbiamo censiti uno per uno, ciascuno con una scheda e le sue fonti.

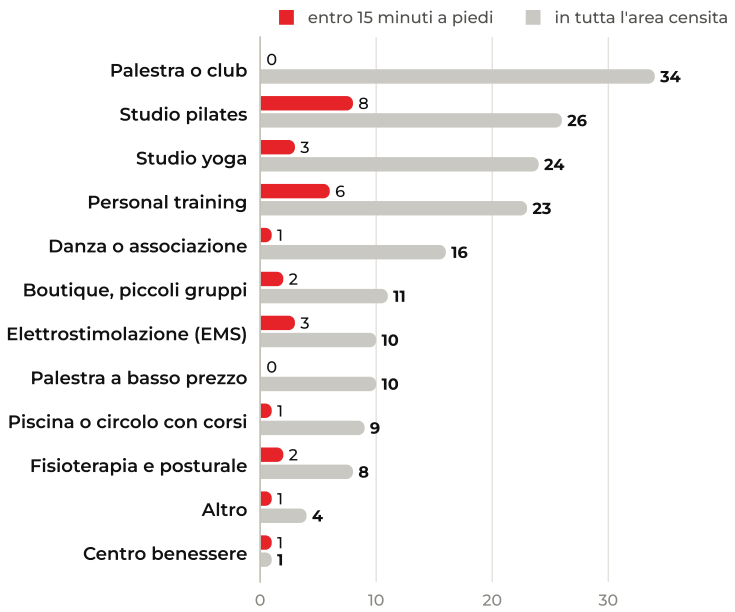
176 concorrenti censiti uno per uno: 88 diretti, 59 indiretti, 29 marginali

Dove sono i concorrenti



Censimento diretto in due passaggi, novembre 2026, con schede rilette sulle fonti dell'operatore dove esistono. 86 operatori hanno una prova di attività del 2026; i 31 con segni di chiusura pesano un terzo nel modello. Base © OpenStreetMap contributors.

Concorrenti per tipo



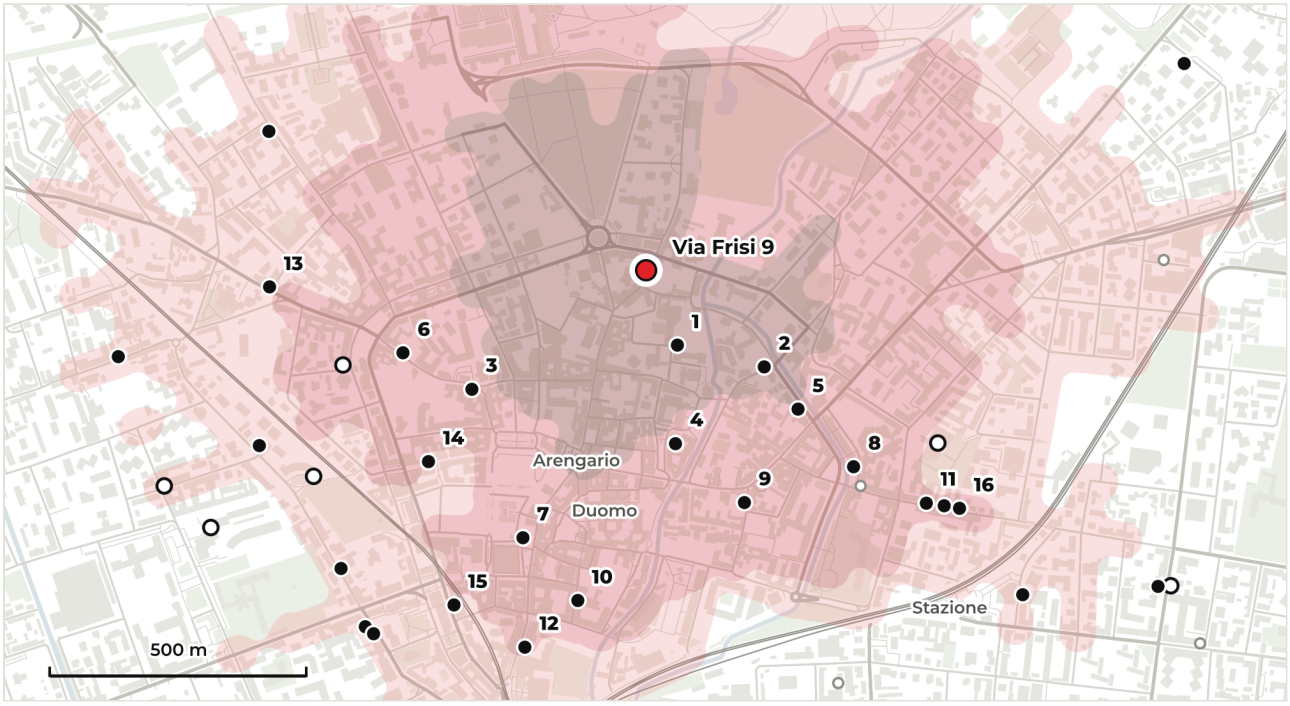
Diretti sono pilates, yoga, piccoli gruppi, personal training ed elettrostimolazione: chi li frequenta potrebbe scegliere il nuovo studio. Ma la classe è decisa caso per caso: 8 operatori di questi tipi sono indiretti o marginali, 2 di altri tipi diretti.

Indiretti sono palestre, club, piscine e centri benessere con corsi. **Marginali** sono fisioterapie, scuole di danza e associazioni che fanno anche pilates.

A Monza città i diretti sono 47: 3,9 ogni 10.000 residenti. Gli studi con reformer accertati sono 17 in città, 32 nell'area.

