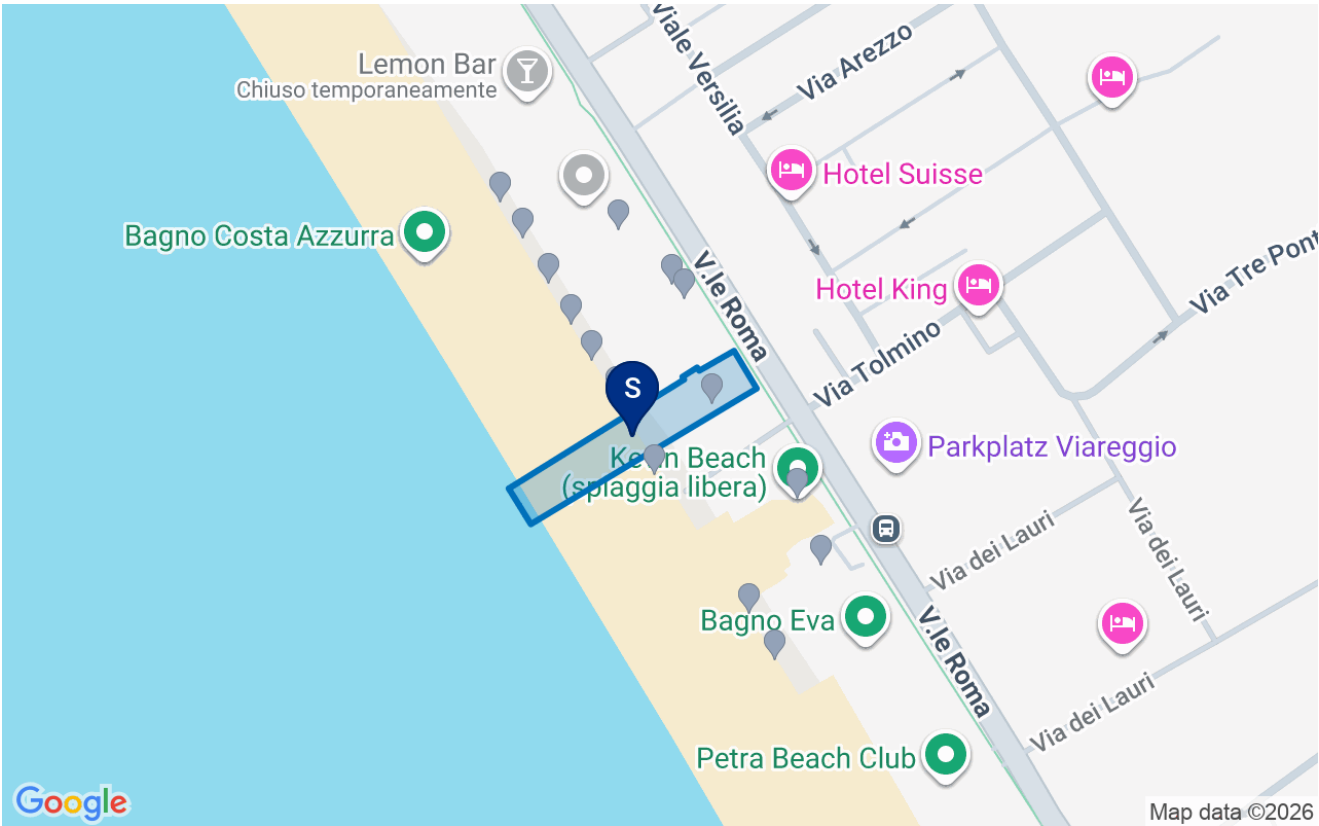


# Il tuo stabilimento: Bagno Leda

Pietrasanta, (LU), Toscana · 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  | ≈ 8.110 m²                                                                                                          |
| Perimetro           | ≈ 519 m                                                                                                             |
| Indirizzo           | Pietrasanta                                                                                                         |
| Accessibilità (OSM) | non indicata                                                                                                        |
| Nei dintorni        | parcheggio Parcheggio (98 m); fermata Fermata (162 m); parcheggio Parcheggio (164 m); parcheggio Parcheggio (184 m) |

## 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                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|------|------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> 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>B</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 (dati di esempio)

| Tecnico             | Studio                  | Comune                   | Abilitazioni                                                                                                                   |
|---------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geom. Roberto Costa | Studio Costa Tecnico    | Forte dei Marmi · 5.6 km | Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Catasto e topografia, Demanio marittimo (SID/concessioni)                                   |
| Ing. Andrea Ferri   | Studio Ferri Ingegneria | Camaione · 8.5 km        | Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Progettazione architettonica, Accessibilità e barriere, Demanio marittimo (SID/concessioni) |
| Ing. Marta Galli    | Studio Galli Ingegneria | Lucca · 25.4 km          | Impianti ed energia (fotovoltaico, APE), Antincendio, Direzione lavori                                                         |

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

Mediana superficie di zona — · media servizi censiti 1.9/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

| Stabilimento                  | Distanza | Superficie             | Servizi | Google | Punteggio |
|-------------------------------|----------|------------------------|---------|--------|-----------|
| Bagno Leda (tu)               | —        | ≈ 8.110 m <sup>2</sup> | 0/5     | —      | 0.0/100   |
| Bagno Stella Bianca           | 36 m     | —                      | 3/5     | ★ 4.4  | 0.0/100   |
| Bagno Nikki Beach             | 37 m     | —                      | 1/5     | —      | 0.0/100   |
| Bagno Leda                    | 72 m     | —                      | 3/5     | ★ 4.4  | 0.0/100   |
| Bagno La Fortuna              | 72 m     | —                      | 0/5     | —      | 0.0/100   |
| Bagno Florida                 | 107 m    | —                      | 0/5     | —      | 0.0/100   |
| Bagno La Fortuna              | 123 m    | —                      | 2/5     | ★ 4.6  | 0.0/100   |
| Bagno Florida                 | 131 m    | —                      | 3/5     | ★ 4.7  | 0.0/100   |
| Bagno Zara                    | 146 m    | —                      | 0/5     | —      | 0.0/100   |
| Kevin Beach (spiaggia libera) | 148 m    | —                      | 3/5     | ★ 4    | 0.0/100   |

|                    |       |   |     |       |         |
|--------------------|-------|---|-----|-------|---------|
| Bagno Zara         | 173 m | — | 3/5 | ★ 4.5 | 0.0/100 |
| Bagno Nautilus     | 177 m | — | 0/5 | —     | 0.0/100 |
| Bagno Nettuno Alba | 189 m | — | 3/5 | ★ 4.1 | 0.0/100 |

- Servizi censiti: tu 0/5, media vicini 1.9/5 — completa sito, contatti e accessibilità
- 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\\_0d20ff515842](https://beaichy.it/studio/st_0d20ff515842)

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.