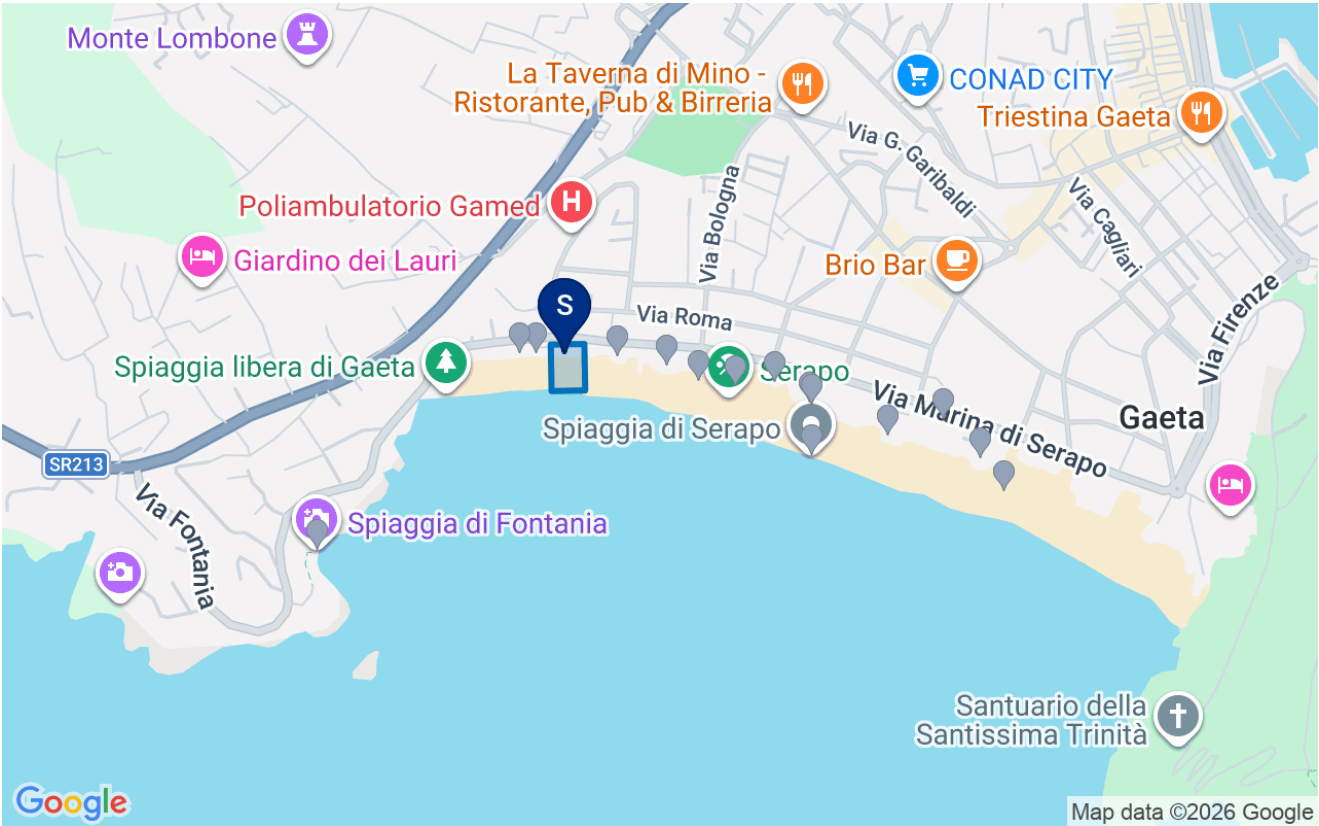


# Il tuo stabilimento: Lido Nave di Serapo

Gaeta, (LT), Lazio · 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  | ≈ 4.758 m <sup>2</sup>                          |
| Perimetro           | ≈ 279 m                                         |
| Indirizzo           | Via Marina di Serapo, 25, 04024 Gaeta LT, Gaeta |
| Accessibilità (OSM) | non indicata                                    |
| Nei dintorni        | parcheggio Parcheggio (28 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. |

|                                                        |     |      |    |                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------|-----|------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>D</b> Accessibilità universale                      | 0.0 | 10.0 | 10 | Accessibilità universale: sollevatori, aree di calma, mappe tattili e digitale accessibile valgono fino a 10 punti.          |
| <b>E</b> Politiche sociali e occupazionali             | 0.0 | 14.1 | 15 | Clausole sociali, assunzioni under 36 e piano sicurezza: impegni formali nel progetto, non costi immediati.                  |
| <b>F</b> 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. |
| <b>G</b> 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                                                                                                    |
|---------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elio Sasso Architetto           | Studio tecnico | Gaeta · 0.1 km | Progettazione architettonica, Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Direzione lavori, Accessibilità e barriere     |
| Studio Tecnico Di Salmeri Gaeta | Studio tecnico | Gaeta · 0.3 km | Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Catasto e topografia, Demanio marittimo (SID/concessioni)                    |
| Di Perna Pasquale               | Studio tecnico | Gaeta · 0.4 km | Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista |
| Studio Saba                     | Studio tecnico | Gaeta · 0.5 km | Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista |
| Studio Dott.ssa Granata Danila  | Studio tecnico | Gaeta · 0.6 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 2.5/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

| Stabilimento             | Distanza | Superficie             | Servizi | Google | Punteggio |
|--------------------------|----------|------------------------|---------|--------|-----------|
| Lido Nave di Serapo (tu) | —        | ≈ 4.758 m <sup>2</sup> | 3/5     | ★ 3.7  | 0.0/100   |
| Malibu beach & bar       | 49 m     | —                      | 2/5     | ★ 3.3  | 0.0/100   |
| Lido Viareggio           | 78 m     | —                      | 3/5     | ★ 4.3  | 0.0/100   |
| Lido Luna Rossa          | 92 m     | —                      | 2/5     | ★ 3.9  | 0.0/100   |
| Lido Selene              | 179 m    | —                      | 3/5     | ★ 3.6  | 0.0/100   |
| Caribe Beach             | 239 m    | —                      | 2/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |

|                                  |       |   |     |       |         |
|----------------------------------|-------|---|-----|-------|---------|
| Lido Miramare-Spiaggia di Serapo | 304 m | — | 3/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
| Lido Cycas                       | 370 m | — | 2/5 | ★ 4.2 | 0.0/100 |
| Lido Oriente                     | 436 m | — | 0/5 | —     | 0.0/100 |
| Lido Oriente                     | 441 m | — | 3/5 | ★ 4.4 | 0.0/100 |
| Spiaggia di Serapo               | 466 m | — | 3/5 | ★ 4.5 | 0.0/100 |
| Spiaggia di Fontania             | 551 m | — | 2/5 | ★ 4.6 | 0.0/100 |
| Lido Aurora                      | 581 m | — | 3/5 | ★ 3.9 | 0.0/100 |

- Servizi censiti: tu 3/5, media vicini 2.5/5 — buona visibilità: documentala nel progetto
- Accessibilità dichiarata da 0/28 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\\_d09a4e463d2d](https://beaichy.it/studio/st_d09a4e463d2d)

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.