Il più vicino è a 158 metri. Entro un chilometro ci sono 23 studi per 20.000 residenti

I concorrenti diretti più vicini



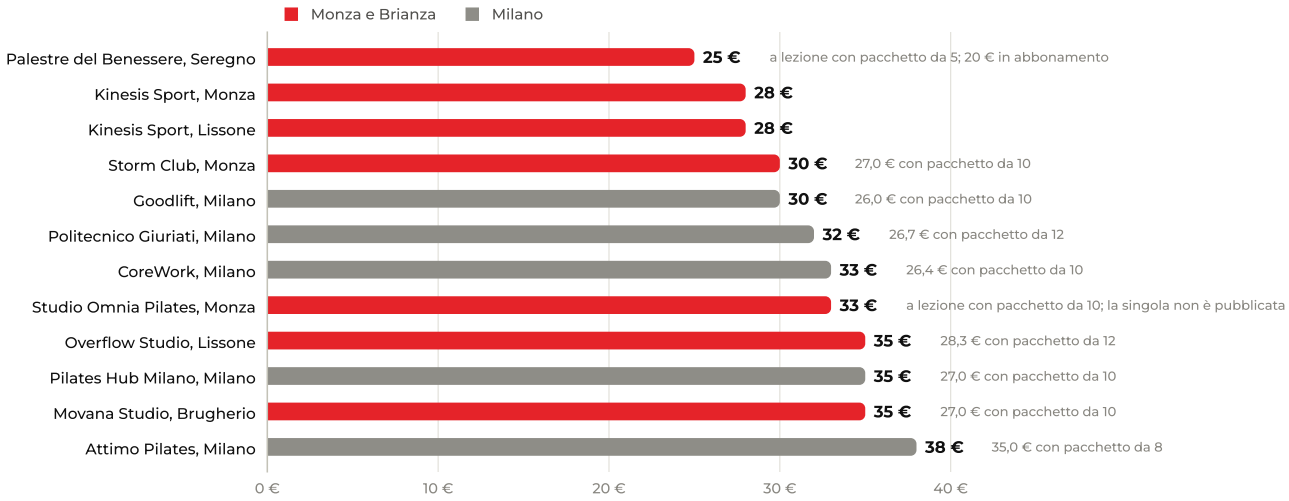
Punti neri: concorrenti diretti, con il numero della tabella; cerchi: indiretti; cerchi grigi: marginali. Fasce: 5, 10 e 15 minuti a piedi. Base © OpenStreetMap contributors.

	Studio	Indirizzo	Tipo	Reformer	A piedi
1	Storm Club Monza	Vicolo Scuole 5	piccoli gruppi	**sì**	4 min
2	Salusphaera	Via Gerardo dei Tintori 7	elettrostimolazione	no	5 min
3	Suggestioni Studio Pilates	Piazza Achille Grandi 3/C	pilates	**sì**	6 min
4	EVOLVE - Always Train Better	Piazza Giuseppe Garibaldi 6	personal training	no	6 min
5	Studio Pilates Atelier del Movimento	Via Aliprandi 15	pilates	**sì**	6 min
6	Studio Zucchi 40 – Pilates & Osteopatia	Via Bartolomeo Zucchi 40	pilates	**sì**	8 min
7	MoveInCentro · **segni di chiusura**	Piazza Trento e Trieste 15	pilates	**sì**	8 min
8	Fit2a Monza	Via Pesa del Lino 2	personal training	non accertato	8 min
9	BOUTIQ Monza – Centro	Via Carlo Porta 2/E	personal training	non accertato	9 min
10	TuDù Studio A.S.D.	Via San Martino 5	pilates	**sì**	9 min
11	Accademia Sathya Yoga	Via Bergamo 11	yoga	no	10 min
12	ASD Feel Good Studio · **segni di chiusura**	Via Italia 39	pilates	no	10 min
13	K Studio - Pilates	Via Prina 22	pilates	**sì**	11 min
14	Ground Studio	Via Cortelonga 10	piccoli gruppi	no	11 min
15	ASD Diwali Yoga · **segni di chiusura**	Via Alessandro Manzoni 33	yoga	no	11 min
16	Logym	Via Bergamo 19	personal training	non accertato	12 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. In grigio gli studi con segni di chiusura (sito spento o fermo da oltre due anni): nel modello pesano un terzo.

Una lezione su reformer costa da 28 a 35 € a Monza e in Brianza. Si vende a pacchetti, in gruppi di tre o quattro

Prezzo di una lezione di gruppo su reformer, per operatore



Fonte: listini pubblicati dagli operatori, letti il 18 e il 19/11/2026. In grigio, a destra del prezzo, il costo a lezione con il pacchetto.

Come vendono

Il mercato locale vende pacchetti di ingressi, non abbonamenti illimitati. A pacchetto una lezione costa 25–33 € in Brianza, poco meno che a Milano. Sulle macchine il duetto costa 36–46 € a persona, la lezione individuale 45–65 € (5 listini).

Solo 67 concorrenti su 176 pubblicano un prezzo: chi lo espone con chiarezza si distingue già.

