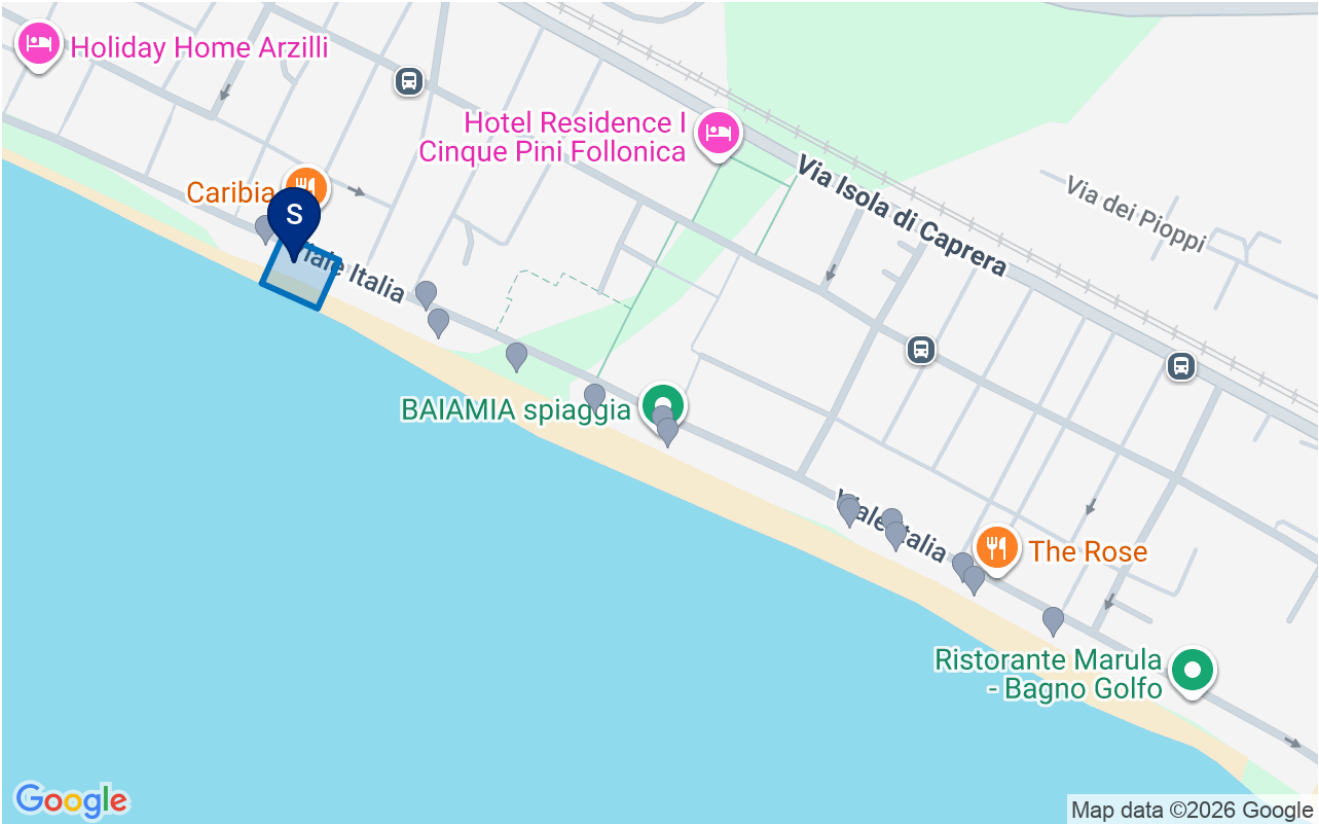


# Il tuo stabilimento: Nettuno

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  | ≈ 2.337 m²                                                                                                                 |
| Perimetro           | ≈ 194 m                                                                                                                    |
| Indirizzo           | Viale Italia 232, Follonica                                                                                                |
| Accessibilità (OSM) | non indicata                                                                                                               |
| Nei dintorni        | parcheggio Parcheggio (321 m); parcheggio Parcheggio (340 m); parcheggio Parcheggio (343 m); parcheggio Parcheggio (346 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 destagionalizzazione 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 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                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------|------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CLC Studio - Ingegneria e Architettura        | Studio tecnico   | Follonica · 1.8 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 |
| Studio BIANCOASSOLUTO                         | Studio tecnico   | Follonica · 2.0 km | Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Catasto e topografia, Demanio marittimo (SID/concessioni)                                                                                                                                                                            |
| Studio Tecnico Di Geologia - Studio geologico | Studio geologico | Follonica · 2.0 km | Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Catasto e topografia, Demanio marittimo (SID/concessioni)                                                                                                                                                                            |
| GIORGIO BARBIERI ARCHITETTO                   | Studio tecnico   | Follonica · 2.1 km | Progettazione architettonica, Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Direzione lavori, Accessibilità e barriere                                                                                                                                                             |
| Studio Ancarani E Associati                   | Studio tecnico   | Follonica · 2.1 km | Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista                                                                                                                                                         |

## 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 |
|-----------------------------------------------|----------|------------------------|---------|--------|-----------|
| Nettuno (tu)                                  | —        | ≈ 2.337 m <sup>2</sup> | 1/5     | —      | 0.0/100   |
| Bagno Nettuno stabilimento balneare Follonica | 8 m      | —                      | 3/5     | ★ 4    | 0.0/100   |
| Spiaggia Pratoranieri                         | 28 m     | —                      | 2/5     | ★ 4.4  | 0.0/100   |

|                                  |       |   |     |       |         |
|----------------------------------|-------|---|-----|-------|---------|
| Stabilimento Balneare Bagni Oasi | 120 m | — | 3/5 | ★ 4.2 | 0.0/100 |
| Oasi                             | 139 m | — | 3/5 | ★ 4.2 | 0.0/100 |
| Spiaggia Le Dune                 | 211 m | — | 0/5 | —     | 0.0/100 |
| Cerboli                          | 285 m | — | 3/5 | ★ 4.5 | 0.0/100 |
| BAIAMIA spiaggia                 | 346 m | — | 3/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
| Baiamia                          | 354 m | — | 1/5 | —     | 0.0/100 |
| Bagno Snoopy                     | 520 m | — | 2/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
| Snoopy                           | 523 m | — | 0/5 | —     | 0.0/100 |
| Bagni La Briciola S.R.L          | 559 m | — | 3/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
| La Briciola                      | 567 m | — | 1/5 | —     | 0.0/100 |

- Servizi censiti: tu 1/5, 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\\_8272f4baa5e3](https://beaichy.it/studio/st_8272f4baa5e3)

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.