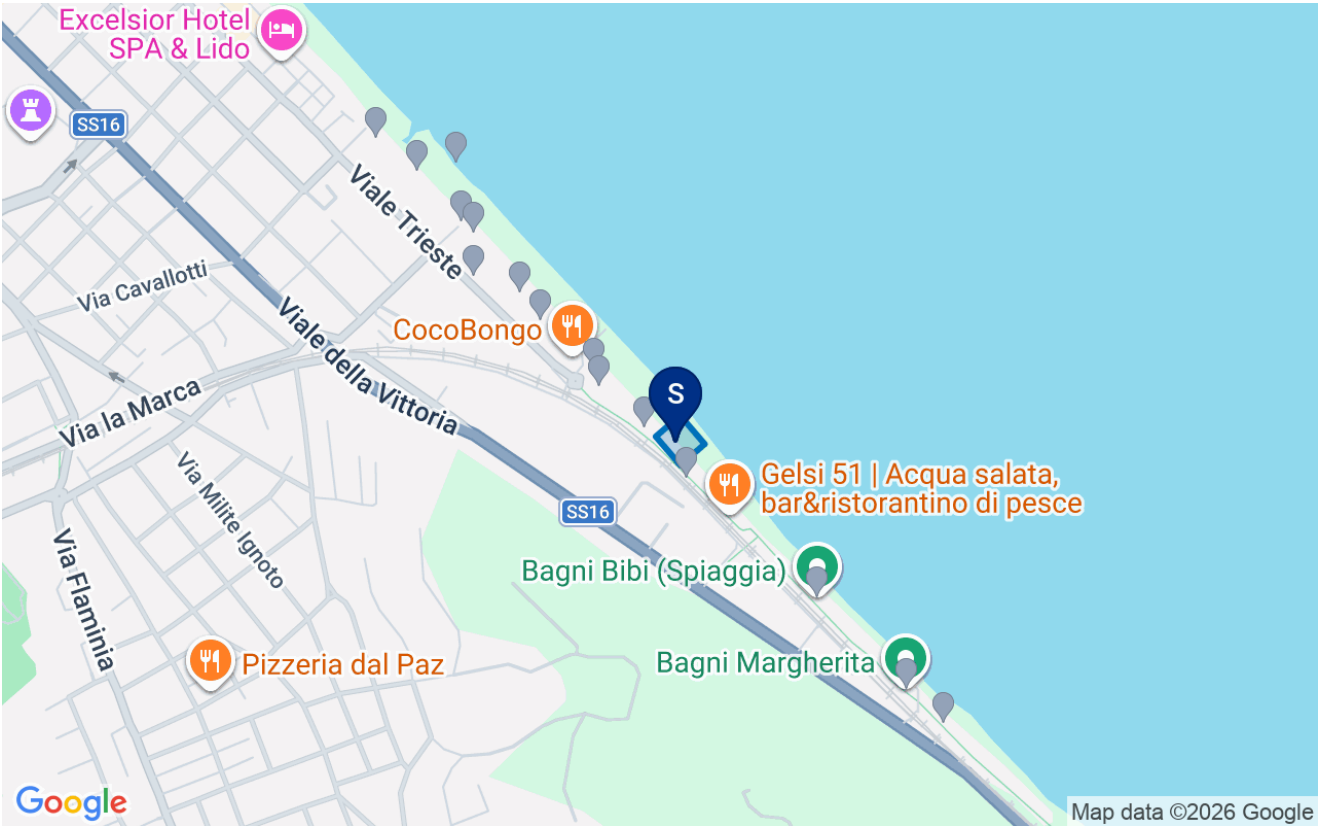


# Il tuo stabilimento: Bagni Venerucci n° 48

Pesaro, (PU), Marche · 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  | ≈ 3.396 m²                                                                                                           |
| Perimetro           | ≈ 234 m                                                                                                              |
| Indirizzo           | Str. delle Marche, 48, 61122 Pesaro PU, Pesaro                                                                       |
| Accessibilità (OSM) | non indicata                                                                                                         |
| Nei dintorni        | parcheggio Parcheggio (165 m); fermata Fermata (207 m); parcheggio Parcheggio (249 m); parcheggio Parcheggio (420 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</b> 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                                                                                                      |
|----------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Studio Marchionni                | Studio tecnico | Pesaro · 0.7 km | Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista   |
| Studio Tecnico Geometra Massimo  | Studio tecnico | Pesaro · 0.9 km | Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Catasto e topografia, Demanio marittimo (SID/concessioni)                      |
| Studio di Ingegneria Bellaguarda | Studio tecnico | Pesaro · 0.9 km | Strutturale, Direzione lavori, Impianti ed energia (fotovoltaico, APE), Antincendio, Sicurezza cantieri (CSP/CSE) |
| Studio Garattoni                 | Studio tecnico | Pesaro · 0.9 km | Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista   |
| Nucci Riccardo                   | Studio tecnico | Pesaro · 1.0 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 2.2/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

| Stabilimento                             | Distanza | Superficie             | Servizi | Google | Punteggio |
|------------------------------------------|----------|------------------------|---------|--------|-----------|
| Bagni Venerucci n° 48 (tu)               | —        | ≈ 3.396 m <sup>2</sup> | 3/5     | ★ 4.4  | 0.0/100   |
| Bagni Sole N. 47                         | 58 m     | —                      | 3/5     | ★ 4.3  | 0.0/100   |
| Bagni Riccardo                           | 60 m     | —                      | 1/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |
| Bagni Sacro Cuore                        | 160 m    | —                      | 3/5     | ★ 4.2  | 0.0/100   |
| Bagni Re Sole                            | 186 m    | —                      | 1/5     | ★ 4.5  | 0.0/100   |
| Bagni Arcobaleno di Candelari Simona & a | 305 m    | —                      | 2/5     | ★ 3.5  | 0.0/100   |
| Bagni Bibi (Spiaggia)                    | 349 m    | —                      | 2/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |

|                   |       |   |     |       |         |
|-------------------|-------|---|-----|-------|---------|
| Bagni Marino N.39 | 363 m | — | 2/5 | ★ 4.5 | 0.0/100 |
| Bagni Toto        | 438 m | — | 3/5 | ★ 4.6 | 0.0/100 |
| Bagni Mario N.37  | 488 m | — | 3/5 | ★ 4.4 | 0.0/100 |
| Bagni Stefano     | 516 m | — | 2/5 | ★ 4.5 | 0.0/100 |
| Bagni Margherita  | 562 m | — | 2/5 | ★ 4.4 | 0.0/100 |
| Bagni Jolly Joker | 595 m | — | 2/5 | ★ 4.4 | 0.0/100 |

- Servizi censiti: tu 3/5, media vicini 2.2/5 — buona visibilità: documentata nel progetto
- Accessibilità dichiarata da 0/30 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\\_1d7b8164d7a3](https://beaichy.it/studio/st_1d7b8164d7a3)

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.