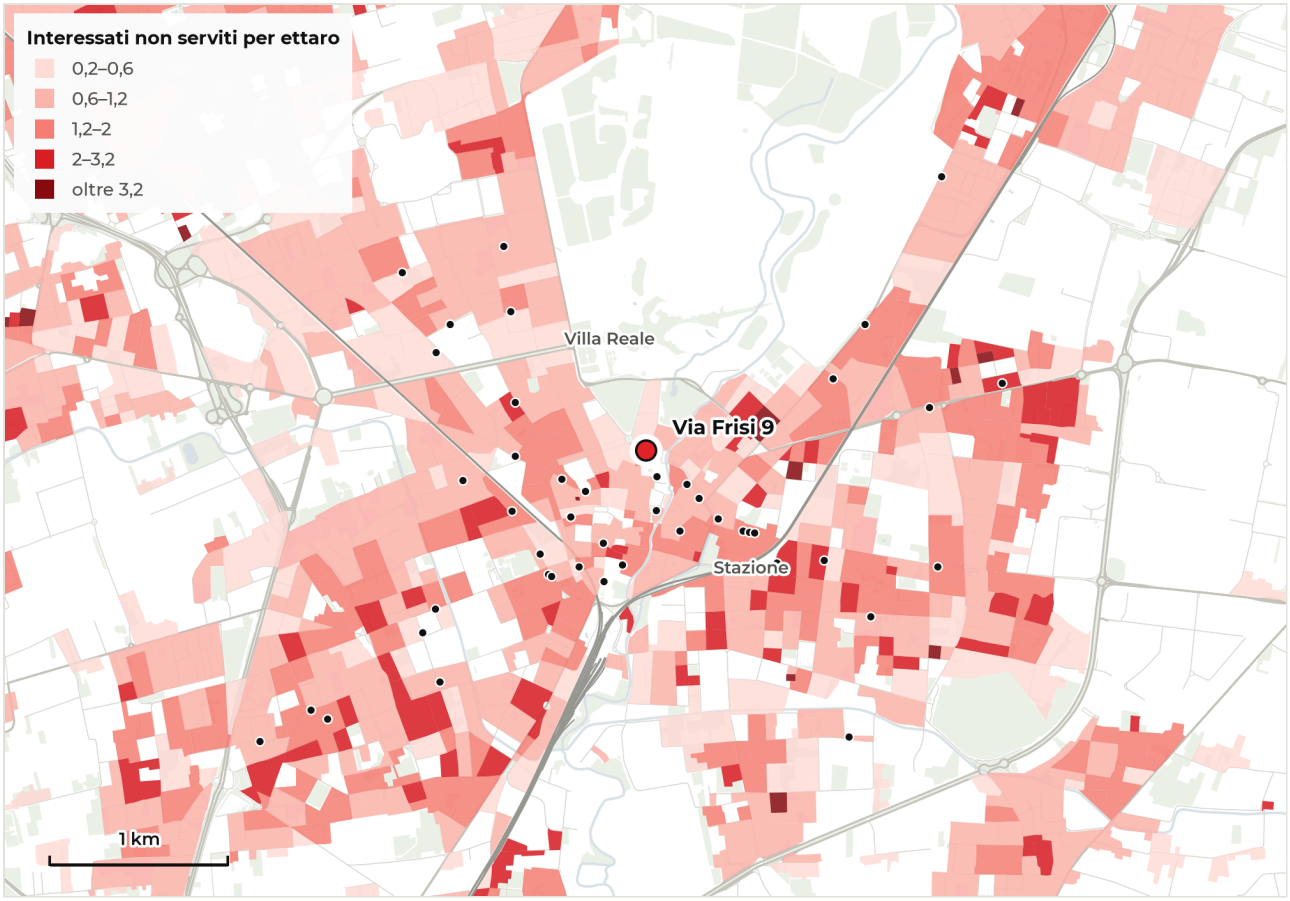
Quanto sono grandi

Dove il sito lo dichiara, gli studi della zona lavorano sulle macchine con gruppi di tre o quattro persone; solo due arrivano a sette e otto. Le macchine vanno da due a sei, una decina nello studio più grande. Uno solo, a 158 metri, dichiara circa 500 metri quadri.

È il dato che spiega il mercato: tanti studi piccoli, ognuno con qualche decina di clienti. Uno studio da otto macchine sarebbe fra i più grandi della città.

Il centro è la zona più servita della città: la domanda scoperta sta nei quartieri fra uno e tre chilometri

Persone 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	Interessati	Non serviti
Entro 1 km	**19.887**	**23**	**860**	**599**	**195**
Da 1 a 2 km	51.740	17	3.040	1.486	558
Da 2 a 3 km	50.390	13	3.880	1.408	604

Distanze in linea d'aria. "Non serviti": interessati a pilates e allenamento 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 860 residenti; nei due chilometri successivi uno ogni 3.400. Chi apre in via Frisi non riempie un vuoto: deve farsi scegliere. I clienti in più stanno nei quartieri residenziali attorno al centro, a dieci minuti di bici.

6

Quanti clienti

Dai residenti a chi sceglie questo studio: 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 della taglia dello studio.

Da 216.000 residenti a 72 clienti per una boutique al civico 9: 69 abitano entro 25 minuti, 3 lavorano vicino

215.934 Residenti entro 25 minuti porta a porta

con il più rapido fra piedi e auto, tempi del modello sezione per sezione (le isocrone del capitolo 2 ne contano 208.000); ISTAT 2021. In bici si arriva anche da più lontano

181.174 Adulti, dai 18 anni in su

lo studio non si rivolge ai minori

22.961 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

6.030 Interessati a pilates, yoga o allenamento in uno studio

33% delle donne e 12% degli uomini che fanno fitness

3.398 Praticano davvero in uno studio

gli altri si allenano in palestra, a casa o con un'app; la quota è tarata su Monza (60%)

69 Scelgono una boutique da otto macchine al civico 9

fra i residenti; studio piccolo 40, boutique grande 94

Chi lavora vicino al sito e abita fuori Monza

Addetti entro 12 minuti a piedi, aggiornati a oggi	15.520
Interessati che vengono da fuori e si allenano vicino al lavoro	61
Clienti attesi fra loro (boutique)	**3**

Come si sceglie uno studio

Ogni interessato 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 nessuno: due o tre lezioni a settimana non reggono un viaggio più lungo.

