

## Progetto 1 - Sanità

| Funzioni   | Partner Chiave   | Attività Chiave  | Risorse Chiave  | Proposte di Valore  | Relazioni con i clienti   | Segmenti di clientela   | Canali | Struttura dei costi  | Flussi di ricavi  |
|--|--|--|---|---|---|---|--------|--|---|
| <b>Centro DCA</b><br>3376 mq                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neomesia</li> <li>• Orpea Italia SPA</li> <li>• Humanitas</li> </ul>      | Le attività svolte all'interno del centro saranno utili alla cura del disturbo alimentare tramite trattamenti ambulatoriali, riabilitazione psico-nutrizionale in day hospital e il ricovero. Si attueranno i IV livelli di intervento.      | <b>Risorse umane:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coordinatore attività (4)</li> <li>• Dirigente medico (4)</li> <li>• Coordinatore infermieristico (4)</li> <li>• Educatori (20)</li> <li>• Assistenti (32)</li> <li>• Medici (5)</li> <li>• Pediatri (3)</li> <li>• Psicologo (4)</li> <li>• Dietologo (4)</li> <li>• Infermieri (20)</li> </ul> <b>Risorse strutturali:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vedi Allegato</li> </ul> | Assistenza, cura e riabilitazione della persona affetta da disturbi del comportamento alimentare.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assistenza personale</li> <li>• Assistenza personale dedicata</li> <li>• Community</li> </ul>    | • Persone affette da DCA, sono comprese tutte le fasce di età e si attua su tutti i livelli: dalle visite di controllo al ricovero. | /      | <b>Costi iniziali:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Macchinari, attrezzature</li> </ul> <b>Costi fissi:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenzione ordinaria</li> </ul> <b>Stipendi:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coordinatore attività 33000€/a</li> <li>• Dirigente medico 27000€/a</li> <li>• Coordinatore inf. 33000€/a</li> <li>• Educatori 28600€/a</li> <li>• Assistenti 21000€/a</li> <li>• Medici 30000€/a</li> <li>• Pediatri 30000€/a</li> <li>• Psicologo 20000€/a</li> <li>• Dietologo 15000€/a</li> <li>• Infermieri 28600€/a</li> </ul> <b>Costi variabili:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Costi per ospite, miglioramento dell'attrezzatura e manutenzione straordinaria</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Canone d'uso dei servizi offerti: dalla visita, al day hospital, al ricovero.</li> <li>• Pubblicità</li> </ul> |
| <b>Hotel del benessere</b><br>900 mq                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• QC Terme</li> </ul>   | Sarà un luogo in cui sarà presente una vasca interna, una esterna, percorsi benessere, sala massaggi e ristorazione.   | <b>Risorse umane:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Personale formato per i servizi individuali a cura della persona</li> <li>• Personale formato per l'attività di gruppo o singola sportiva</li> </ul> <b>Risorse strutturali:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arredo per percorso di benessere, per sale massaggi</li> </ul>   | Cura del corpo e percorso di rilassamento   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assistenza personale</li> <li>• Assistenza personale dedicata</li> <li>• Self service</li> </ul> | • Persone 18+, che hanno come obiettivo il relax in giornata o persone che vogliono un servizio preciso sempre fra quelli offerti   | /      | <b>Costi variabili:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenzione straordinaria</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Canone d'affitto: 64800 €/a</li> </ul>   |
| <b>Spazio sportivo</b><br>2209 mq                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Virgin Active</li> <li>• Privato cittadino</li> <li>• Tecnogym</li> </ul> | Uno spazio dedicato al recupero sportivo e al benessere fisico.  | <b>Risorse umane:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Personale formato (personal trainer)</li> </ul> <b>Risorse strutturali:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arredo e Macchinari standard palestra</li> </ul>  | il raggiungimento del benessere di chi vuole intraprendere un percorso specializzato con un personal trainer o di chi ha necessità di riabilitazione  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assistenza personale</li> <li>• Assistenza personale dedicata</li> <li>• Self service</li> </ul> | • Persone di tutte le età, sportive o appassionate di palestra  | /      | <b>Costi variabili:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenzione straordinaria</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Canone d'affitto 159.048 €/a</li> </ul>  |
