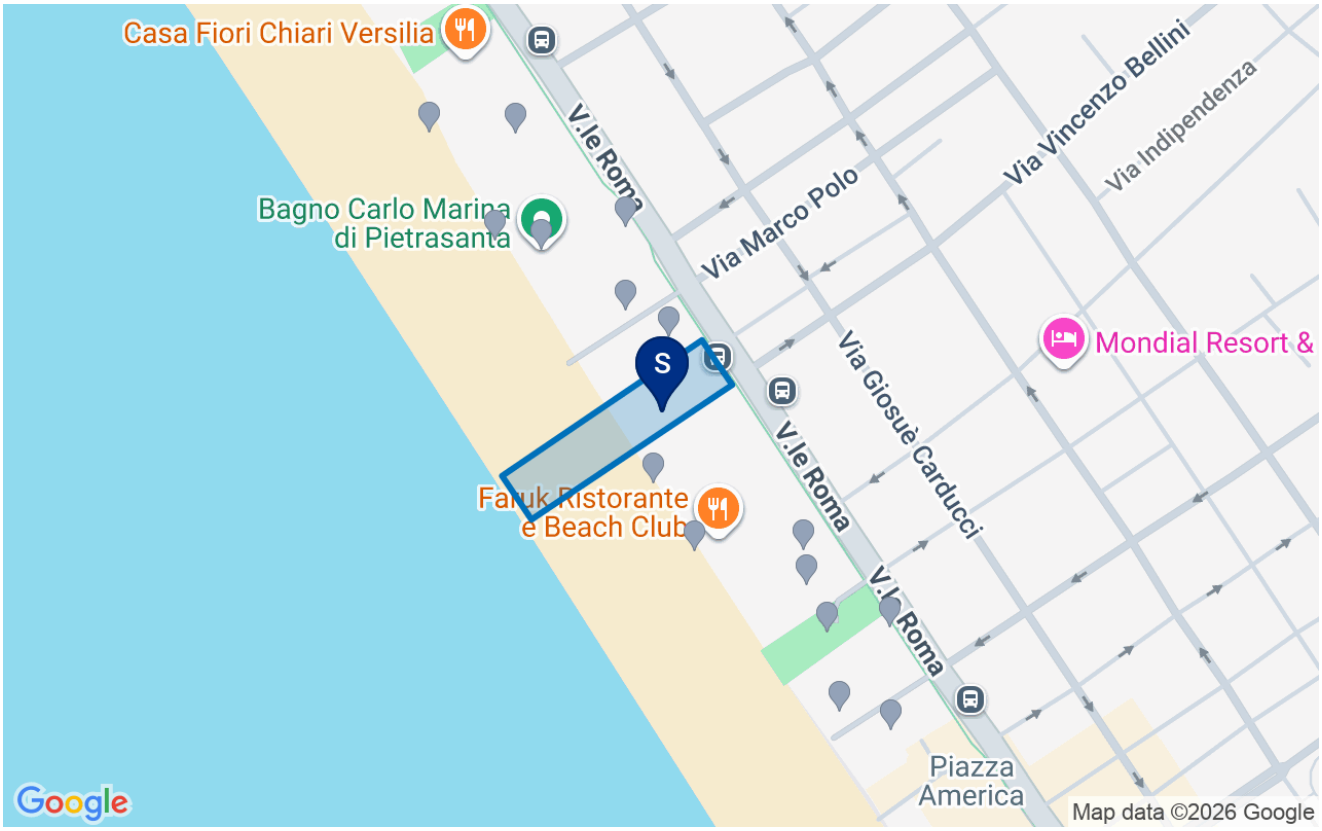
BeAIchy · un progetto di Casa Energia Green Srl

