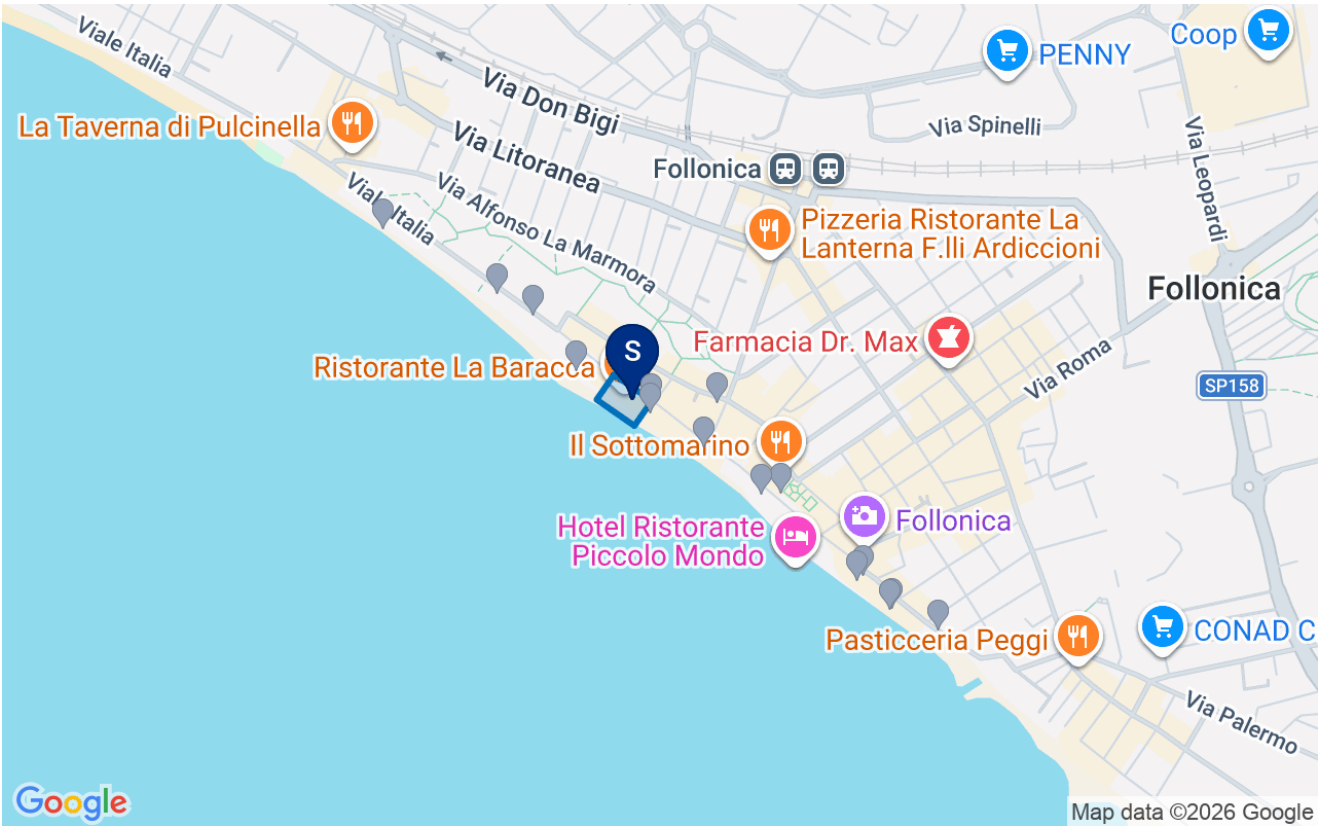


# Il tuo stabilimento: Bagno Roma

Follonica, (GR), 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  | ≈ 4.047 m²                                                                                                                 |
| Perimetro           | ≈ 260 m                                                                                                                    |
| Indirizzo           | Viale Italia 49, Follonica                                                                                                 |
| Accessibilità (OSM) | non indicata                                                                                                               |
| Nei dintorni        | parcheggio Parcheggio (173 m); parcheggio Parcheggio (226 m); parcheggio Parcheggio (276 m); parcheggio Parcheggio (307 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 stagionalizzazione 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 stagionalizzazione 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                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CLC Studio - Ingegneria e Architettura | Studio tecnico | Follonica · 0.2 km | Accessibilità e barriere, Antincendio, Catasto e topografia, Demanio marittimo (SID/concessioni), Direzione lavori, Impianti ed energia (fotovoltaico, APE), Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Progettazione architettonica, Sicurezza cantieri (CSP/CSE), Strutturale |
| GIORGIO BARBIERI ARCHITETTO            | Studio tecnico | Follonica · 0.4 km | Progettazione architettonica, Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Direzione lavori, Accessibilità e barriere                                                                                                                                                             |
| Davitti - Studio Architettura          | Studio tecnico | Follonica · 0.5 km | Progettazione architettonica, Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Direzione lavori, Accessibilità e barriere                                                                                                                                                             |
| Gesi Claudio                           | Studio tecnico | Follonica · 0.5 km | Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista                                                                                                                                                         |

|                  |  |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------|--|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Camilla Battista |  | Follonica · 0.6 km | ape, cila, agg_catastale, pregeo, cil, correzione_catastale, direzione_lavori, permesso_costruire, relazione_legge10, cila_scia_sanatoria, agibilita, sanatoria_edilizia, conformita_urbanistica, dichiarazione_conformita, coordinamento_sicurezza, perizia, conformita_catastale, docfa, autorizzazione_paesaggistica, frazionamento_catastale, voltura_catastale, rilievo_topografico, progettazione_architettonica, computo_metrico, tabelle_millesimali, occupazione_suolo, pratiche_condominiali, capitolato_lavori, rilievo_architettonico, visura_planimetria, fusione_catastale, relazione_compravendita, cambio_destinazione, scia, sopralluogo_ape |
|------------------|--|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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 |
|------------------------------------------|----------|------------|---------|--------|-----------|
| Bagno Roma (tu)                          | —        | ≈ 4.047 m² | 3/5     | ★ 4.5  | 0.0/100   |
| Albergo Ristorante Orchidea stabilimento | 34 m     | —          | 3/5     | ★ 4.5  | 0.0/100   |
| Bagno Orchidea                           | 38 m     | —          | 0/5     | —      | 0.0/100   |
| Tangram                                  | 107 m    | —          | 3/5     | ★ 4.3  | 0.0/100   |
| Hotel Ausonia, Ristorante Spiaggia       | 145 m    | —          | 3/5     | ★ 4.4  | 0.0/100   |
| Bagni Ausonia                            | 146 m    | —          | 3/5     | ★ 4.2  | 0.0/100   |
| Bagni Parrini                            | 220 m    | —          | 3/5     | ★ 3.9  | 0.0/100   |
| Florida                                  | 273 m    | —          | 0/5     | —      | 0.0/100   |
| Bagni Miramare                           | 291 m    | —          | 1/5     | ★ 3.8  | 0.0/100   |
| Bagni Florida                            | 299 m    | —          | 2/5     | ★ 3.8  | 0.0/100   |
| La Conchiglia                            | 492 m    | —          | 0/5     | —      | 0.0/100   |
| Bagno La Conchiglia                      | 495 m    | —          | 3/5     | ★ 3.9  | 0.0/100   |
| Spiaggia libera                          | 513 m    | —          | 2/5     | ★ 4.2  | 0.0/100   |

- Servizi censiti: tu 3/5, media vicini 1.8/5 — buona visibilità: documentala 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\\_27d1e8003070](https://beaichy.it/studio/st_27d1e8003070)

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.