| <b>Cooking experience, negozio e ristoro</b><br>1736 mq          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eataly</li> <li>• EDIT</li> <li>• StudioFood33</li> </ul>                 | Si imparerà dai cuochi a cucinare piatti tipici o internazionali. Un nuovo tipo di svago da inserire nel territorio. Nel negozio si troveranno prodotti sani, per chi soffre di intolleranze o allergie alimentari e per gli sportivi.       | <b>Risorse umane:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuochi formati</li> <li>• Personale addetto alla vendita</li> </ul> <b>Risorse strutturali:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambiente cucina allestito</li> <li>• Attrezzature varie</li> <li>• Alimenti</li> </ul>  | Insegnare a cucinare tramite un'attività giocosa, creare una nuova attività che non è presente sul luogo. Avere a disposizione un negozio che vende prodotti necessari alle varie intolleranze che si possono avere   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assistenza personale</li> <li>• Assistenza personale dedicata</li> <li>• Self service</li> </ul> | • Persone di tutte le età con interesse nella cucina, pazienti DCA  | /      | <b>Costi variabili:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenzione straordinaria</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Canone d'affitto 125000 €/a</li> </ul>   |
| <b>Amministrazione e Accoglienza</b><br>1042+1113 mq             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestione da Centro DCA</li> </ul>   | Accoglienza dei clienti, amministrazione e contabilità del complesso.  | <b>Risorse umane:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Segretari (8)</li> </ul> <b>Risorse strutturali:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arredi e allestimento da ufficio</li> </ul>  | /   | /   | /   | /      | <b>Costi fissi:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenzione ordinaria</li> </ul> <b>Stipendi:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Segretaria 20000 €/a</li> </ul>   | /   |
| <b>Nutrizione, Psicologia e Fisioterapia</b><br>2056+1089+806 mq | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ugual centro DCA</li> <li>• Privato</li> </ul>                            | Una parte dell'edificio dedicato a personale qualificato in varie discipline che eseguirà visite specializzate ai clienti e che li seguirà nel percorso attraverso la redazione di piani alimentari o riabilitativa, e di successive visite. | <b>Risorse umane:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Personale specializzato (Nutrizionista, Psicologo e fisioterapista)</li> </ul> <b>Risorse strutturali:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attrezzature per la misurazione dei valori biomeccanici, arredo da ufficio, arredo da visita ambulatoriale e ufficio informale per le sedute</li> </ul>  | Il benessere della persona, attraverso un piano nutrizionale studiato ad personam, un percorso psicologico studiato e portato avanti fino al raggiungimento di obiettivi prefissati dallo specialista, e nel caso di un trauma fisico, di lieve o grave entità, la cura di esso | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assistenza personale dedicata</li> </ul>   | • Tutte le età, percorso benessere psico-fisico, necessitano riabilitazione   | /      | <b>Costi variabili:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenzione straordinaria</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Canone d'affitto 284500 €/a</li> </ul>   |
| <b>Ambulatori</b><br>1086 mq                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• USL</li> </ul>  | Saranno presenti medici e dottori di differenti categorie, in modo da offrire un luogo di cura a 360 gradi.  | <b>Risorse umane:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Personale medico vario</li> </ul> <b>Risorse strutturali:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• attrezzature</li> </ul>   | Cura del paziente   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assistenza personale dedicata</li> </ul>   | • Tutte le età, necessitano di una visita medica  | /      | <b>Costi variabili:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenzione straordinaria</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Canone d'affitto 78190 €/a</li> </ul>  |

|          |   |   |   |   |   |   |  |   |   |
|----------|---|---|---|---|---|---|--|---|---|