# Il tuo stabilimento: Bagno Europa

Pietrasanta, (LU), 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 | ≈ 9.013 m² |
| Perimetro | ≈ 494 m |
| Indirizzo | V.le Roma, 50, 55045 Pietrasanta LU, Pietrasanta |
| Accessibilità (OSM) | non indicata |
| Nei dintorni | parcheggio Parcheggio (184 m); parcheggio Parcheggio (231 m); parcheggio Parcheggio (308 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 |
|---|---|---|---|---|
| **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. |
| **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 |
|---|---|---|---|
| giacomo ferrari | | viareggio · 8.3 km | cila, agg_catastale, pregeo, cil, correzione_catastale, direzione_lavori, autorizzazione_paesaggistica, rilievo_topografico, progettazione_architettonica, computo_metrico, occupazione_suolo, capitolato_lavori, rilievo_architettonico, visura_planimetria, relazione_compravendita, conformita_urbanistica, docfa, agibilita, fusione_catastale, tabelle_millesimali, voltura_catastale, frazionamento_catastale, accesso_atti, perizia, conformita_catastale |
| DECIBEL & TUNING srl | DECIBEL & TUNING srl | Lucca · 26.4 km | wallbox |
| Electrus | Electrus | Lucca · 26.4 km | wallbox |
| LuccArtigiani - Allestimenti e Noleggio Auto | LuccArtigiani - Allestimenti e Noleggio Auto | Lucca · 26.4 km | wallbox |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Niro Roberto Gualtieri | Studio di Ingegneria civile e ambientale | Fiumizzone · 26.4 km | ael, cil, cila, cilas, permesso_costruire, pdc_convenzionato, pdc_deroga, agibilita, scia, scia_alternativa_pdc, scia_condizionata, scia_unica, voltura_titolo_edilizio, docfa, voltura_automatica, correzione_catastale, rendita_presunta, pregeo, ricorso_rendita, voltura_catastale, cdu, variante_urbanistica, cambio_destinazione, monetizzazione_standard, piani_attuativi, pue, accertamento_conformita, condono_edilizio, tolleranze_costruttive, fiscalizzazione_abuso, sanatoria_36bis, autorizzazione_paesaggistica, paesaggistica_semplificata, soprintendenza_bbcc, cpi_vvf, nullaosta_infrastrutture, nullaosta_idrogeologico, parere_asl, idoneita_statica, vas, via_screening, accesso_atti, idoneita_alloggiativa, stato_legittimo, numerazione_civica, ape, ape_conv_post, ape_conv_pre, aqe, relazione_legge10, asseverazione_congruita, asseverazione_te, enea_bonus_casa, enea_ecobonus, audit_condominiale, bacs, diagnosi_energetica, modellazione_dinamica, comfort_termoigrometrico, screening_energetico, blower_door, montaggio_serramenti, sanificazione_aeraulica, collaudo_termico, controllo_efficienza, ponti_termici, verifica_cam, report_termografico, enea_fv, gaudi_terna, modello_unico_fv, connessione_rete, gse_rid, gse_ssp, obblighi_fer, breeam, casaclima, leed, itaca |

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

Mediana superficie di zona — · media servizi censiti 2.7/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

| Stabilimento | Distanza | Superficie | Servizi | Google | Punteggio |
|---|---|---|---|---|---|
| Bagno Europa (tu) | — | ≈ 9.013 m² | 3/5 | ★ 4 | 0.0/100 |
| Bagno Ermione | 60 m | — | 2/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
| Bagno Riviera | 63 m | — | 3/5 | ★ 4.5 | 0.0/100 |
| Bagno Rorò | 90 m | — | 3/5 | ★ 4.4 | 0.0/100 |
| Bagno Faruk | 119 m | — | 3/5 | ★ 4.1 | 0.0/100 |
| Bagno Nettuno | 158 m | — | 3/5 | ★ 4.7 | 0.0/100 |
| Bagno Soleado | 165 m | — | 3/5 | ★ 4.5 | 0.0/100 |
| Bagno Carlo Marina di Pietrasanta | 169 m | — | 3/5 | ★ 4.6 | 0.0/100 |
| Bagno Adua | 188 m | — | 3/5 | ★ 4.4 | 0.0/100 |
| Bagno Aurora 1 | 200 m | — | 3/5 | ★ 4.2 | 0.0/100 |
| Ristorante bagno Daisy | 230 m | — | 3/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
| Bagno Patria | 262 m | — | 3/5 | ★ 4.5 | 0.0/100 |
| Bagno Tirreno di Tritone | 263 m | — | 3/5 | ★ 4.5 | 0.0/100 |

- Servizi censiti: tu 3/5, media vicini 2.7/5 — buona visibilità: documentala nel progetto
- Accessibilità dichiarata da 0/40 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 BeAIchy — 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_97f775095555

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.