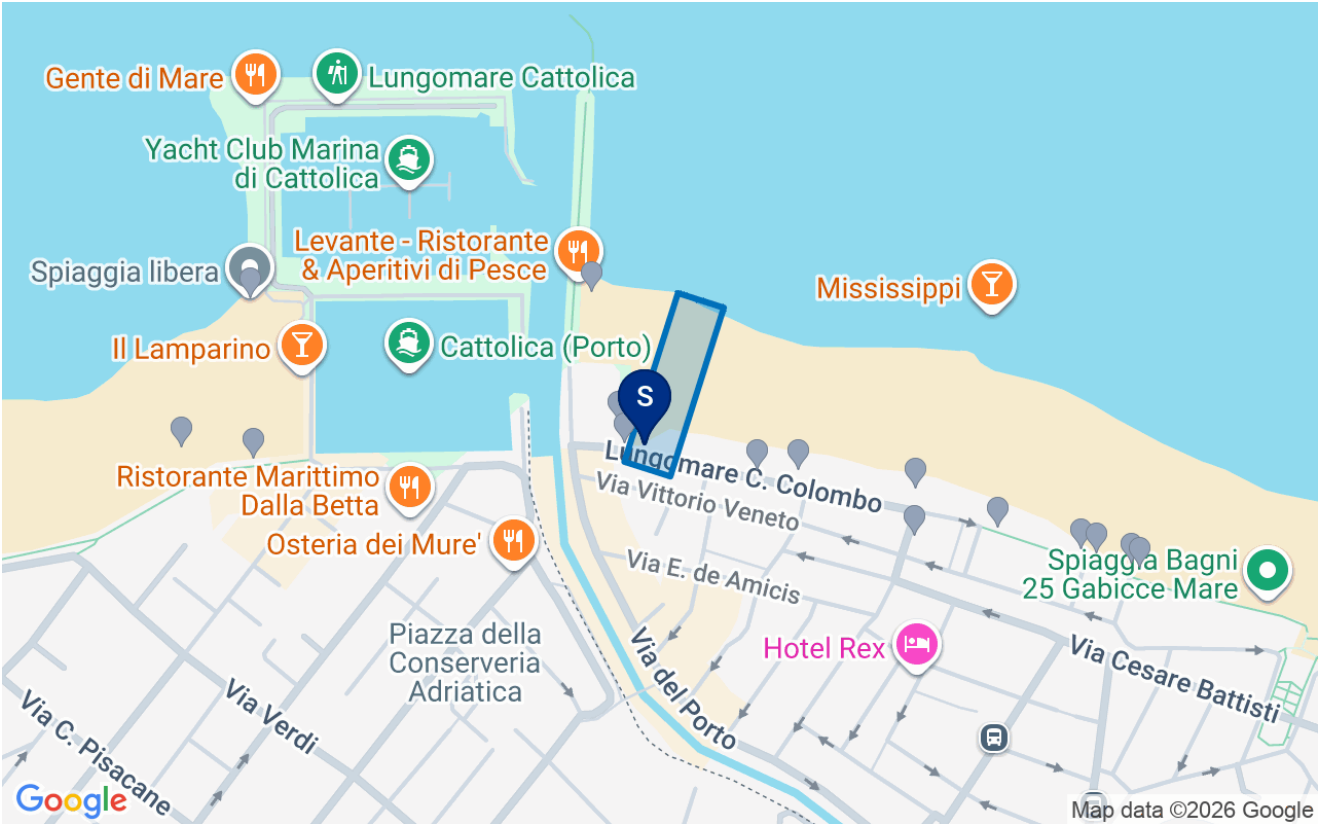


# Il tuo stabilimento: Bagni 4 - Zen Beach

Gabicce Mare, (PU), Marche · 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  | ≈ 5.960 m <sup>2</sup>                                                                                                                        |
| Perimetro           | ≈ 376 m                                                                                                                                       |
| Indirizzo           | Via Cristoforo Colombo, 4, 61011 Gabicce Mare PU, Gabicce Mare                                                                                |
| Accessibilità (OSM) | non indicata                                                                                                                                  |
| Nei dintorni        | parcheggio Parcheggio (216 m); parcheggio Parcheggio (238 m); parcheggio Piazza della Conserveria Adriatica (254 m); farmacia Tintori (320 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 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                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Michelini Davide                                    | Studio tecnico | Cattolica · 0.2 km    | Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista |
| Cecchini Geom. Massimo                              | Studio tecnico | Gabicce Mare · 0.4 km | Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Catasto e topografia, Demanio marittimo (SID/concessioni)                    |
| Architetto Andrea Galanti Desiderio Mariano Galanti | Studio tecnico | Gabicce Mare · 0.4 km | Progettazione architettonica, Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Direzione lavori, Accessibilità e barriere     |
| STUDIO21 - Andrea Zanzini Studio tecnico            | Studio tecnico | Gabicce Mare · 0.4 km | Progettazione architettonica, Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Direzione lavori, Accessibilità e barriere     |
| Studio Fabiani e Associati Studio tecnico           | Studio tecnico | Gabicce Mare · 0.4 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 2.3/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

| Stabilimento                             | Distanza | Superficie             | Servizi | Google | Punteggio |
|------------------------------------------|----------|------------------------|---------|--------|-----------|
| Bagni 4 - Zen Beach (tu)                 | —        | ≈ 5.960 m <sup>2</sup> | 3/5     | ★ 4.4  | 0.0/100   |
| Zona 3 - bagni giacomo                   | 17 m     | —                      | 1/5     | ★ 5    | 0.0/100   |
| Zona 2 bagni                             | 29 m     | —                      | 1/5     | ★ 4.9  | 0.0/100   |
| Paradise Beach zona 5/6/7/8 Gabicce Mare | 97 m     | —                      | 3/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |

|                              |       |   |     |       |         |
|------------------------------|-------|---|-----|-------|---------|
| Banana Beach - Gabicce       | 130 m | — | 3/5 | ★ 3.8 | 0.0/100 |
| Bagni Dante di Terenzi Edo   | 135 m | — | 1/5 | ★ 5   | 0.0/100 |
| Telodirò beach - Bagni 14-16 | 229 m | — | 3/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
| Hotel Lido Gabicce           | 238 m | — | 3/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
| Bagno 17 Mario Lino          | 303 m | — | 3/5 | ★ 4.8 | 0.0/100 |
| Bagni 4. Pino                | 327 m | — | 2/5 | ★ 3   | 0.0/100 |
| Spiaggia libera              | 352 m | — | 1/5 | ★ 4.5 | 0.0/100 |
| Bagni 19 Gino e Carla        | 375 m | — | 3/5 | ★ 4.4 | 0.0/100 |
| Bagni 7 - Franco             | 386 m | — | 3/5 | ★ 4.6 | 0.0/100 |

- Servizi censiti: tu 3/5, media vicini 2.3/5 — 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 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\\_a6abb92249f2](https://beaichy.it/studio/st_a6abb92249f2)

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.