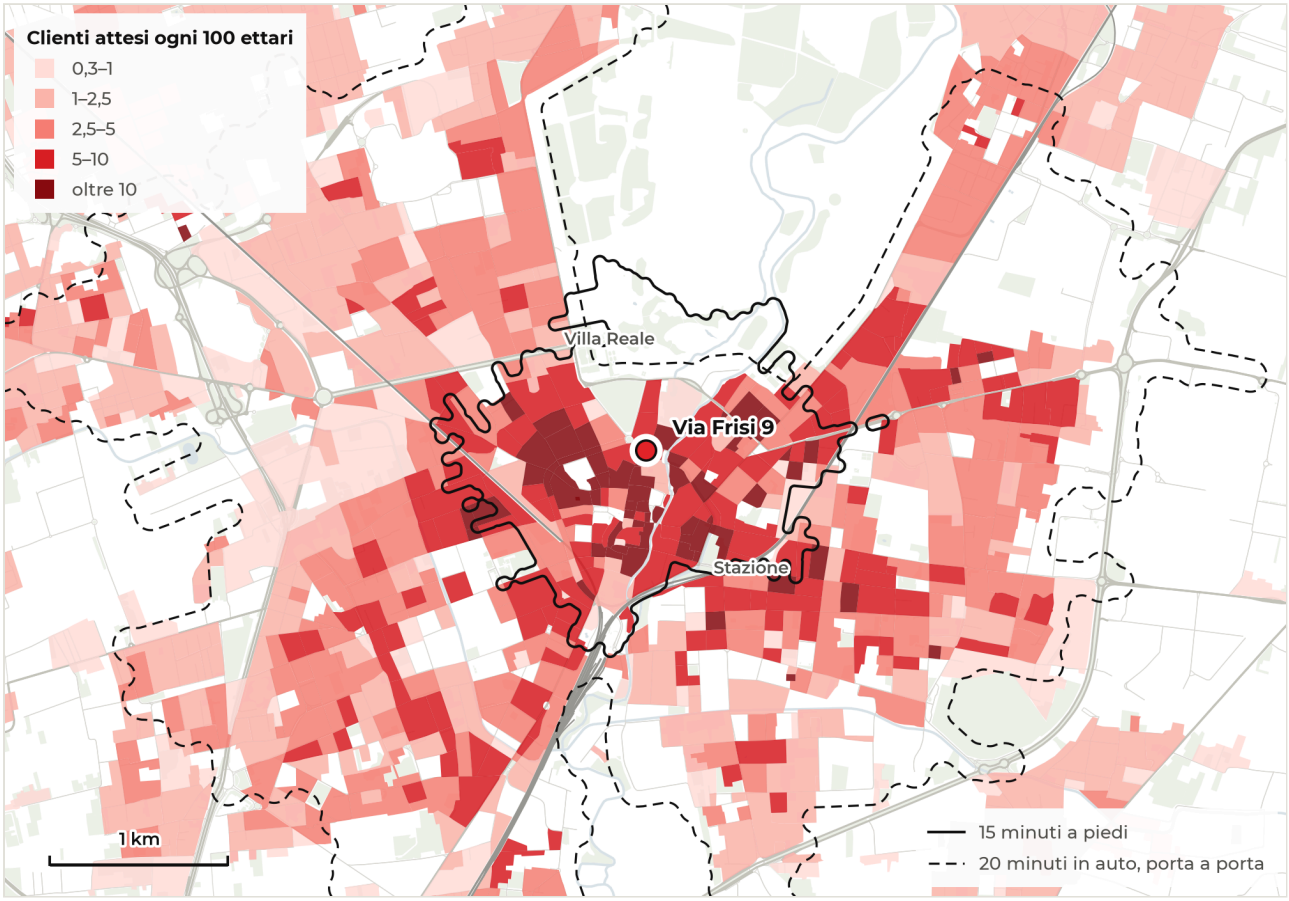
I concorrenti non pesano tutti uguale. Uno studio pilates conta 1, un piccolo gruppo 0,85, uno studio yoga 0,6, un personal trainer 0,55, l'elettrostimolazione 0,4, una palestra con corsi 0,35.

La taglia conta, ma meno che in proporzione. Con otto macchine uno studio attira 1,74 volte uno da quattro, con dodici 2,41 volte: più orari e più posti, non più vicinanza.

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

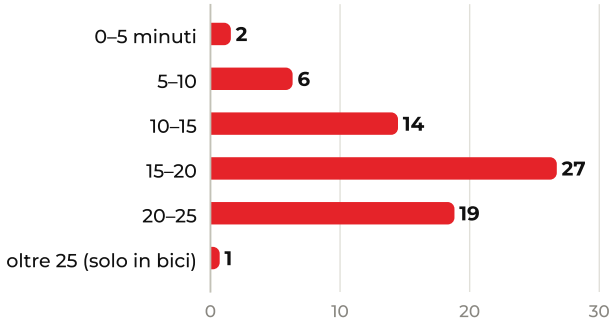
Il 67% dei clienti arriva da più di un quarto d'ora porta a porta: il bacino vero è la città, non il quartiere

Da dove arrivano i clienti di una boutique al civico 9



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

Clienti attesi per fascia di tempo porta a porta



Boutique da otto macchine, scenario centrale.

Vicino al sito lo sceglie l'8% di chi pratica in uno studio, ma entro cinque minuti abitano poche persone. Fra 15 e 25 minuti la quota scende sotto il 2%, ma i residenti sono 179.000: da lì arriva il grosso.

Il 71% dei clienti abita a Monza. A piedi arriva il 15%; gli altri in auto o in bici.

Che cosa significa. La comunicazione deve coprire tutta la città, e chi arriva in auto deve sapere subito dove parcheggiare. Il quartiere da solo non basta a riempire lo studio.

Con le ipotesi centrali nessun formato arriva al pareggio

Formato	Superficie	Macchine	Lezioni a settimana	Capienza	Domanda attesa	Prudente – favorevole	Pareggio	Posti occupati
Studio piccolo	54 m²	4	28	66	42	30–57	49	63%
Boutique	130 m²	8	40	189	72	52–99	100	38%
Boutique grande	200 m²	12	48	340	99	72–135	146	29%

Clienti attivi a regime, dal terzo anno. Capienza: posti a settimana 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. Nello scenario centrale nessun formato raggiunge il pareggio.

Perché la taglia non basta

Raddoppiare le macchine non raddoppia i clienti. Una boutique da otto macchine attira più gente di uno studio da quattro perché offre più orari, ma la vicinanza resta la stessa e gli interessati del bacino sono gli stessi: la domanda passa da 42 a 72 clienti, mentre i costi fissi passano da 68.600 a 140.800 € l'anno.

Il risultato si vede nell'ultima colonna: lo studio piccolo usa il 63% dei posti, la boutique il 38%. Le macchine in più restano vuote per gran parte della settimana.

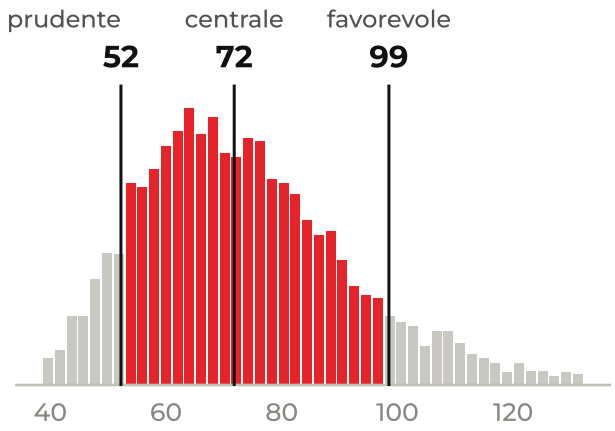
Quanto vale la qualità

I numeri della tabella valgono per uno studio buono quanto un concorrente tipico. Uno studio migliore attira di più: se la boutique fosse il 30% più attraente dei concorrenti, per esecuzione, istruttori, orari e immagine, la domanda salirebbe a circa 93 clienti.

