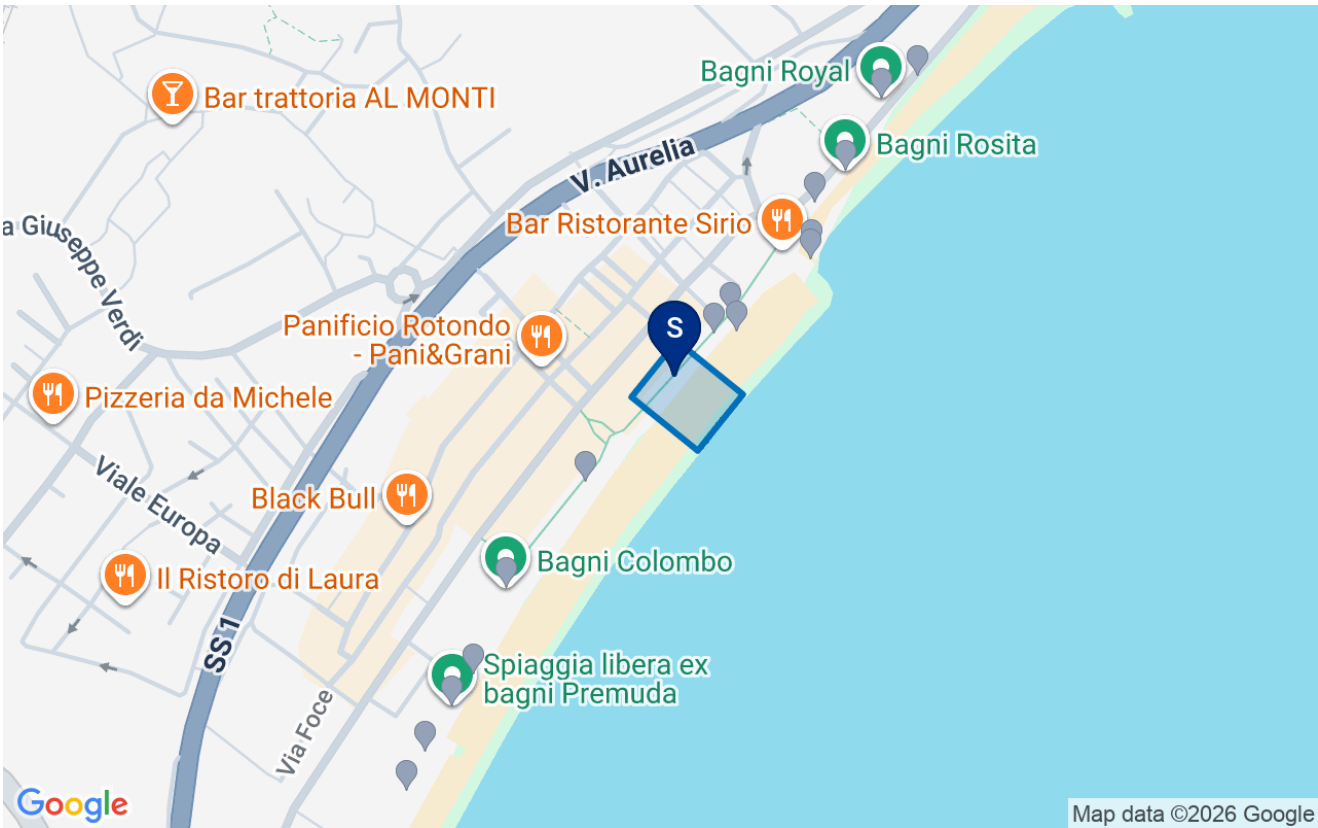


# Il tuo stabilimento: Bagni Soraya

Spotorno, (SV), Liguria · 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  | ≈ 4.256 m²                                                                                                            |
| Perimetro           | ≈ 262 m                                                                                                               |
| Indirizzo           | Lungomare John Fitzgerald Kennedy, 17028 Spotorno SV, Spotorno                                                        |
| Accessibilità (OSM) | non indicata                                                                                                          |
| Nei dintorni        | fermata Fermata (195 m); farmacia Farmacia San Pietro (204 m); parcheggio Parcheggio (224 m); fermata Fermata (239 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                                                                                                             |
|----------------------------------------|------|------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. |

|                                                        |     |      |    |                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------|-----|------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>D</b> Accessibilità universale                      | 0.0 | 10.0 | 10 | Accessibilità universale: sollevatori, aree di calma, mappe tattili e digitale accessibile valgono fino a 10 punti.          |
| <b>E</b> Politiche sociali e occupazionali             | 0.0 | 14.1 | 15 | Clausole sociali, assunzioni under 36 e piano sicurezza: impegni formali nel progetto, non costi immediati.                  |
| <b>F</b> 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. |
| <b>G</b> 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                                                                                                    |
|------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Becco Rossana                                        | Studio tecnico             | Spotorno · 0.1 km | Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista |
| Brignole Rag. Battista                               | Studio tecnico             | Spotorno · 0.1 km | Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista |
| Studio Enrico Liut - Dottore Commercialista          | Studio commercialista      | Spotorno · 0.3 km | Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista |
| Geometra Luigi Ferrando                              | Studio tecnico             | Spotorno · 0.5 km | Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Catasto e topografia, Demanio marittimo (SID/concessioni)                    |
| Omega Soluzioni - Studio Tecnico Geom. Alberto Betti | Studio Geom. Alberto Betti | Spotorno · 0.7 km | Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Catasto e topografia, Demanio marittimo (SID/concessioni)                    |

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

Mediana superficie di zona — · media servizi censiti 2.3/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

| Stabilimento                        | Distanza | Superficie             | Servizi | Google | Punteggio |
|-------------------------------------|----------|------------------------|---------|--------|-----------|
| Bagni Soraya (tu)                   | —        | ≈ 4.256 m <sup>2</sup> | 2/5     | ★ 4.2  | 0.0/100   |
| Bagni Cerutti Stabilimento Balneare | 48 m     | —                      | 3/5     | ★ 4.5  | 0.0/100   |
| Bagni Miramare                      | 64 m     | —                      | 2/5     | ★ 4.6  | 0.0/100   |
| Bagni Astoria                       | 71 m     | —                      | 3/5     | ★ 4    | 0.0/100   |
| Bagni La Spiaggia                   | 115 m    | —                      | 2/5     | ★ 4    | 0.0/100   |
| Bagni "Lido Esperia...e suo fratell | 149 m    | —                      | 2/5     | ★ 4.2  | 0.0/100   |
| Bagni Tamurè                        | 155 m    | —                      | 2/5     | ★ 3.9  | 0.0/100   |

|                                      |       |   |     |       |         |
|--------------------------------------|-------|---|-----|-------|---------|
| Bagni La Torre                       | 185 m | — | 3/5 | ★ 4.2 | 0.0/100 |
| Bagni Rosita                         | 222 m | — | 3/5 | ★ 3.9 | 0.0/100 |
| Bagni Colombo                        | 224 m | — | 3/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
| Bagni Royal                          | 288 m | — | 2/5 | ★ 4.5 | 0.0/100 |
| Bagni Le Ville                       | 299 m | — | 2/5 | ★ 4.5 | 0.0/100 |
| Spiaggia libera ex Bagni Santa Maria | 321 m | — | 3/5 | ★ 5   | 0.0/100 |

- Servizi censiti: tu 2/5, media vicini 2.3/5 — completa sito, contatti e accessibilità
- Accessibilità dichiarata da 0/28 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\\_13a90a325cf0](https://beaichy.it/studio/st_13a90a325cf0)

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.