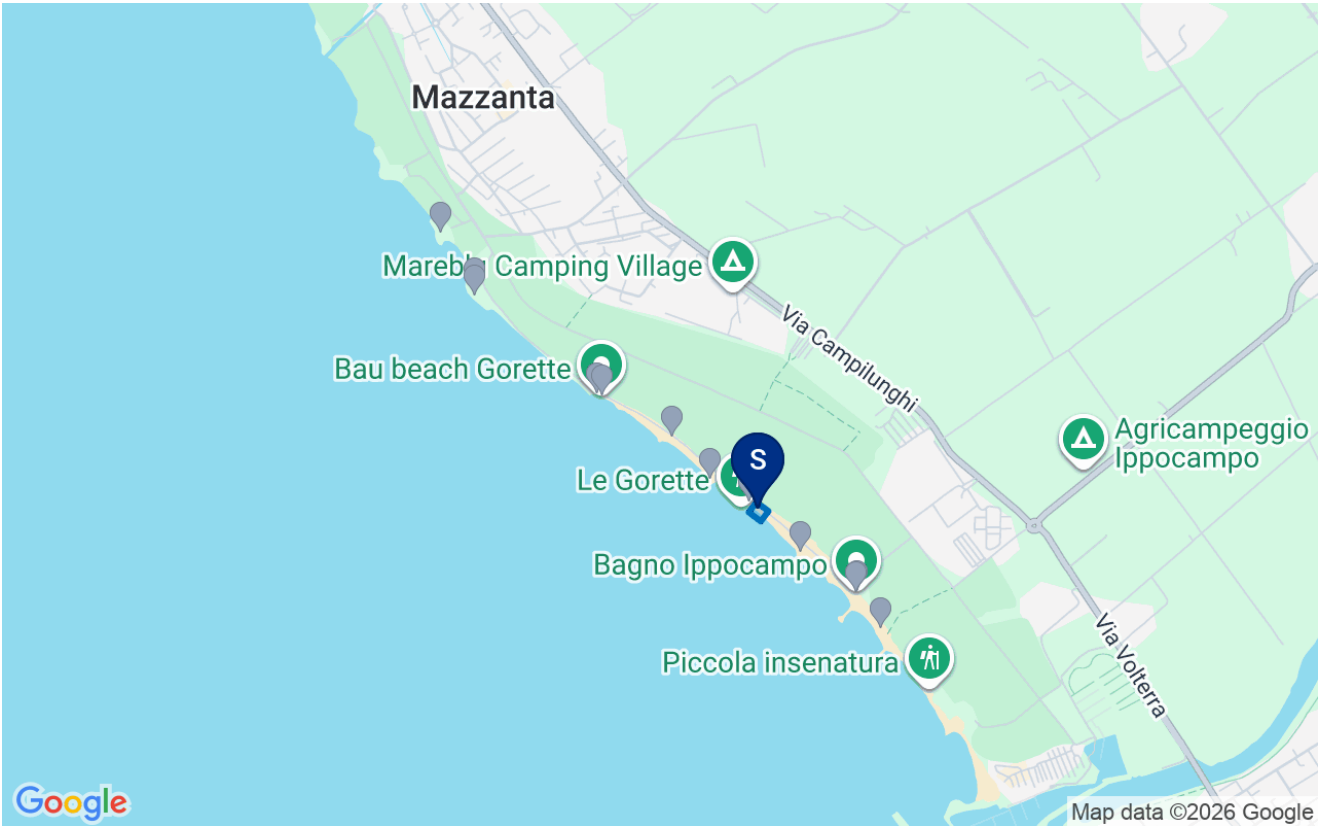


Il tuo stabilimento: Spiaggia Gorette Sud

Cecina, (LI), 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	≈ 2.187 m²
Perimetro	≈ 188 m
Indirizzo	Via Delle Gorette, 57023 Cecina LI, Cecina
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.
C Ambiente e sostenibilità	0.0	14.4	15	Fotovoltaico, risparmio idrico, certificazioni e materiali eco-compatibili: investimenti incentivabili che fanno punteggio.

D Accessibilità universale	0.0	10.0	10	Accessibilità universale: sollevatori, aree di calma, mappe tattili e digitale accessibile valgono fino a 10 punti.
E Politiche sociali e occupazionali	0.0	14.1	15	Clausole sociali, assunzioni under 36 e piano sicurezza: impegni formali nel progetto, non costi immediati.
F Qualità e destagionalizzazione dell'offerta	0.0	15.6	16	Piano servizi: accessibilità, famiglie, animali, km zero ed eventi fuori stagione sono i punti più economici da conquistare.
G Capacità tecnico-professionale e affidabilità	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
federico burgassi	Geom. burgassi	montescudaio · 12.5 km	cila, scia, docfa, pregeo, permesso_costruire, pdc_deroga, cil, cilas, agibilita, scia_alternativa_pdc, scia_unica, voltura_titolo_edilizio, voltura_automatica, scia_condizionata, ael, pdc_convenzionato, correzione_catastale, voltura_catastale, condono_edilizio, autorizzazione_paesaggistica, soprintendenza_bbcc, parere_asl, nullaosta_idrogeologico, paesaggistica_semplificata, sanatoria_36bis, tolleranze_costruttive, accertamento_conformita, cdu, idoneita_alloggiativa, stato_legittimo, accesso_atti, cambio_destinazione
Laura Batistini	Geometra	Firenze · 29.9 km	ape, cil, cila, correzione_catastale, voltura_catastale, cdu, idoneita_alloggiativa, nullaosta_idrogeologico, parere_asl
Autofficina Ciolli snc. Di Paolo Andrea Ciolli	Autofficina Ciolli snc. Di Paolo Andrea Ciolli	bloccato 29.9 km	wallbox
Assistenza idraulica di Zucchi Marco	Assistenza idraulica di Zucchi Marco	chiomonte 29.9 km	man_idraulica
Pronto Intervento Casa Livorno	Pronto Intervento Casa Livorno	Verona	Assistenza idraulica

Confronto con gli stabilimenti vicini (entro 1500 m)

Mediana superficie di zona — · media servizi censiti 1.8/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

Stabilimento	Distanza	Superficie	Servizi	Google	Punteggio
Spiaggia Gorette Sud (tu)	—	≈ 2.187 m²	2/5	★ 4.3	0.0/100
Liberamente - Una spiaggia per tutti	38 m	—	2/5	★ 4.3	0.0/100

Ristorante Bagno Il Delfino	191 m	—	2/5	★ 4.1	0.0/100
Da Gigi	205 m	—	2/5	★ 4.2	0.0/100
Spot1	378 m	—	3/5	★ 4.5	0.0/100
Bagno Ippocampo	434 m	—	3/5	★ 4	0.0/100
Bagno Ippocampo	435 m	—	0/5	—	0.0/100
Spiaggia Libera "Le Gorette"	579 m	—	1/5	★ 4.2	0.0/100
Bau beach Gorette	651 m	—	3/5	★ 4.5	0.0/100
Bau Beach Le Gorette	668 m	—	0/5	—	0.0/100
Verde riviera	1195 m	—	0/5	—	0.0/100
Bagno Bar Ristorante Verderiviera	1209 m	—	3/5	★ 4	0.0/100
La Conchiglia	1418 m	—	3/5	★ 4.1	0.0/100

- Servizi censiti: tu 2/5, media vicini 1.8/5 — buona visibilità: documentala nel progetto
- Accessibilità dichiarata da 0/12 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_0de56b289130

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.