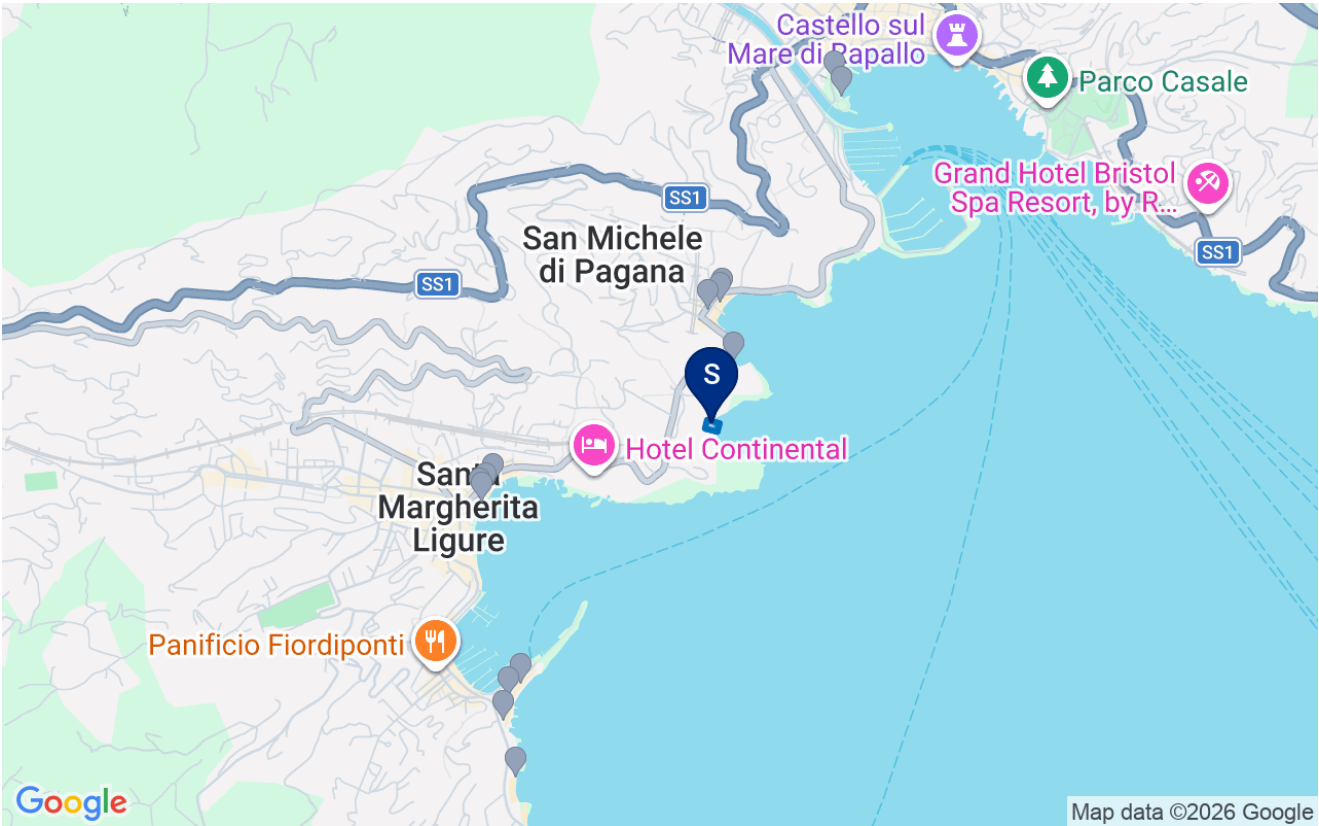


# Il tuo stabilimento: Stella Beach

Rapallo, (GE), 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  | ≈ 1.252 m²                                          |
| Perimetro           | ≈ 144 m                                             |
| Indirizzo           | Stella Beach, Via Pomaro, 16035 Rapallo GE, Rapallo |
| 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. |