È la leva che il cliente controlla di più. Ma va guadagnata contro studi che lavorano già da anni nel centro: nella stima centrale non la diamo per scontata.

Fra scenario prudente e favorevole la boutique va da 52 a 99 clienti. Due ipotesi pesano più di tutte le altre

Clienti della boutique in 4.000 scenari

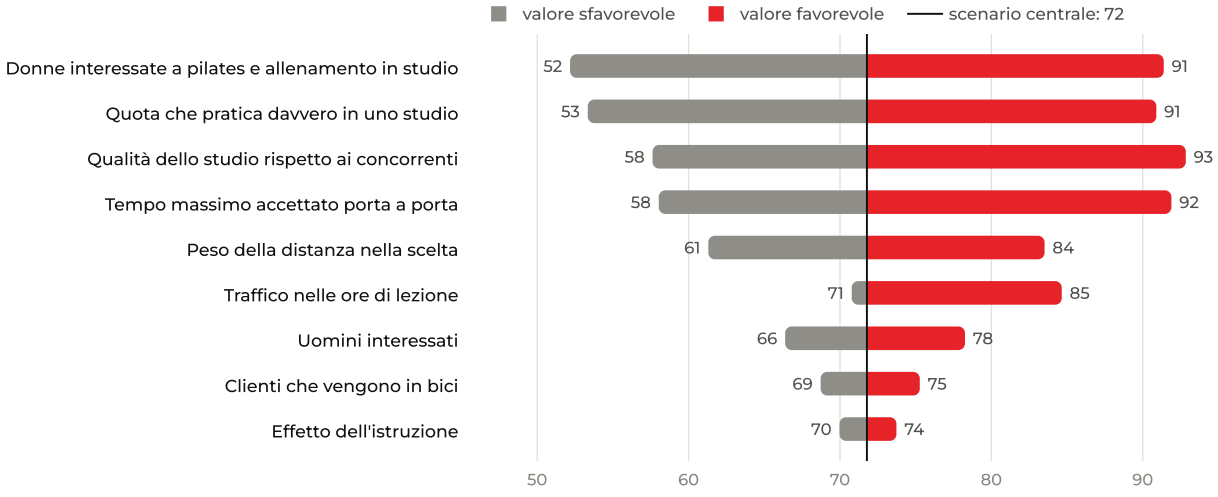


Ogni scenario estrae tutte le ipotesi insieme dai loro intervalli (appendice). In rosso l'80% degli esiti; la linea di mezzo è lo scenario centrale.

Ogni scenario è una combinazione delle ipotesi, ciascuna presa a caso dentro il suo intervallo. La boutique ha il margine positivo in 17 scenari su 100, lo studio piccolo in 36 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 della boutique 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 «Quota che pratica davvero in uno studio», spostano da sole la stima fra circa 50 e 90 clienti. Sono le due quote che nessuna statistica ufficiale misura; il modo più rapido per stringerle è guardare il mercato da vicino. Se gli studi del centro hanno liste d'attesa, la domanda è sopra la stima centrale.

Con un altro metodo i numeri si muovono, il quadro no: in nessuna delle 13 varianti un formato 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	Studio piccolo	Boutique	Boutique grande
Scenario centrale	**Le ipotesi centrali di questo studio**	**42**	**72**	**99**
Senza i lavoratori	Contano solo i residenti: è il pavimento della stima	40	69	94
Distanza: curva a potenza, esponente 1,5	Al posto dell'esponenziale; l'esponente è quello tipico dei manuali	44	76	104
Distanza: curva a potenza, esponente 2	La distanza pesa di più da vicino e di meno da lontano	38	65	89
Concorrenti diretti tutti uguali	Nessuna differenza di attrattiva fra pilates, yoga, personal training ed EMS	28	48	66
La taglia dello studio conta meno	Esponente 0,5 al posto di 0,8 nel legame fra macchine e attrattiva	42	58	71
La taglia dello studio conta di più	Attrattiva proporzionale al numero di macchine	42	82	122
Senza la correzione per istruzione	Tutti i quartieri praticano come la media lombarda, a parità di età e sesso	39	68	93
Passo lento, 4 km/h	Tutti i tempi a piedi più lunghi del 20%	36	62	85
Studi con segni di chiusura a pieno peso	Come se fossero tutti aperti e attivi	36	63	86
Studi con segni di chiusura esclusi	Come se avessero tutti chiuso	45	77	106
Concorrenti non visti: 15% in più	Studi diretti sfuggiti al censimento, collocati dove stanno quelli osservati	38	66	91
Concorrenti non visti: 30% in più	Ipotesi pessimistica sulla completezza del censimento	34	60	82
Apre uno studio uguale a cinque minuti	Un concorrente dello stesso formato a 300 metri, verso l'Arengario	41	70	96
Soglia di pareggio	clienti che servono a coprire i costi	**49**	**100**	**146**

Clienti attesi a regime. Nessun valore arriva alla soglia di pareggio del formato.

La scelta che pesa di più è come contare i concorrenti. Se yoga, personal training ed elettrostimolazione attirassero quanto uno studio pilates, la boutique scenderebbe a 48 clienti. Il nostro scenario centrale li pesa di meno, perché offrono un'altra cosa.

Gli studi con segni di chiusura pesano un terzo. Contati come aperti, lo studio piccolo scenderebbe a 36 clienti; tolti del tutto, salirebbe a 45.

Il censimento potrebbe essere incompleto. Se gli studi diretti fossero il 30% in più di quelli trovati, la boutique scenderebbe a 60. Un nuovo studio uguale a cinque minuti ne toglierebbe 2. È un minimo: il modello lo tratta come uno studio qualsiasi, mentre un vicino con la stessa offerta pescherebbe proprio fra i clienti del civico 9.

