

Certificato di Coerenza

Cos'è e come si ottiene il PI.CO Profit Certificate

di Salvatore Picucci

La coerenza è un valore universalmente riconosciuto. L'etimologia stessa della parola (dal latino *cohaerere*: essere unito, connesso) indica un forte attaccamento ai principi da cui si parte: in un mercato mutevole come quello del benessere, la coerenza a un'analisi e a piani strategici accurati è il punto fermo in un contesto perennemente in divenire. Il PI.CO Profit Certificate nasce per garantire l'adesione dei progetti di sviluppo dei centri benessere ai principi indicati dalla metodologia operativa **Profit Design** by PI.CO Wellness.



COS'È IL PI.CO PROFIT CERTIFICATE

In base ai principi del Profit Spa Design, il profitto va progettato prima del Centro: si ragiona prima di operare e "si usa il cervello prima di usare le mani". Il motivo è semplice: costruire un Centro per poi preoccuparsi di tutte le variabili endogene ed esogene espone al rischio di realizzare una vera e propria cattedrale nel deserto, che non potrà mai generare profitto. Per questo motivo, ogni tipo di consulenza PI.CO Wellness parte da un **check-up strategico**, strumento diagnostico che analizza la competitività commerciale, il profilo economico-finanzia-

rio e di rischio e le competenze delle risorse umane. Il risultato è sintetizzato in una **SWOT analysis**, documento sinottico che individua i punti forti e quelli deboli, le opportunità e i rischi potenziali e che apre la strada all'ideazione di strategie commerciali da cui derivano dati a cui anche l'architetto dovrà attenersi, pur nella piena libertà di progettazione creativa del Centro.

Il PI.CO Profit Certificate è dunque l'attestato che certifica che il piano di lavoro del Centro aderisce completamente, oppure con un tasso di differenziazione accettabile, alle indicazioni strategiche date dal modello generato dall'analisi PI.CO ed è coerente con lo sviluppo delle strategie per cui la struttura stessa nasce. In estrema sintesi certifica:

- il **profitto economico** previsto in sede di analisi finanziaria;
- il **profitto "soddisfazione cliente"** desunto dall'analisi del modello di consumo;
- il **profitto funzionale** derivante dall'analisi dei principali modelli di performance operativi previsti per l'analisi gestionale.

COME SI OTTIENE IL PI.CO PROFIT CERTIFICATE

Tutti i Centri che si sono avvalsi della consulenza PI.CO Wellness ottengono il certificato attraverso un check-up di controllo sul rispetto delle norme gestionali e di produt-

tività, quest'ultima intesa nella sua triplice veste di adesione alle norme di profittabilità, funzionalità e risposta alle esigenze del target di riferimento, secondo quanto attestato dalle tabelle di "Service Mix" e dei "Costi di costruzione", che hanno a loro volta una moltitudine di variabili.

MEGLIO TARDI...

Questi Centri possono dunque interpretare il PI.CO Profit Certificate come l'indicazione certa di **essere strutturalmente e strategicamente adatti per competere con successo sul mercato del benessere**. Ma il PI.CO Profit Certificate può anche essere richiesto da tutte quelle strutture che non si sono mai avvalsi in passato della consulenza PI.CO Wellness e non riescono a rendere profittevole la propria struttura: in questo caso, probabilmente, il check-up evidenzierà delle differenze non così marcate da suggerire un intervento di "tabula rasa", ovvero di riprogettazione totale del Centro in base alla metodologia PI.CO Wellness. In alcuni casi potrebbe essere sufficiente una parziale redistribuzione degli spazi e delle principali funzioni con un'efficace re-ingegnerizzazione organizzativa e commerciale. Perché, anche se si è agito prima con le mani e solo poi con il cervello... non è mai tardi per rimediare!

DEFINIZIONE DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'OFFERTA OTTIMALE DA PROGETTARE

In base all'orientamento dei promotori (centro fitness con piscina e area benessere), ai rilievi alle indagini condotte, il progetto consigliato prevede un complesso multi servizio creatore di possibilità di armonia, di benessere ludico e specialistico, di svago e di intrattenimento sia per gli sportivi sia per i consumatori di servizi benessere (relax e beauty). Il progetto proposto è funzionale anche alla realizzazione di un service-mix supportato dall'aspettativa credibile di poter ipotizzare a regime, in condizioni prudenziali i seguenti ricavi specifici (limitatamente ai servizi).

Service Mix (hp1)	Cabine SPA (trattamenti umidi)	PEDISPA (manicure /pedicure)	Estetica viso/corpo /massaggi	CHECK-UP ed estetica viso	FITNESS SPA palestra e zona umida
Dim. unitaria superficie utile (mq)	14	7	12	16	150
Ore mensili apertura	168	168	168	168	260
Numero cabine/aree di profitto	2	1	3	1	1
Clienti attivabili per abb./ingressi				250	
Prezzo medio ricavi abb./ingressi				680	
Prezzo medio ricavi/h (fitto/mq)	75	48	56	65	
Ricavi annuali (TOT = dal 30% al70%)	€ 105.840	€ 33.869	€ 118.541	€ 45.864	€ 170.000
STIMA RICAVO ANNUALE	€ 474.114				

La tabella qui sotto illustra funzione e costi delle principali attrezzature necessarie per realizzare il service-mix illustrato.

Costi di Costruzione (a partire dai Locali disponibili al grezzo)	Cabine SPA (trattamenti umidi)	PEDISPA (manicure /pedicure)	Estetica viso/corpo /massaggi	CHECK-UP ed estetica viso	FITNESS SPA palestra e zona umida	Percorsi e Servizi Vari
Dimensione superficie lorda	42	10,5	54	24	262,5	27
Costo parametrico €/mq	2100	1450	1250	1800	1200	1000
Costo totale per area	€ 88.200	€ 15.225	€ 67.500	€ 43.200	€ 315.000	€ 27.000
STIMA COSTO TOTALE	€ 556.125 a carico del locatore € 450.000					

Una stima dell'EBIT (utile lordo prima di interessi e tasse) può essere sintetizzata dalla seguente tabella:

RICAVI ipotesi 1	prudenziale	ottimale (+20%)
RICAVI SERVIZI BENESSERE	€ 474.114	€ 640.053
RICAVI PRODOTTI	€ 142.234	€ 256.021
TOTALE RICAVI	€ 616.348	€ 896.075
COSTI		
PERSONALE	€ 258.600	€ 314.600
FITTO FIGURATIVO	€ 56.250	€ 56.250
UTENZE FISSE (legate ore apertura)	€ 8.365	€ 11.006
VARIABILI	€ 92.452	€ 134.411
AMM.TI COSTRUZIONE	€ 92.688	€ 92.688
GENERALI	€ 43.100	€ 52.433
TOTALE COSTI	€ 551.454	€ 661.388
EBIT ipotesi 1	€ 64.893	€ 234.687
	14%	37%

