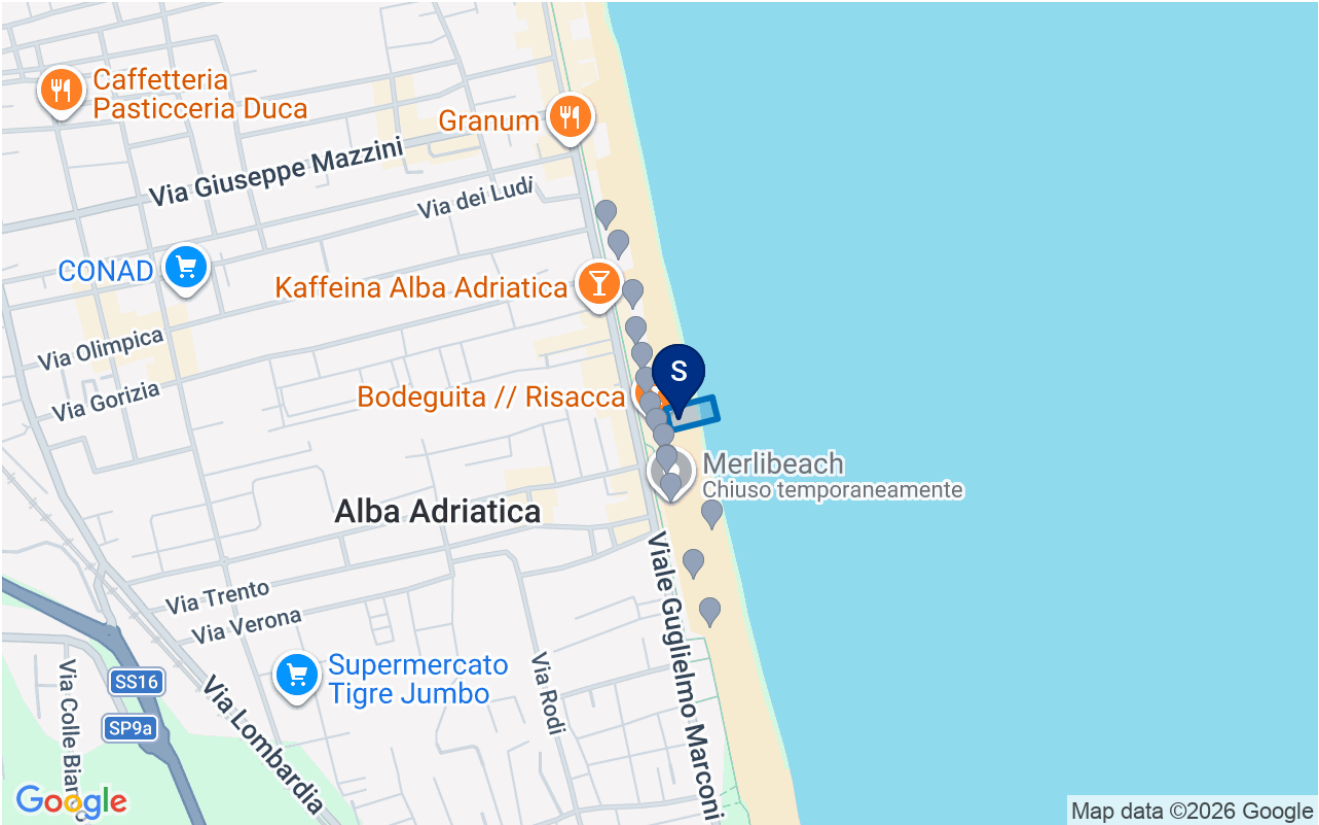


# Il tuo stabilimento: Stabilimento Balneare La Risacca

## Concessione 35 - Servizio Spiaggia

Alba Adriatica, (TE), Abruzzo · Report di partenza per la gara sulla concessione e gli incentivi · dati pubblici da verificare



Mappa Google Maps. Confine (azzurro) reale da OpenStreetMap o tracciato dal gestore; punti grigi = stabilimenti vicini confrontati. S = stabilimento, I = ingresso.

### Dati dello stabilimento

|                     |                                                                                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie stimata  | ≈ 3.120 m²                                                                               |
| Perimetro           | ≈ 240 m                                                                                  |
| Indirizzo           | Bodeguita//Risacca, Viale Guglielmo Marconi, 25, 64011 Alba Adriatica TE, Alba Adriatica |
| Accessibilità (OSM) | non indicata                                                                             |
| Nei dintorni        | —                                                                                        |

### Punteggio di partenza sul bando-tipo MIT 2026

Oggi, stimato: 0.0 / 100 (intervallo 0–12.0, 0/16 risposte) · Potenziale con interventi: 93.1 · soglia competitiva 60, forte 80 · a cui si aggiungono fino a 10 punti di offerta economica.

