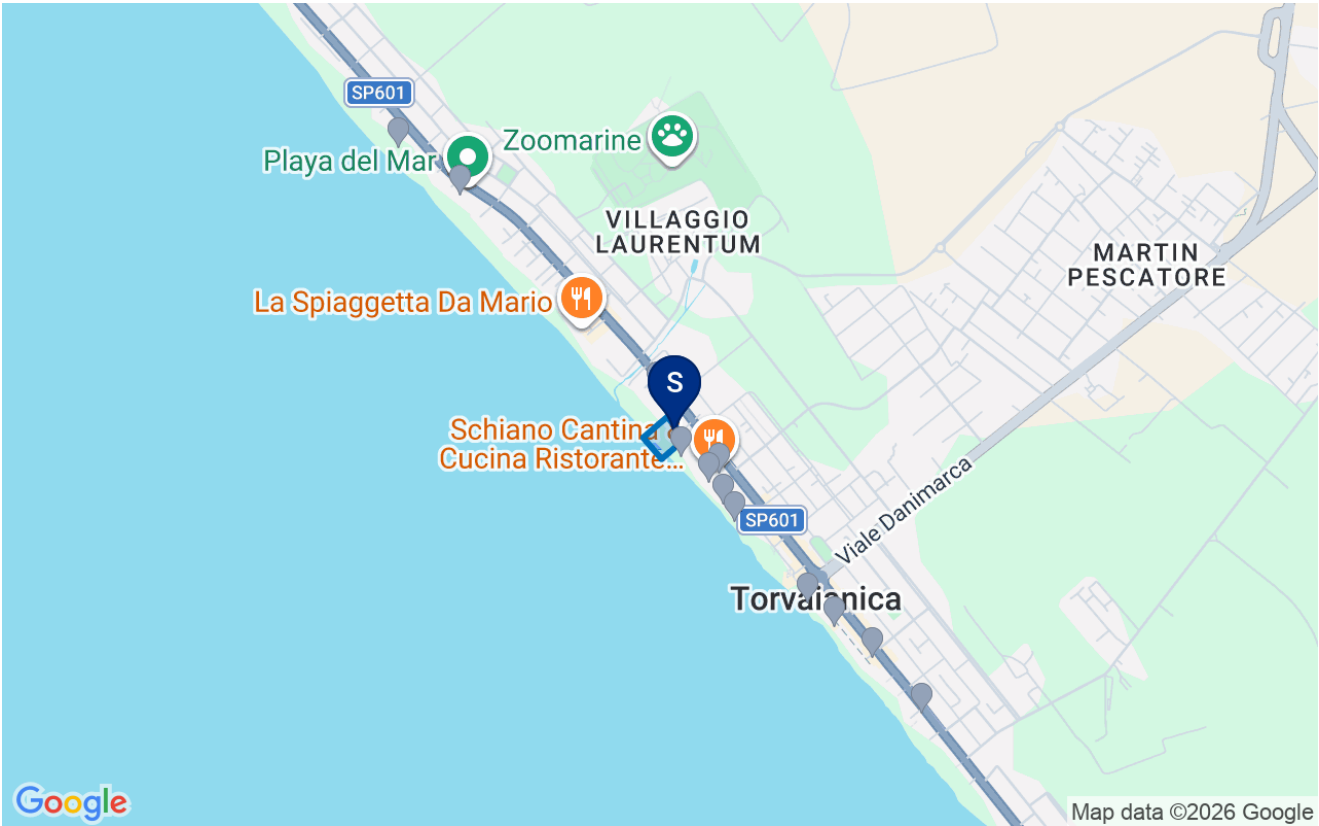


# Il tuo stabilimento: Spiaggia libera attrezzata Capri Beach

Pomezia, (RM), 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  | ≈ 10.798 m²                                                                                                                                                                           |
| Perimetro           | ≈ 416 m                                                                                                                                                                               |
| Indirizzo           | Lungomare delle Sirene, 59, 00040 Torvaianica RM, Pomezia                                                                                                                             |
| Accessibilità (OSM) | non indicata                                                                                                                                                                          |
| Nei dintorni        | fermata Torvaianica   L. Mare Sirene (Via Boston) (181 m); parcheggio Parcheggio (215 m); parcheggio Parcheggio (267 m); fermata Torvaianica   Viale Spagna (Via Sebastopoli) (281 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.            |

