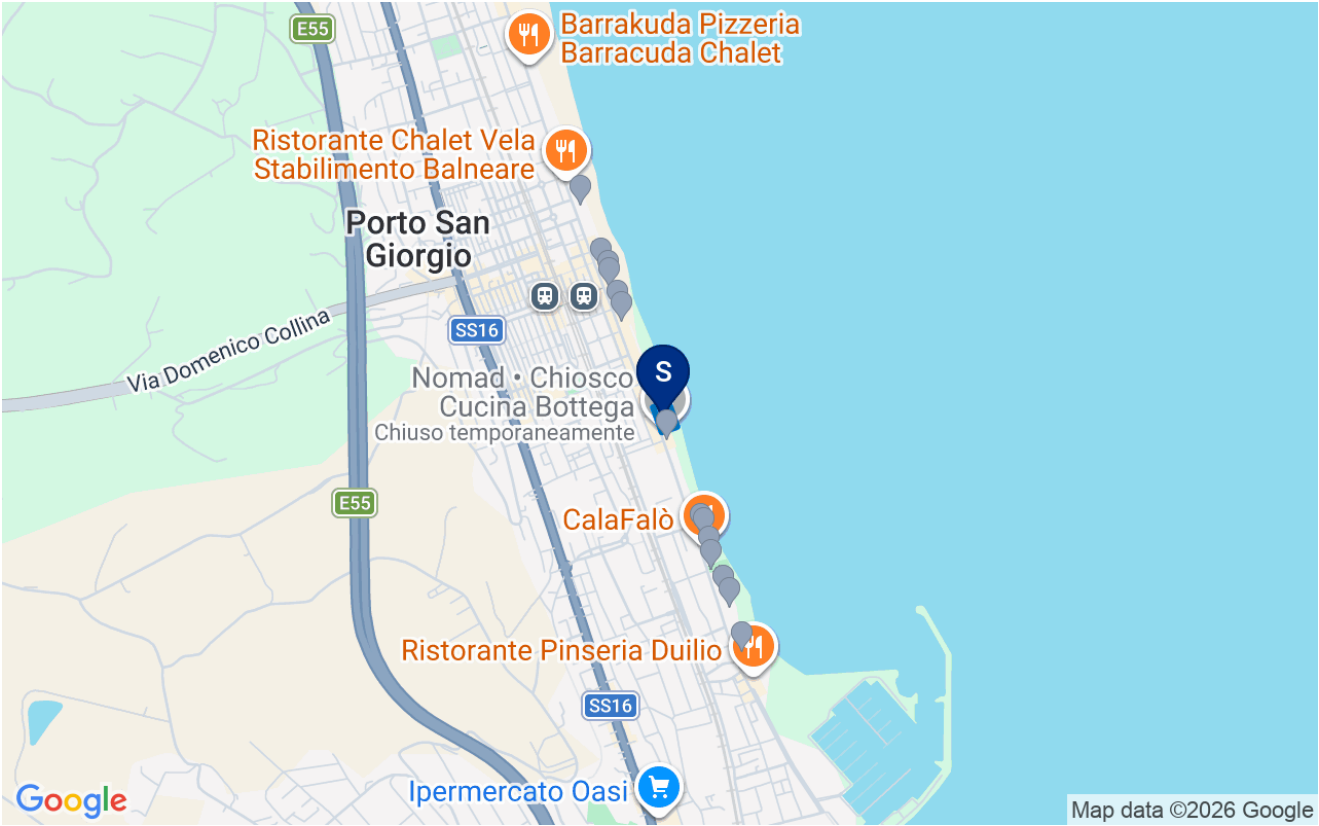


Il tuo stabilimento: Bagni La Pinetina - Family Beach

Porto San Giorgio, (FM), 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	≈ 4.975 m ²
Perimetro	≈ 290 m
Indirizzo	Lungomare Antonio Gramsci, concessione 20, 63822 Porto San Giorgio FM, Porto San Giorgio
Accessibilità (OSM)	non indicata
Nei dintorni	parcheggio Parcheggio (204 m); parcheggio Parcheggio (272 m); parcheggio Parcheggio (290 m); parcheggio Parcheggio (307 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 stagionalizzazione 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 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
Studio Tecnico Dott. Ing. Sergio Votri	Studio tecnico	Porto San Giorgio · 2.6 km	Strutturale, Direzione lavori, Impianti ed energia (fotovoltaico, APE), Antincendio, Sicurezza cantieri (CSP/CSE)
Master Tech Ingegneria	Studio tecnico	Lido di Fermo · 3.5 km	Strutturale, Direzione lavori, Impianti ed energia (fotovoltaico, APE), Antincendio, Sicurezza cantieri (CSP/CSE)
Studio Tecnico Ingegnere Massimo Piccini	Studio tecnico	Fermo · 6.5 km	Strutturale, Direzione lavori, Impianti ed energia (fotovoltaico, APE), Antincendio, Sicurezza cantieri (CSP/CSE)

Simone Traini		Ancona · 7.0 km	ael, cil, pratica_edilizia, cila, cilas, permesso_costruire, pdc_convenzionato, pdc_deroga, agibilita, scia, scia_alternativa_pdc, scia_condizionata, scia_unica, voltura_titolo_edilizio, docfa, agg_catastale, correzione_catastale, conformita_catastale, voltura_automatica, rendita_presunta, pregeo, ricorso_rendita, voltura_catastale, cdu, variante_urbanistica, cambio_destinazione, monetizzazione_standard, piani_attuativi, pue, accertamento_conformita, condono_edilizio, fiscalizzazione_abuso, sanatoria_36bis, autorizzazione_paesaggistica, paesaggistica_semplificata, soprintendenza_bbcc, cpi_vvf, parere_asl, vas, 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, montaggio_serramenti, nullaosta_infrastrutture, nullaosta_idrogeologico, tolleranze_costruttive
Alberto Muzi		Ancona · 7.0 km	ael, cila, permesso_costruire, scia, docfa, cdu

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 La Pinetina - Family Beach (tu)	—	≈ 4.975 m²	3/5	★ 4.6	0.0/100
Bar Chalet Giuliana	67 m	—	2/5	★ 4.3	0.0/100
Chalet Tropical Porto San Giorgio	122 m	—	3/5	★ 4.1	0.0/100
Chalet Baia Principe	363 m	—	2/5	★ 4.2	0.0/100
Crazy Beach	403 m	—	2/5	★ 4.1	0.0/100
Chalet ristorante bar La Conchiglia	405 m	—	3/5	★ 4.1	0.0/100
Quibeach	421 m	—	1/5	★ 4.4	0.0/100
Chalet Betty Boop	483 m	—	1/5	★ 3.3	0.0/100
Cobà Beach Restaurant	485 m	—	3/5	★ 4.3	0.0/100
Chalet MiAmi	508 m	—	3/5	★ 3.9	0.0/100
Chalet Il Cigno	529 m	—	3/5	★ 4.4	0.0/100
Chalet Dolce Vita	555 m	—	2/5	★ 4.3	0.0/100
Spiaggia Libera	626 m	—	1/5	★ 4.2	0.0/100

- Servizi censiti: tu 3/5, media vicini 2.3/5 — buona visibilità: documentala nel progetto
- Accessibilità dichiarata da 0/23 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_d411db9a9f78

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.