| Generale | / | / | <u>Risorse umane:</u><br>• Personale sito web<br>• Comunicazione e marketing<br>• Lavori di forza (5) | / | / | / | • sito web<br>• instagram dei vari partner<br>• visibilità Comunale<br>• visita effettiva alla struttura<br>• utilizzo dei servizi della struttura | <u>Costi iniziali generali:</u><br>• acquisto struttura<br><u>Ristrutturazione locali interni ed esterno:</u><br>- apprestamento cantiere<br>- opere murarie<br>- interventi in copertura<br>- riqualificazione energetica<br>- infissi e schermature solari<br>- impianti<br>- opere di restauro<br>- finiture<br>- sistemazione esterna<br><u>Costi fissi generali:</u><br>• utenze<br><u>Stipendi:</u><br>• Giardiniere 21000 €/a<br><u>Costi variabili:</u><br>• Manutenzione straordinaria | / |
|----------|---|---|---|---|---|---|--|---|---|

## Progetto 2 - Svago

|   | Partner Chiave   | Attività Chiave  | Risorse Chiave   | Proposte di Valore  | Relazioni con i clienti  | Segmenti di clientela  | Canali | Struttura dei costi  | Flussi di ricavi                                     |
|---|--|--|--|---|--|--|--------|--|--|
| <b>Spazio registrazioni e agenzie</b><br>900 mq | • Agenzia di talent management<br>• Agenzia di comunicazione | Uno spazio dedicato alla creazione di contenuti, grazie a studi di registrazione e fotografici. Una parte dedicata allo scouting | <u>Risorse umane:</u><br>• Pubblicitari<br>• Grafici<br>• Manager<br><u>Risorse strutturali:</u><br>• Attrezzatura fotografica, di ripresa, di registrazione audio   | Creazione di contenuti multimediali per diversi committenti: creator digitali e realtà locali con la promozione delle loro attività | • Assistenza personale dedicata<br>• Assistenza personale<br>• Self service<br>• Co-creazione<br>• Community | • Imprenditori<br>• Content creator<br>• Lavoratori del campo delle nuove tecnologie digitali e della pubblicità | /      | <u>Costi variabili:</u><br>• Manutenzione straordinaria  | • Canone d'affitto 64800 €/a                         |
| <b>Museo</b><br>806 mq                          | • Comune di Massa<br>• WWF                                   | Un luogo di formazione e istruzione sul tema ecologico marino, con attenzione al caso locale di Marina di Massa.                 | <u>Risorse umane:</u><br>• Direttore<br>• Curatore<br>• Comitato scientifico<br>• Responsabile attività educative<br>• Responsabile amministrativo<br>• Responsabile sicurezza<br>• Responsabile settore informatico<br><u>Risorse strutturali:</u><br>• Allestimento museale, Stand interattivi | Diffondere informazioni sull'ambiente circostante, in particolare sulle questioni marine di cui il luogo è protagonista.            | • Self service<br>• Assistenza personale   | • Turista<br>• Cittadino   | /      | <u>Costi fissi:</u><br>• Manutenzione ordinaria<br><u>Stipendi:</u><br>• Direttore 40000 €/a<br>• Curatore 30000 €/a<br>• Comitato scientifico<br>• Responsabile attività educative 25000 €/a<br>• Responsabile amministrativo 25000 €/a<br>• Responsabile sicurezza 25000 €/a<br>• Responsabile settore informatico 25000 €/a | • Biglietti venduti, ricavi da attività e laboratori |
| <b>Associazioni</b><br>1086 mq                  | • Sub<br>• Radioamatori<br>• Associazioni localiv            | Promozione del territorio e continuità delle attività presenti   | <u>Risorse umane:</u><br>• Persone associate<br><u>Risorse strutturali:</u><br>• Arredo standard ufficio   | Promuovere un'attività locale   | • Assistenza personale<br>• Community<br>• Co-creazione  | • Cittadini  | /      | <u>Costi variabili:</u><br>• utenze  | • Quota di iscrizione                                |
| <b>Cinema</b><br>937 mq                         | • Privato investitore<br>• Privata società                   | Proiezione di pellicole cinematografiche   | <u>Risorse umane:</u><br>• Personale<br><u>Risorse strutturali:</u><br>• Attrezzatura per proiezione   | Svago   | • Self service<br>• Assistenza personale   | • Cittadini  | /      | <u>Costi variabili:</u><br>• Manutenzione straordinaria  | • Canone d'affitto 67500 €/a                         |
| <b>Ascolto giovani</b><br>188 mq                | • USL Toscana nord ovest                                     | Supporto psicologico, convenzionato, per i più giovani   | <u>Risorse umane:</u><br>• Educatori (I)<br>• Psicologi (I)<br><u>Risorse strutturali:</u><br>• Arredo standard ufficio  | Ascolto delle problematiche giovanili e supporto psicologico  | • Assistenza personale dedicata<br>• Community   | • Ragazzi  | /      | <u>Costi fissi:</u><br>• stipendi personale<br>• Psicologo 20000 €/a<br>• Educatori 28600 €/a  | /  |