|                                                 |     |      |    |                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------|-----|------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C Ambiente e sostenibilità                      | 0.0 | 14.4 | 15 | Fotovoltaico, risparmio idrico, certificazioni e materiali eco-compatibili: investimenti incentivabili che fanno punteggio.  |
| D Accessibilità universale                      | 0.0 | 10.0 | 10 | Accessibilità universale: sollevatori, aree di calma, mappe tattili e digitale accessibile valgono fino a 10 punti.          |
| E Politiche sociali e occupazionali             | 0.0 | 14.1 | 15 | Clausole sociali, assunzioni under 36 e piano sicurezza: impegni formali nel progetto, non costi immediati.                  |
| F 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. |
| G 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                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fa.St. Impianti Elettrici e Antiruggine | Fa.St. Impianti Elettrici e Antiruggine | Grottaferrata · 25.2 km | wallbox                                                                                                                                           |
| Saverio Domenicangeli                   | Mondoverde di Domenicangeli             | Reinosa · 29.8 km       | giardiniere, cond_giardini                                                                                                                        |
| Certificazione Tecnica Normativa        | Certificazione Tecnica Normativa        | Roma · 25.8 km          | Impulsa   Edilpro   Impianti Idraulici   Conformità Impianti                                                                                      |
| Marco Carioti                           | Dott.P.I. Marco Carioti                 | Roma · 29.8 km          | ape, relazione_legge10, audit_condominiale, bacs, diagnosi_energetica, modellazione_dinamica, screening_energetico, ponti_termici, diri_elettrico |
| Alessandro Cianci   Termografia         | Alessandro Cianci   Termografia         | Raffaello · 20.8 km     | muffa_umidita                                                                                                                                     |

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 |
|-----------------------------------------------|----------|-------------|---------|--------|-----------|
| Spiaggia libera attrezzata Capri Beach (tu) — | —        | ≈ 10.798 m² | 2/5     | ★ 4.4  | 0.0/100   |
| Miami Beach                                   | 93 m     | —           | 0/5     | —      | 0.0/100   |
| Bora Bora Beach/Spiaggia                      | 148 m    | —           | 2/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |
| Schiano Spiaggia                              | 212 m    | —           | 2/5     | ★ 4.4  | 0.0/100   |
| Schiano                                       | 215 m    | —           | 2/5     | ★ 4.5  | 0.0/100   |
| Zi Checco                                     | 305 m    | —           | 3/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |
| La Perla Nera                                 | 378 m    | —           | 3/5     | ★ 3.7  | 0.0/100   |
| Spiaggia di Torvaianica                       | 754 m    | —           | 1/5     | ★ 4.7  | 0.0/100   |
| Kiosco caffè beach club                       | 875 m    | —           | 2/5     | ★ 4.2  | 0.0/100   |

|                     |        |   |     |       |         |
|---------------------|--------|---|-----|-------|---------|
| Kraken Lounge Beach | 1045 m | — | 2/5 | ★ 4.4 | 0.0/100 |
| Playa del Mar       | 1105 m | — | 3/5 | ★ 4.1 | 0.0/100 |
| mami beach          | 1301 m | — | 3/5 | ★ 4.1 | 0.0/100 |
| Liboclà             | 1370 m | — | 2/5 | ★ 4.4 | 0.0/100 |

- Servizi censiti: tu 2/5, media vicini 2.1/5 — completa sito, contatti e accessibilità
- Accessibilità dichiarata da 0/12 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\\_5f5dc72bdb3b](https://beaichy.it/studio/st_5f5dc72bdb3b)

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.