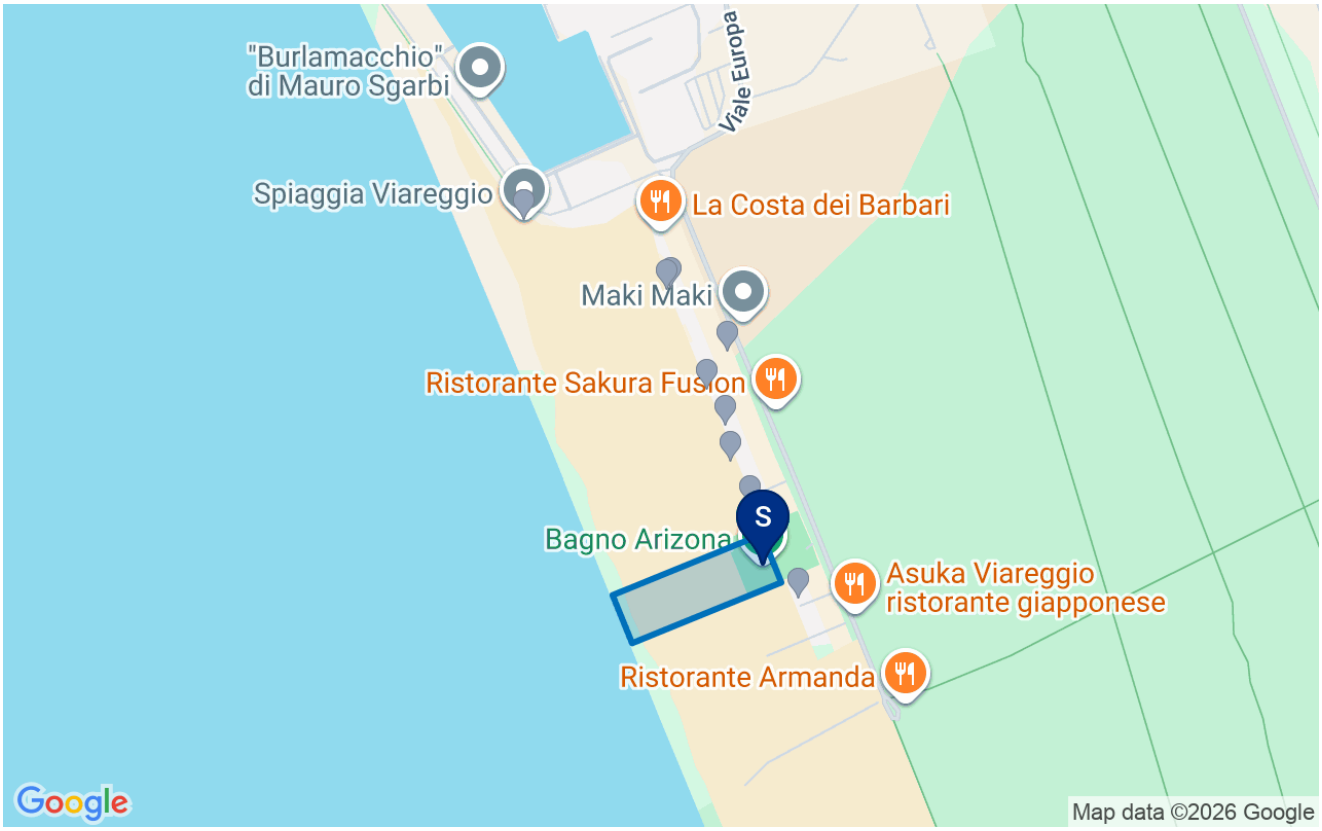
BeAIchy · un progetto di Casa Energia Green Srl

Il tuo stabilimento: Bagno Arizona

Viareggio, (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	≈ 23.436 m²
Perimetro	≈ 713 m
Indirizzo	Via Marina di Levante, Viale Europa, 25, 55049 Viareggio LU, Viareggio
Accessibilità (OSM)	non indicata
Nei dintorni	fermata Viale Europa bagno Arizona (109 m); parcheggio Parcheggio (176 m); parcheggio Parcheggio (325 m); parcheggio Parcheggio (349 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 · 2.0 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
TIZIANA FORCINA	PORTARREDO SRL	Firenze · 19.4 km	zanzariere_tende, porte_blindate, falegname, infissi
Giuseppe PELLEGRINI		Firenze · 19.4 km	ael, cila, pratica_edilizia, permesso_costruire, scia, pdc_deroga, scia_condizionata, voltura_titolo_edilizio, cambio_destinazione, accertamento_conformita, tolleranze_costruttive, sanatoria_36bis, idoneita_alloggiativa, asseverazione_congruita, cil, cilas, agibilita, scia_alternativa_pdc, scia_unica, docfa, agg_catastale, correzione_catastale, conformita_catastale, voltura_catastale, condono_edilizio, monetizzazione_standard

DIEGO BENACQUISTA		Firenze · 19.4 km	ape, ael, cila, permesso_costruire, pdc_deroga, scia, scia_condizionata, cil, cilas, pdc_convenzionato, agibilita, scia_alternativa_pdc, scia_unica, docfa, correzione_catastale, voltura_catastale, variante_urbanistica, monetizzazione_standard, condono_edilizio, accertamento_conformita, cambio_destinazione, cdu, tolleranze_costruttive, sanatoria_36bis, paesaggistica_semplificata, idoneita_alloggiativa, numerazione_civica, voltura_titolo_edilizio, accesso_atti
Nicola Marconi		Firenze · 19.4 km	ael, cila, permesso_costruire, pdc_deroga, scia, scia_condizionata, voltura_titolo_edilizio, voltura_automatica, ricorso_rendita, cdu, cambio_destinazione, accertamento_conformita, tolleranze_costruttive, sanatoria_36bis, paesaggistica_semplificata, nullaosta_idrogeologico, idoneita_alloggiativa, numerazione_civica, cil, cilas, pdc_convenzionato, agibilita, scia_alternativa_pdc, scia_unica, docfa, correzione_catastale, pregeo, voltura_catastale, variante_urbanistica, monetizzazione_standard, condono_edilizio, autorizzazione_paesaggistica, soprintendenza_bbcc, nullaosta_infrastrutture, parere_asl, accesso_atti, stato_legittimo

Confronto con gli stabilimenti vicini (entro 1500 m)

Mediana superficie di zona — · media servizi censiti 2.5/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

Stabilimento	Distanza	Superficie	Servizi	Google	Punteggio
Bagno Arizona (tu)	—	≈ 23.436 m²	3/5	★ 4.6	0.0/100
Bagno Vittoria	82 m	—	3/5	★ 4.5	0.0/100
Bagno Vittorio Veneto	101 m	—	3/5	★ 4.5	0.0/100
Bagno Ester	181 m	—	2/5	★ 4.1	0.0/100
Bagno Caterina	241 m	—	3/5	★ 4.3	0.0/100
Bagno Mergellina Beach Village	308 m	—	3/5	★ 4.4	0.0/100
Bagno Marechiaro	364 m	—	3/5	★ 4.3	0.0/100
Bagno Alhambra	489 m	—	3/5	★ 4.2	0.0/100
Bagno De Pinedo Viareggio	490 m	—	3/5	★ 4.1	0.0/100
Darsena Beach	702 m	—	1/5	★ 4.1	0.0/100
Spiaggia Viareggio	703 m	—	1/5	★ 4.2	0.0/100

- Servizi censiti: tu 3/5, media vicini 2.5/5 — buona visibilità: documentala nel progetto
- Accessibilità dichiarata da 0/10 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_aa6419181d54

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.