| <b>Aula studio</b><br>376 mq                    | • EDISU Toscana  | luogo dedicato allo studio e di accesso a computer   | <u>Risorse umane:</u><br>• Assistente (I)<br><u>Risorse strutturali:</u><br>• Attrezzature<br>• Computer   | Disporre spazi per lo studio aperti agli studenti   | • Self service   | • Studenti   | /      | <u>Costi fissi:</u><br>• Manutenzione ordinaria<br><u>Stipendi:</u><br>• Assistente 12000 €/a  | • paga servizi specifici                             |
| <b>Bar/ristoro</b><br>841 mq                    | • Privato investitore  | Ristoro ai clienti e fruitori della struttura  | <u>Risorse umane:</u><br>• Barista<br>• Personale di sala e di cucina<br><u>Risorse strutturali:</u><br>• Attrezzatura cucina, sala e bar  | /   | • Assistenza personale   | • Turisti<br>• Lavoratori del complesso<br>• Clienti del complesso   | /      | <u>Costi variabili:</u><br>• Manutenzione straordinaria  | • Canone d'affitto 47000 €/a                         |
| <b>Uni 3</b><br>1040 mq                         | • Uni3   | Realizzare attività ricreative per le generazioni più anziane, come economia domestica, attività artistiche o educative          | <u>Risorse umane:</u><br>• Insegnanti<br><u>Risorse strutturali:</u><br>• Attrezzature per i laboratori  | Unire una parte della popolazione e creare legami fra i partecipanti alle attività, aiutando a sviluppare competenze                | • Assistenza personale<br>• Community  | • Anziani cittadini  | /      | <u>Costi variabili:</u><br>• Manutenzione straordinaria  | • Canone d'affitto 74880 €/a                         |
| <b>Start Up</b><br>2738 mq                      | • Incubatore.net   | Gestione e promozione di società giovani   | <u>Risorse umane:</u><br>• Personale amministrativo<br><u>Risorse strutturali:</u><br>• Attrezzature   | Dare spazi a nuove realtà imprenditoriali e connettere realtà diverse   | • Self service<br>• Community  | • Giovani imprenditori<br>• Ricercatori  | /      | <u>Costi variabili:</u><br>• Manutenzione straordinaria  | • Canone d'affitto 197000 €/a                        |
| <b>Inception</b><br>1030 mq                     | • INCEPTION srl  | Digitalizzazione e promozione della cultura locale tramite fotogrammetria e rilievo  | <u>Risorse umane:</u><br>• Personale<br><u>Risorse strutturali:</u><br>• Attrezzature  | Valorizzare e conservare il patrimonio artistico a rischio  | • Assistenza personale dedicata  | • Pubbliche amministrazioni<br>• Enti culturali<br>• Proprietari di beni artistici                               | /      | <u>Costi variabili:</u><br>• Manutenzione straordinaria  | • Canone d'affitto 74000 €/a                         |
| <b>Scuola d'arte</b><br>2630 mq                 | • Istituto d'arte di Massa                                   | Istruzione di secondo grado di tipo artistico: scultura, pittura, grafica  | <u>Risorse umane:</u><br>• Insegnati<br><u>Risorse strutturali:</u><br>• Attrezzature  | Crescere e istruire nuove generazioni   | • Assistenza personale dedicata<br>• Community   | • Studenti   | /      | <u>Costi variabili:</u><br>• Manutenzione straordinaria  | • Canone d'affitto 189300 €/a                        |
| <b>TEDEX</b><br>1026 mq                         | • TEDex  | Divulgazione su temi attualità e formazione  | <u>Risorse umane:</u><br>• Organizzatori, personale vario<br><u>Risorse strutturali:</u><br>• Arredo standard sala conferenze  | Formare su argomenti di attualità   | • Community  | • Tutta la popolazione, in particolar modo 20-50 anni  | /      | <u>Costi variabili:</u><br>• Manutenzione straordinaria  | • Canone d'affitto 73870 €/a                         |
| <b>Accoglienza</b><br>1113 mq                   | /  | Accoglienza dei clienti, amministrazione e contabilità del complesso.  | <u>Risorse umane:</u><br>• Segretarie (2)<br><u>Risorse strutturali:</u><br>• Arredo standard ufficio  | /   | • Assistenza personale   | • Clienti del complesso  | /      | <u>Costi fissi:</u><br>• Manutenzione ordinaria<br><u>Stipendi:</u><br>• Segretaria 20000 €/a  | /  |

|          |   |   |   |   |   |   |  |  |
|----------|---|---|---|---|---|---|--|--|
| Generale | / | / | / | / | / | / | <div><div><div>• Sito internet</div><div>• Social media</div><div>• Offerta di servizi</div><div>• Vendita di prodotti</div></div></div> | <div><div><div><u>Costi iniziali generali</u></div><div>• acquisto struttura</div><div><u>Ristrutturazione locali interni ed esterno:</u></div><div>-apprestamento cantiere</div><div>-opere murarie</div><div>-interventi in copertura</div><div>-riqualificazione energetica</div><div>-infissi e schermature solari</div><div>-impianti</div><div>-opere di restauro</div><div>-finiture</div><div>-sistemazione esterna</div><div><u>Costi fissi generali:</u></div><div>• utenze</div><div><u>Costi variabili:</u></div><div>• Manutenzione straordinaria</div></div></div> |