Un controllo di coerenza: il modello dà 45 clienti a un concorrente tipico di Monza, un valore plausibile per uno studio da quattro a sei macchine

2.080
persone che a Monza praticano in uno studio, secondo il modello

47
studi diretti in città, censiti uno per uno; 10 con segni di chiusura

45
clienti di uno studio tipico secondo il modello; in media 50

42
clienti attesi per lo studio piccolo al civico 9

Un controllo interno, non una misura

Il modello distribuisce gli interessati di tutta l'area fra tutti gli studi, non solo fra il sito e i vicini. Così si può controllare che i concorrenti ricevano numeri realistici: a metà della distribuzione uno studio diretto di Monza ha 45 clienti, e metà degli studi sta fra 31 e 66; la media, 50, è più alta perché alcuni studi ne raccolgono molti di più. Sono valori plausibili per studi da quattro a sei macchine, ma vengono dal modello: i clienti dei concorrenti non sono stati contati.

Lo studio piccolo al civico 9 ne avrebbe 42: meno di uno studio tipico della città, perché il centro è il 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. A Monza sarebbero 4.200 persone. Il modello ne conta 2.080 in uno studio, il 50%: gli altri praticano in palestra, in associazione 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 di circa 140 metri quadri. Attorno al civico 9 ce ne sono 136.786: il problema del sito non è la popolazione, è la concorrenza.

Fonti: Eumetra, Sportivi & Consumi (2024); ISTAT, La pratica sportiva in Italia 2024 (sportivi continuativi 28,7%); Xponential Fitness, criteri immobiliari di Club Pilates; ISTAT, bilancio demografico, residenti al 31/12/2024.

wellink

7

Il conto in breve

Ricavi e costi a regime per ciascun formato. Sono ordini di grandezza, da sostituire con il piano d'impresa del cliente.

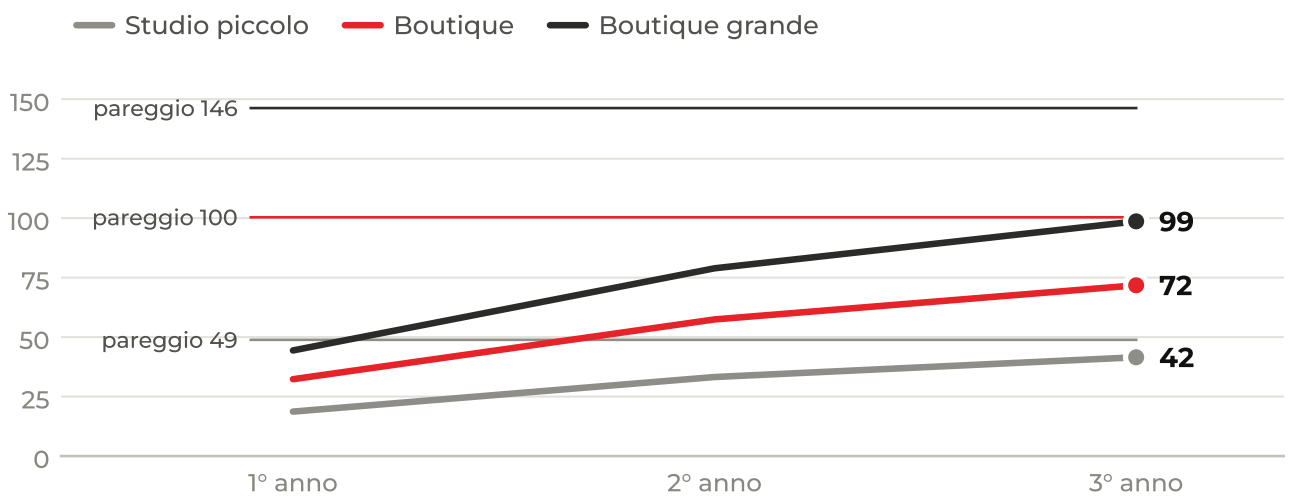
Il giudizio usa soglie fissate prima del calcolo: un formato regge se ha il margine positivo in almeno tre scenari su quattro, è in bilico fra uno su due e tre su quattro.

A regime nessun formato copre i costi con i clienti attesi

Euro all'anno, a regime	Studio piccolo	Boutique	Boutique grande
Superficie e macchine	54 m², 4	130 m², 8	200 m², 12
Clienti attivi	42	72	99
Ricavi	**64.800**	**111.900**	**153.800**
Affitto	13.200	30.600	47.000
Istruttori, a lezione	38.600	55.200	66.200
Accoglienza e coordinamento	titolare	22.000	42.000
Utenze, pulizie, software, assicurazione, commercialista	9.000	16.000	24.000
Ammortamento di macchine e allestimento, 6 anni	7.700	17.100	26.000
Promozione, incassi e materiali, 10% dei ricavi	6.500	11.200	15.400
Margine prima delle imposte	**−10.300**	**−40.100**	**−66.800**
Clienti per il pareggio	49	100	146
Margine di sicurezza: clienti che si possono perdere prima del pareggio	nessuno	nessuno	nessuno

Ricavi: clienti × 5,5 lezioni al mese × 27 € a lezione × 10,5 mesi pieni. Affitto: 1.100 € al mese chiesti per il locale da 54 m²; 235 € al m² l'anno per i locali più grandi. Istruttori a 30 € a lezione per 46 settimane. Macchine a 5.500 € l'una, allestimento a 450 € al m². Nello studio piccolo accoglienza e coordinamento sono del titolare.

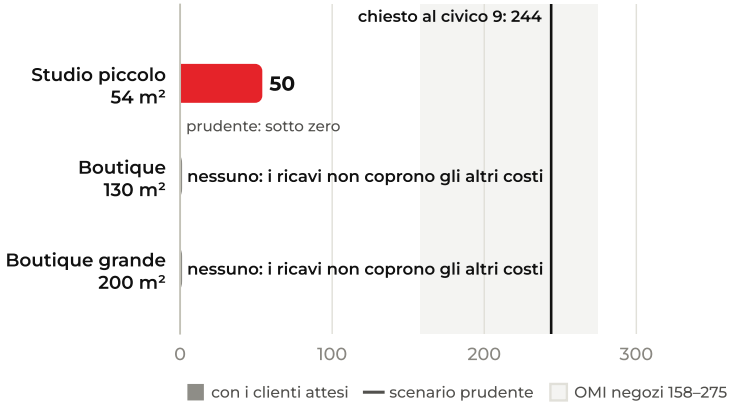
Clienti nei primi tre anni, rispetto al pareggio



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

Il civico 9 chiede 244 € al m² l'anno. Con i clienti attesi lo studio piccolo ne può pagare 50, la boutique nessuno

Affitto massimo sostenibile, in euro al m² l'anno



Canone che porta il margine a zero. Fascia grigia: quotazioni OMI dei negozi in zona B11 (centrale), 1° semestre 2026.

