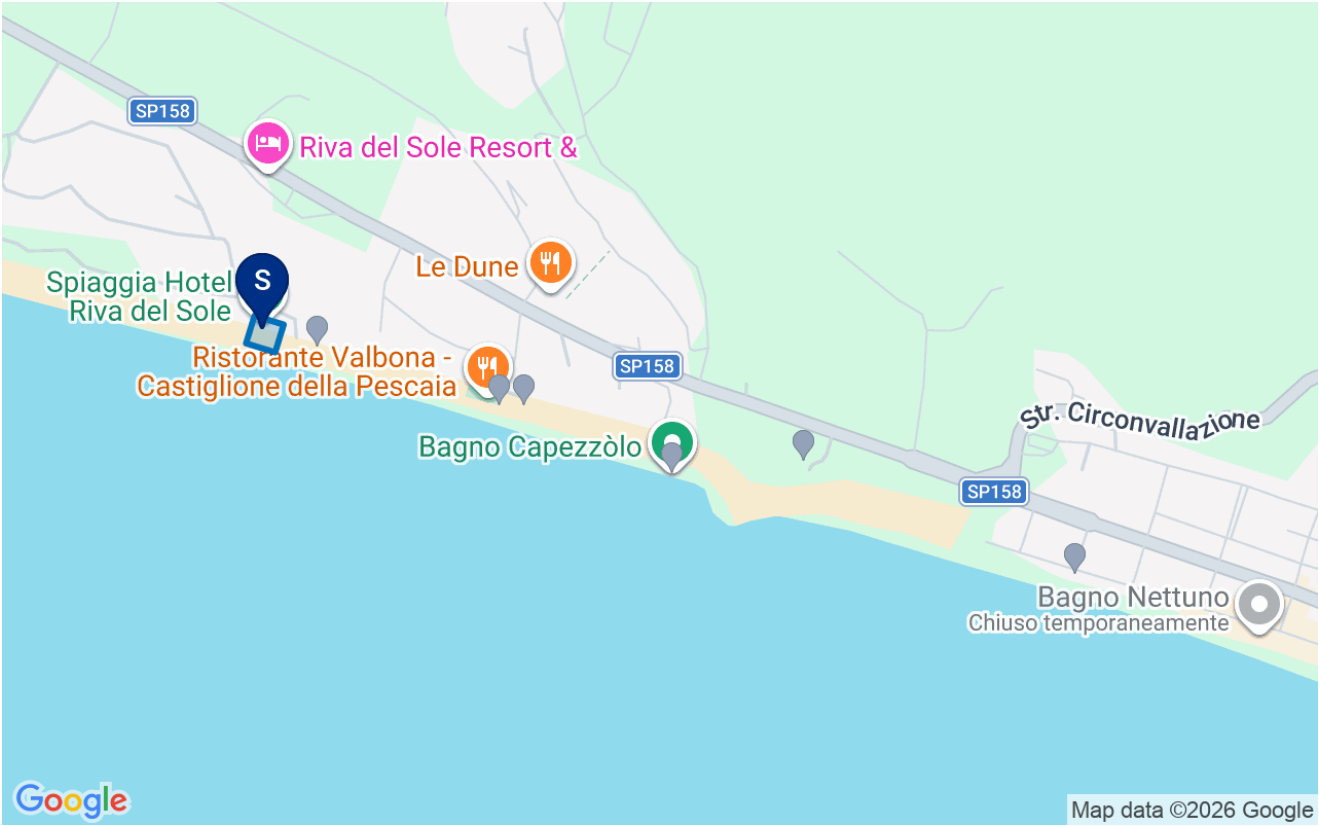


# Il tuo stabilimento: Spiaggia Hotel Riva del Sole

Castiglione della Pescaia, (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  | ≈ 2.571 m <sup>2</sup>                                                          |
| Perimetro           | ≈ 203 m                                                                         |
| Indirizzo           | Via J. F.Kennedy, 58043 Castiglione della Pescaia GR, Castiglione della Pescaia |
| 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                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|------|------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|----------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Impresa edile Geometra Roberto Andreucci  | Studio tecnico | Castiglione della Pescaia | Profilo edilizie (SCIA/CILA/PdC), Catasto e topografia, Demanio marittimo (SID/concessioni)                                                                            |
| Valdrighi Arch. Claudio, Vittorio Colonna | Studio tecnico | Castiglione della Pescaia | Accessibilità e barriere, Catasto e topografia, Demanio marittimo (SID/concessioni), Direzione lavori, Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Progettazione architettonica |
| Geometra Brenda Demi                      | Studio tecnico | Castiglione della Pescaia | Profilo edilizie (SCIA/CILA/PdC), Catasto e topografia, Demanio marittimo (SID/concessioni)                                                                            |
| St.Tecnico Castiglione Di Montecchi       | Studio tecnico | Castiglione della Pescaia | Profilo edilizie (SCIA/CILA/PdC), Catasto e topografia, Demanio marittimo (SID/concessioni)                                                                            |
| Geom. Lucia Sartini                       | Studio tecnico | Castiglione della Pescaia | Profilo edilizie (SCIA/CILA/PdC), Catasto e topografia, Demanio marittimo (SID/concessioni)                                                                            |

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

Mediana superficie di zona — · media servizi censiti 2.0/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

| Stabilimento                      | Distanza | Superficie | Servizi | Google | Punteggio |
|-----------------------------------|----------|------------|---------|--------|-----------|
| Spiaggia Hotel Riva del Sole (tu) | —        | ≈ 2.571 m² | 3/5     | ★ 4.5  | 0.0/100   |
| Bagno Arcobaleno                  | 99 m     | —          | 1/5     | ★ 4.5  | 0.0/100   |
| Bagno Val Bona                    | 425 m    | —          | 1/5     | ★ 4.5  | 0.0/100   |
| Bagno Pinetina Nord               | 465 m    | —          | 2/5     | ★ 4.4  | 0.0/100   |
| Bagno Capezzòlo                   | 740 m    | —          | 3/5     | ★ 4.3  | 0.0/100   |
| Stabilimento Balneare La Valletta | 949 m    | —          | 3/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |

|                                |        |   |     |       |         |
|--------------------------------|--------|---|-----|-------|---------|
| Bagno Somalia Srl Unipersonale | 1447 m | — | 2/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
|--------------------------------|--------|---|-----|-------|---------|

- Servizi censiti: tu 3/5, media vicini 2.0/5 — buona visibilità: documentata nel progetto
- Accessibilità dichiarata da 0/6 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\\_8fa08e53909e](https://beaichy.it/studio/st_8fa08e53909e)

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.