| Criterio                               | Oggi | Potenziale | Max | Leva principale                                                                                                          |
|----------------------------------------|------|------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A Qualità strutturale e architettonica | 0.0  | 9.0        | 10  | Progetto di riqualificazione con materiali tradizionali e qualità architettonica: serve un tecnico, lo coordina il team. |
| B Continuità funzionale                | 0.0  | 15.0       | 15  | Come gestore attuale l'impegno sui beni amovibili va impostato con perizia: lo studio definisce la strategia.            |

|                                                        |     |      |    |                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------|-----|------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>C Ambiente e sostenibilità</b>                      | 0.0 | 14.4 | 15 | Fotovoltaico, risparmio idrico, certificazioni e materiali eco-compatibili: investimenti incentivabili che fanno punteggio.  |
| <b>D Accessibilità universale</b>                      | 0.0 | 10.0 | 10 | Accessibilità universale: sollevatori, aree di calma, mappe tattili e digitale accessibile valgono fino a 10 punti.          |
| <b>E Politiche sociali e occupazionali</b>             | 0.0 | 14.1 | 15 | Clausole sociali, assunzioni under 36 e piano sicurezza: impegni formali nel progetto, non costi immediati.                  |
| <b>F Qualità e destagionalizzazione dell'offerta</b>   | 0.0 | 15.6 | 16 | Piano servizi: accessibilità, famiglie, animali, km zero ed eventi fuori stagione sono i punti più economici da conquistare. |
| <b>G Capacità tecnico-professionale e affidabilità</b> | 0.0 | 15.0 | 19 | Documenta anni di gestione, reddito prevalente e carattere familiare: punti certi con visura, dichiarazioni e bilanci.       |

### Le tre leve su cui lavorare subito

**F • Qualità e destagionalizzazione dell'offerta:** da 0.0 a 15.6 punti. Piano servizi: accessibilità, famiglie, animali, km zero ed eventi fuori stagione sono i punti più economici da conquistare.

**G • Capacità tecnico-professionale e affidabilità:** da 0.0 a 15.0 punti. Documenta anni di gestione, reddito prevalente e carattere familiare: punti certi con visura, dichiarazioni e bilanci.

**B • Continuità funzionale:** da 0.0 a 15.0 punti. Come gestore attuale l'impegno sui beni amovibili va impostato con perizia: lo studio definisce la strategia.

### Tecnici della rete FaberPro in provincia

| Tecnico                                          | Studio                | Comune                  | Abilitazioni                                                                                                    |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rosati Dr. Tito                                  | Studio tecnico        | Alba Adriatica · 0.6 km | Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista |
| Studio Commercialisti Di Lodovico De Marco & iac | Studio De Marco & iac | Alba Adriatica · 0.6 km | Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista |
| Studio Associato Esposito & Studi Esposito       | Studi Esposito        | Alba Adriatica · 0.8 km | Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista |
| Commercialista dott. Di Bera                     | Studio tecnico        | Alba Adriatica · 0.8 km | Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista |
| ESA studio - Emanuel Spino                       | Studio tecnico        | Alba Adriatica · 0.9 km | Progettazione architettonica, Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Direzione lavori, Accessibilità e barriere     |

### Confronto con gli stabilimenti vicini (entro 1500 m)

Mediana superficie di zona — · media servizi censiti 1.2/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

| Stabilimento                                                            | Distanza | Superficie | Servizi | Google | Punteggio |
|-------------------------------------------------------------------------|----------|------------|---------|--------|-----------|
| Stabilimento Balneare La Risacca Concessione 35 - Servizio Spagnia (tu) |          |            | 3/5     | ★ 2.3  | 0.0/100   |
| Bodeguita e Risacca                                                     | 49 m     | —          | 1/5     | ★ 4    | 0.0/100   |
| Newport                                                                 | 50 m     | —          | 1/5     | ★ 3.9  | 0.0/100   |

|                                  |       |   |     |       |         |
|----------------------------------|-------|---|-----|-------|---------|
| Hotel impero beach               | 64 m  | — | 1/5 | ★ 4.2 | 0.0/100 |
| Hotel royal beach                | 68 m  | — | 1/5 | ★ 4.6 | 0.0/100 |
| Hotel royal beach                | 96 m  | — | 0/5 | —     | 0.0/100 |
| Spiaggia Privata Hotel Excelsior | 97 m  | — | 1/5 | ★ 4.8 | 0.0/100 |
| Bagni corallo                    | 101 m | — | 1/5 | ★ 3.8 | 0.0/100 |
| Merlibeach                       | 143 m | — | 1/5 | ★ 4.4 | 0.0/100 |
| Waikiki                          | 144 m | — | 1/5 | ★ 4.1 | 0.0/100 |
| Spiaggia libera                  | 196 m | — | 1/5 | ★ 3.6 | 0.0/100 |
| La primula                       | 202 m | — | 1/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
| Le Hawaii                        | 273 m | — | 1/5 | ★ 3.9 | 0.0/100 |

- Servizi censiti: tu 3/5, media vicini 1.2/5 — buona visibilità: documentata nel progetto
- Accessibilità dichiarata da 0/40 stabilimenti vicini: una leva distintiva (criterio D del bando-tipo)
- Punteggio di partenza medio dei vicini che l'hanno calcolato: 0/100 (tu 0.0)

#### **Il prossimo passo: lo studio di fattibilità**

Il team BeAlchy — legale, commercialista, ingegnere, marketing — verifica ogni voce sui tuoi documenti e redige un esito positivo, condizionato o negativo con il piano degli interventi. **Da 500 € + IVA**, interamente scalati dall'incarico se procedi con la gara.

Continua da qui: [https://beaichy.it/studio/st\\_06d72ba986b6](https://beaichy.it/studio/st_06d72ba986b6)

Stima indicativa su bando-tipo MIT 2026 e autodichiarazione del gestore: non è un punteggio ufficiale né una garanzia di esito. Lo studio di fattibilità verifica ogni voce sui documenti. Il corrispettivo dello studio remunera l'attività svolta e non costituisce garanzia di ammissibilità, punteggio o esito della gara.