|                                                        |     |      |    |                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------|-----|------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|--------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Francesco Ferrante |        | Leivi · 7.9 km           | ape, cila, permesso_costruire, pdc_deroga, scia, scia_condizionata, ael, voltura_titolo_edilizio, voltura_automatica, cdu, cambio_destinazione, accertamento_conformita, tolleranze_costruttive, sanatoria_36bis, paesaggistica_semplificata, nullaosta_idrogeologico, idoneita_statica, numerazione_civica, ape_conv_post, aqe, enea_bonus_casa, cil, cilas, pdc_convenzionato, agibilita, scia_alternativa_pdc, scia_unica, autorizzazione_paesaggistica, soprintendenza_bbcc, accesso_atti, ape_conv_pre                                                                          |
| Roberto Parrello   |        | Sestri Levante · 15.6 km | ape, ael, cila, permesso_costruire, pdc_deroga, scia, scia_condizionata, voltura_titolo_edilizio, cil, cilas, agibilita, scia_alternativa_pdc, scia_unica, docfa, voltura_automatica, correzione_catastale, pregeo, rendita_presunta, ricorso_rendita, voltura_catastale, cdu, cambio_destinazione, accertamento_conformita, condono_edilizio, autorizzazione_paesaggistica, paesaggistica_semplificata, tolleranze_costruttive, sanatoria_36bis, nullaosta_infrastrutture, parere_asl, vas, nullaosta_idrogeologico, idoneita_statica, ape_conv_post, accesso_atti, stato_legittimo |

|                  |                 |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Massimo Di Gioia | VIRTUARK Studio | Sestri Levante · 16.9 km | ape, scia, coordinamento_sicurezza, cila, cil, direzione_lavori, permesso_costruire, agibilita, sanatoria_edilizia, dichiarazione_conformita, cambio_destinazione, relazione_legge10, cila_scia_sanatoria, autorizzazione_paesaggistica, progettazione_architettonica |
| Fabio Mazzocut   |                 | Genova · 18.3 km         | ape, sopralluogo_ape, relazione_legge10, capitolato_lavori, computo_metrico                                                                                                                                                                                           |
| Davide Langella  |                 | Genova · 23.3 km         | ape, sopralluogo_ape, agg_catastale, docfa, accesso_atti, visura_planimetria, rilievo_architettonico                                                                                                                                                                  |

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

Mediana superficie di zona — · media servizi censiti 2.1/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

| Stabilimento                             | Distanza | Superficie | Servizi | Google | Punteggio |
|------------------------------------------|----------|------------|---------|--------|-----------|
| Stella Beach (tu)                        | —        | ≈ 1.252 m² | 2/5     | ★ 4.3  | 0.0/100   |
| Spiaggia libera di Prelo                 | 13 m     | —          | 1/5     | ★ 4.4  | 0.0/100   |
| Spiaggia pubblica Travello (Trelo)       | 215 m    | —          | 1/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |
| Ultima Spiaggia                          | 377 m    | —          | 2/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |
| ò Magazín Bagni San Michele              | 401 m    | —          | 3/5     | ★ 3.8  | 0.0/100   |
| Bagni Pagana                             | 417 m    | —          | 2/5     | ★ 4.2  | 0.0/100   |
| Miami Beach club                         | 753 m    | —          | 3/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |
| Bagni Vicini                             | 784 m    | —          | 1/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |
| Spiaggia Libera                          | 805 m    | —          | 2/5     | ★ 4.3  | 0.0/100   |
| Spiaggia attrezzata &quot;Mare per Tutti | 807 m    | —          | 3/5     | ★ 4.6  | 0.0/100   |
| Ristorante Bagni Sirena                  | 1071 m   | —          | 3/5     | ★ 4.3  | 0.0/100   |
| Oasi al Mare Beach Club                  | 1131 m   | —          | 2/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |
| Lido                                     | 1167 m   | —          | 1/5     | ★ 2.8  | 0.0/100   |

- Servizi censiti: tu 2/5, media vicini 2.1/5 — completa sito, contatti e accessibilità
- Accessibilità dichiarata da 0/26 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\\_39f9b43659e5](https://beaichy.it/studio/st_39f9b43659e5)

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.