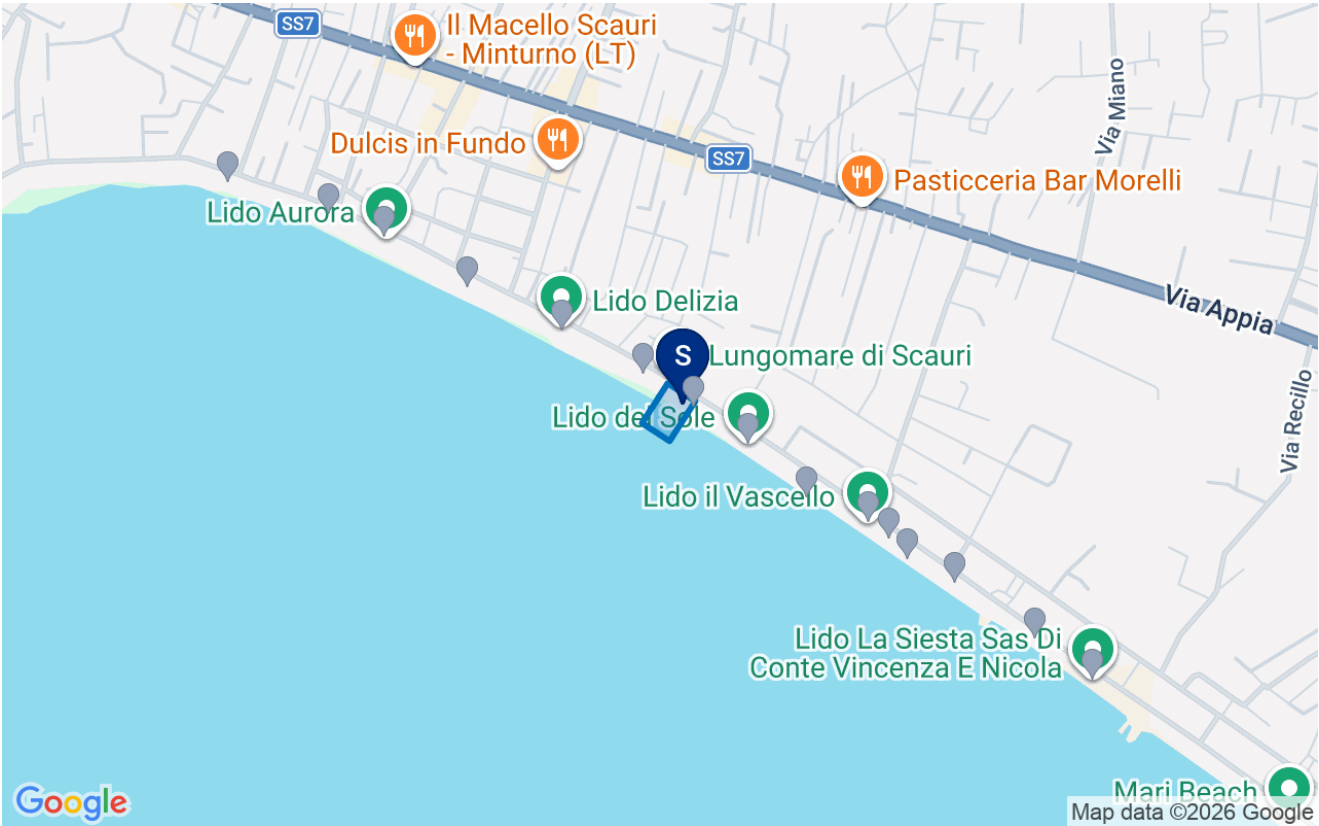


# Il tuo stabilimento: Spiaggia libera "Pirae"

Minturno, (LT), Lazio · 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  | ≈ 4.745 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Perimetro           | ≈ 280 m                                                                                                                 |
| Indirizzo           | Lungomare Nazario Sauro, 04026 Minturno LT, Minturno                                                                    |
| Accessibilità (OSM) | non indicata                                                                                                            |
| Nei dintorni        | parcheggio Piazza Elio Camerota (60 m); fermata Fermata (190 m); parcheggio Parcheggio (275 m); fermata Fermata (359 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 di Architettura &quot;Sauri&quot;            | Studio tecnico                            | Minturno · 0.4 km | Progettazione architettonica, Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Direzione lavori, Accessibilità e barriere     |
| Studio Tecnico Project Design &quot;Corrente&quot;  | Studio Corrente Filippo Conte             | Minturno · 0.5 km | Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Catasto e topografia, Demanio marittimo (SID/concessioni)                    |
| Studio Commerciale Minturno &quot;Sauri&quot;       | Studio Tony Bellegrino - Revisione legale | Minturno · 0.5 km | Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista |
| F.C.S. Studio Tecnico Di Castelli &quot;Sauri&quot; | Studio Sergio                             | Scauri · 0.6 km   | Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Catasto e topografia, Demanio marittimo (SID/concessioni)                    |
| Corrente Filippo                                    | Studio tecnico                            | Minturno · 0.6 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 ≈ 8.351 m<sup>2</sup> · media servizi censiti 2.1/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

| Stabilimento                           | Distanza | Superficie             | Servizi | Google | Punteggio |
|----------------------------------------|----------|------------------------|---------|--------|-----------|
| Spiaggia libera &quot;Pirae&quot; (tu) | —        | ≈ 4.745 m <sup>2</sup> | 1/5     | ★ 3.7  | 0.0/100   |
| Lido Italia                            | 20 m     | —                      | 3/5     | ★ 4    | 0.0/100   |
| Lido I Delfini                         | 87 m     | —                      | 3/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |
| Lido del Sole                          | 133 m    | —                      | 2/5     | ★ 3.9  | 0.0/100   |
| Lido Delizia                           | 248 m    | —                      | 2/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |
| Poseidon Beach                         | 269 m    | —                      | 2/5     | ★ 4.4  | 0.0/100   |
| Lido il Vascello                       | 383 m    | —                      | 3/5     | ★ 4.2  | 0.0/100   |

|                                          |       |            |     |       |         |
|------------------------------------------|-------|------------|-----|-------|---------|
| Ristorante Lido Scauri                   | 427 m | —          | 2/5 | ★ 3.6 | 0.0/100 |
| Bamboo Beach Experience                  | 428 m | —          | 1/5 | ★ 3.9 | 0.0/100 |
| Lido Oasi                                | 475 m | —          | 3/5 | ★ 4.5 | 0.0/100 |
| Lido Medusa Sas Di Cecca Daniele & 566 m | 566 m | —          | 2/5 | ★ 4.2 | 0.0/100 |
| Officina del Mare - Lido Aurora          | 598 m | ≈ 8.351 m² | 3/5 | ★ 3.9 | 0.0/100 |
| Lido Sirene                              | 701 m | —          | 3/5 | ★ 4.1 | 0.0/100 |

- Superficie sotto la mediana di zona (8.351 m²): punta su qualità dei servizi e sostenibilità
- Servizi censiti: tu 1/5, media vicini 2.1/5 — completa sito, contatti e accessibilità
- Accessibilità dichiarata da 0/25 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\\_378e257bbdb](https://beaichy.it/studio/st_378e257bbdb)

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.