|----------|---|---|---|---|---|---|--|--|

### Progetto 3 - Residenziale

|                                  | Partner Chiave  | Attività Chiave   | Risorse Chiave  | Proposte di Valore   | Relazioni con i clienti   | Segmenti di clientela  | Canali   | Struttura dei costi   | Flussi di ricavi  |
|----------------------------------|---|---|---|--|---|--|--|---|---|
| <b>Hotel</b><br>4465 mq          | <ul style="list-style-type: none"> <li>NH</li> <li>Privato investitore</li> </ul>                     | Funzione ricettiva che va ad ampliare l'offerta attuale del luogo, con offerta di spiaggia privata. L'attività ricettiva viene erogata sia con stanze d'albergo sia con appartamenti. | <u>Risorse umane:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Direttore hotel</li> <li>Segretari</li> <li>Staff generale</li> </ul> <u>Risorse strutturali:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arredo hotel e fornitura varia</li> </ul> | Valorizzazione dell'offerta turistica locale   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Self service</li> <li>Assistenza personale</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Turisti</li> </ul>  | /  | <u>Costi fissi:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Manutenzione ordinaria</li> <li>Utenze</li> </ul> <u>Stipendi:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Segretaria 20000 €/a</li> <li>Direttore 62000 €/a</li> </ul> <u>Costi variabili:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Manutenzione straordinaria</li> </ul>  | Compravendita<br>5300000 €/a  |
| <b>Appartamenti</b><br>2800 mq   | <ul style="list-style-type: none"> <li>"Privato investitore"</li> <li>Società immobiliare"</li> </ul> | Nuovo complesso residenziale, da utilizzare solo come residenza effettiva (non casa- vacanze) con appartamenti di diversa metratura.  | <u>Risorse umane:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Manager e addetto vendita</li> </ul> <u>Risorse strutturali:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arredo appartamenti</li> </ul>   | Ampliare l'offerta abitativa cittadina con l'obiettivo di rivitalizzare la zona con l'obbligo di residenza.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Self service</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Residenti</li> <li>Turisti</li> </ul>                               | /  | <u>Costi fissi:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Manutenzione ordinaria</li> <li>Utenze</li> </ul> <u>Costi variabili:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Manutenzione straordinaria</li> </ul>   | Compravendita<br>3360000 €/a  |
| <b>Social housing</b><br>8149 mq | <ul style="list-style-type: none"> <li>Comune di Massa</li> </ul>                                     | Una nuova tipologia di residenza, non ancora presente nel territorio.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Attrezzatura</li> </ul>  | Con questa struttura si ha il fine di realizzare spazi di condivisione, tramite attività pensate dai residenti, che porti la zona ad essere più vissuta. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Self service</li> <li>Community</li> <li>Co-creazione</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Residenti</li> <li>Giovani alla ricerca della prima casa</li> </ul> | /  | <u>Costi fissi:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Manutenzione ordinaria</li> </ul> <u>Costi variabili:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Manutenzione straordinaria</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vendita di un bene</li> <li>Pubblicità</li> <li>Affitto</li> </ul> |
| <b>Generale</b>                  | /   | /   | /   | /  | /   | /  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sito web</li> <li>Social media</li> <li>Vendita di un servizio</li> <li>Pubblicità</li> </ul> | <u>Costi iniziali generali:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>acquisto struttura</li> </ul> <u>Ristrutturazione locali interni ed esterno:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>-apprestamento cantiere</li> <li>-opere murarie</li> <li>-interventi in copertura</li> <li>-riqualificazione energetica</li> <li>-infissi e schermature solari</li> <li>-impianti</li> <li>-opere di restauro</li> <li>-finiture</li> <li>-sistemazione esterna</li> </ul> | /   |