Con i clienti attesi lo studio piccolo copre gli altri costi, ma per l'affitto gli restano 50 € al m² l'anno contro i 244 chiesti. In uno scenario prudente, con 30 clienti, i ricavi non coprirebbero nemmeno gli altri costi.

La boutique resta sotto il pareggio anche senza affitto: con 72 clienti i ricavi non coprono istruttori, accoglienza e gli altri costi. Un locale più economico, anche a un primo piano, non basta: servono più clienti.

Canoni chiesti nei dintorni

Indirizzo	m²	Euro al mese	Euro al m² l'anno
Via Frisi 9	**54**	**1.100**	**244**
Via Carlo Alberto 37	71	1.250	211
Piazza Carrobiolo 5	77	1.680	262
Via Aliprandi 3	80	1.700	255
Via Manzoni 1	95	1.600	202
Via Manzoni 17	125	2.100	202
Via Manzoni 21	82	1.300	190

Fonte: annunci TrovaCasa letti il 18/11/2026: canoni richiesti, non contrattati; Agenzia delle Entrate, Osservatorio del mercato immobiliare, banca dati delle quotazioni, Monza, zona B11.

31,8 €

Studio piccolo: prezzo medio a lezione che, con i clienti attesi, porta al pareggio, contro 27 € dell'ipotesi centrale.

Cassa da trovare prima di andare a regime: 98.000 €. L'investimento non rientra.

37,8 €

Boutique: prezzo medio a lezione che, con i clienti attesi, porta al pareggio, contro 27 € dell'ipotesi centrale.

Cassa da trovare prima di andare a regime: 247.000 €. L'investimento non rientra.

40,0 €

Boutique grande: prezzo medio a lezione che, con i clienti attesi, porta al pareggio, contro 27 € dell'ipotesi centrale.

Cassa da trovare prima di andare a regime: 382.000 €. L'investimento non rientra.

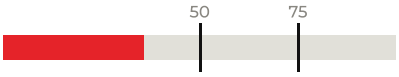
Il giudizio, formato per formato

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

Studio piccolo

54 m², 4 macchine

Non regge



36 scenari su 100 con il margine positivo

Nel locale oggi in affitto. 42 clienti attesi, 49 per il pareggio. Margine centrale −10.300 € l'anno.

Boutique

130 m², 8 macchine

Non regge



17 scenari su 100 con il margine positivo

72 clienti attesi, 100 per il pareggio. Margine centrale −40.100 € l'anno.

Boutique grande

200 m², 12 macchine

Non regge



13 scenari su 100 con il margine positivo

99 clienti attesi, 146 per il pareggio. Margine centrale −66.800 € l'anno.

Di quanto dovrebbe cambiare un'ipotesi per spostare il giudizio

Ipotesi	Valore centrale	Studio piccolo	Boutique	Boutique grande
Interessati che praticano in uno studio	60%	70%	82%*	87%*
Tempo massimo accettato porta a porta	25 minuti	28 minuti	32 minuti*	non la tocca
L'attrazione dello studio si dimezza	ogni 5,3 minuti	ogni 9,1 minuti*	ogni 61,5 minuti*	non la tocca
Attrattiva rispetto a un concorrente tipico	come un concorrente tipico	+18%	+41%*	+50%*
Traffico sui tempi a strada libera	+25%	0% (strada libera)	−14%*	−18%*

Valore dell'ipotesi a cui la domanda attesa tocca la soglia di pareggio, con tutte le altre ipotesi centrali. È quanto deve migliorare l'ipotesi perché il formato raggiunga il pareggio. * Fuori dall'intervallo considerato plausibile. «Non la tocca»: nell'intervallo plausibile il risultato non attraversa il pareggio.

Come si legge. Lo studio piccolo arriva al pareggio se è almeno il 18% più attraente di un concorrente tipico, per qualità, orari, istruttori o immagine; la boutique se lo è almeno il 41%. Con un'esecuzione solo pari a quella dei concorrenti nessun formato copre i costi: il vantaggio va costruito e dimostrato prima di aprire, per esempio con un istruttore che porta già i suoi clienti.

wellink

8

Che cosa non sappiamo, e che cosa fare

Alcune incognite si chiudono in pochi giorni, prima di firmare un contratto.

Le raccomandazioni seguono dai numeri dei capitoli precedenti.

Sei incognite da chiudere prima di firmare, quasi tutte in una settimana

Che cosa non sappiamo	Come cambierebbe la stima	Come verificarlo
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 nuovo studio la intercetta subito.	Chiedere una lezione di prova alle cinque sedi più vicine per un feriale alle 18 e un sabato mattina; annotare i posti liberi.
Quanti passano davanti al civico 9	La visibilità pesa sull'attrattiva: ogni 10% di attrattiva vale circa 7 clienti per la boutique.	Conteggio dei passanti in via Frisi e all'angolo con via D'Azeglio: due giorni feriali e un sabato, tre fasce orarie.
Quale locale è davvero disponibile	Conta per i costi, non per il formato: 54 m² bastano per quattro macchine, e i formati più grandi non coprono i costi nemmeno senza affitto.	Sopralluogo con planimetria; altezza, aerazione, servizi, destinazione d'uso compatibile con l'attività sportiva, regole del condominio.
Chi è già cliente di chi apre	Un istruttore con un seguito porta clienti dal primo giorno e alza l'avviamento del primo anno, oggi al 45% del regime.	Indirizzi o CAP dei clienti attuali, se ci sono, sovrapposti alle mappe di questo studio.
Studi sfuggiti al censimento o appena aperti	Con il 15% di studi diretti in più la boutique scende a 66 clienti.	Ricerca su mappe, piattaforme di prenotazione e profili social nel raggio di due chilometri; aperture annunciate.
Quanto spendono davvero i clienti	Ogni lezione al mese in più a cliente vale circa 12.000 € l'anno per lo studio piccolo.	Prevendita di pacchetti prima dell'apertura: numero di adesioni e taglio scelto.

Che cosa resta fuori anche dopo queste verifiche. I residenti sono quelli del censimento 2021 (a Monza +0,9% al 2024); gli addetti per sezione sono del 2011, aggiornati del 12% (nelle imprese di Monza +15% dal 2011 al 2023). Sono effetti piccoli rispetto alle incertezze del capitolo 6.

Alle condizioni di oggi nessun formato regge. Lo studio piccolo può arrivarci, ma solo con un vantaggio da dimostrare prima di firmare

Il formato

Se si apre, il formato è lo studio piccolo nel locale da 54 m²: alle ipotesi centrali perde 10.300 € l'anno, contro 40.100 della boutique, ed è il più vicino al pareggio. È anche il formato che rischia meno: fra investimento e perdite dei primi tre anni richiede 98.000 € di cassa, contro 247.000 della boutique.

Una boutique da otto macchine non ha senso qui: con i clienti attesi non copre i costi nemmeno senza affitto.

Gli orari

Le fasce che il bacino riempie: la mattina dopo l'ingresso a scuola, dalle 8,30; la pausa pranzo per chi lavora fra Tribunale e Municipio; la sera dalle 18, l'ora feriale più prenotata su ClassPass; il sabato verso le 10.

I prezzi

Per pareggiare, lo studio piccolo deve incassare in media 32 € a lezione, contro i 27 dell'ipotesi centrale; i pacchetti della zona vanno da 25 a 33 €. Con i soli gruppi è difficile. Gli studi della zona vendono anche il duetto, 36–46 € a persona, e la lezione individuale, 45–65 €. Affiancarli ai gruppi alza la spesa media e usa le ore vuote: i clienti attesi occupano il 63% dei posti. Va provato nel piano d'impresa.

La comunicazione

Il 67% dei clienti arriva da oltre un quarto d'ora: la promozione va estesa a tutta Monza, non al quartiere. Vicino al sito valgono gli accordi con le tre scuole entro 270 metri e con gli uffici del centro.

Come si arriva

Rastrelliere davanti allo studio per chi viene in bici. Per chi viene in auto, l'indicazione dell'autosilo più vicino fin dal primo contatto, e se possibile una convenzione: con i cantieri della metropolitana dal 2027 la sosta in centro peggiora.

La visibilità

Il fronte si vede solo percorrendo via Frisi. Un'insegna leggibile dall'angolo con via Carlo Alberto e una buona presenza sulle mappe digitali contano più della vetrina.

Prima di firmare. Le sei verifiche della pagina precedente costano pochi giorni. Lo studio piccolo è a 7 clienti dal pareggio: se gli studi vicini risultano pieni, o se chi apre porta già una parte dei suoi clienti, il giudizio può cambiare. Conviene rifare i conti con quei dati.

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 che fanno fitness interessati	7%	12%	18%	Idem; negli studi pilates statunitensi le donne sono circa il 72% (MMCG 2026)
Interessati che praticano davvero in uno studio	45%	60%	75%	Giudizio dichiarato, tarato su tutta Monza
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 dello studio rispetto a un concorrente tipico	0,80	1,00	1,30	Ipotesi: qualità di esecuzione non ancora nota
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 Monza: piedi e bici 16,5% degli spostamenti
Addetti che abitano fuori Monza	52%	62%	72%	ISTAT 2021: 31.336 pendolari in entrata
Presenza in sede dei lavoratori	65%	78%	90%	Diffusione del lavoro da remoto dopo il 2020
Lavoratori 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	24 €	27 €	32 €	Listini di 12 operatori fra Monza, Brianza e Milano, novembre 2026
Affitto del locale al civico 9, al m² l'anno	255 €	244 €	215 €	1.100 € al mese chiesti; trattativa fino al 12% in meno, aggiornamento ISTAT
Affitto dei locali più grandi, al m² l'anno	275 €	235 €	190 €	Annunci vicini e quotazioni OMI B11 (centrale)
Costo dell'istruttore a lezione	38 €	30 €	25 €	Compensi correnti per istruttori certificati

La simulazione estrae ogni ipotesi da una distribuzione triangolare fra prudente e favorevole, con la punta sul valore centrale; le due quote di interessati si muovono insieme. 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. 4.000 scenari, 3.380 sezioni di censimento, 176 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 2023 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.
- OpenStreetMap, reti pedonale, ciclabile e stradale, letta il 18/11/2026; Valhalla per tarare i tempi in auto.
- Censimento diretto in due passaggi, novembre 2026: 176 operatori con scheda e fonti, 86 con una prova di attività del 2026.
- Listini pubblicati da 12 operatori; annunci di affitto TrovaCasa del 18/11/2026.
- Comune di Monza, Monza Mobilità, PUMS 2019; stampa locale sui documenti di gara della linea M5.
- Eumetra, Sportivi & Consumi 2024; ClassPass, Look Back 2025; Eurobarometro 525; EuropeActive e Deloitte 2026.

Parole usate

Porta a porta: tempo dalla partenza all'ingresso dello studio, compresi parcheggio e cammino. **Concorrente diretto:** studio che vende una cosa simile: pilates, yoga, piccoli gruppi, personal training, elettrostimolazione; indiretto: palestra, club o piscina con corsi simili. **Pareggio:** clienti con cui i ricavi coprono tutti i costi, ammortamento compreso. **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 Monza = censimento 2021 (121.984)
- Domanda studio piccolo = residenti + lavoratori
- Clienti studio piccolo entro la capienza
- Margine studio piccolo = ricavi − costi
- Segno del margine studio piccolo coerente con la soglia di pareggio
- Giudizio studio piccolo coerente con le soglie fissate prima del calcolo
- Domanda boutique = residenti + lavoratori
- Clienti boutique entro la capienza
- Margine boutique = ricavi − costi
- Segno del margine boutique coerente con la soglia di pareggio
- Giudizio boutique coerente con le soglie fissate prima del calcolo
- Domanda boutique grande = residenti + lavoratori
- Clienti boutique grande entro la capienza
- Margine boutique grande = ricavi − costi
- Segno del margine boutique grande coerente con la soglia di pareggio
- Giudizio boutique grande coerente con le soglie fissate prima del calcolo
- Clienti per fascia = clienti residenti

Controlli eseguiti il 19/11/2026. Il controllo di impaginazione verifica inoltre che nessuna pagina trabocchi.