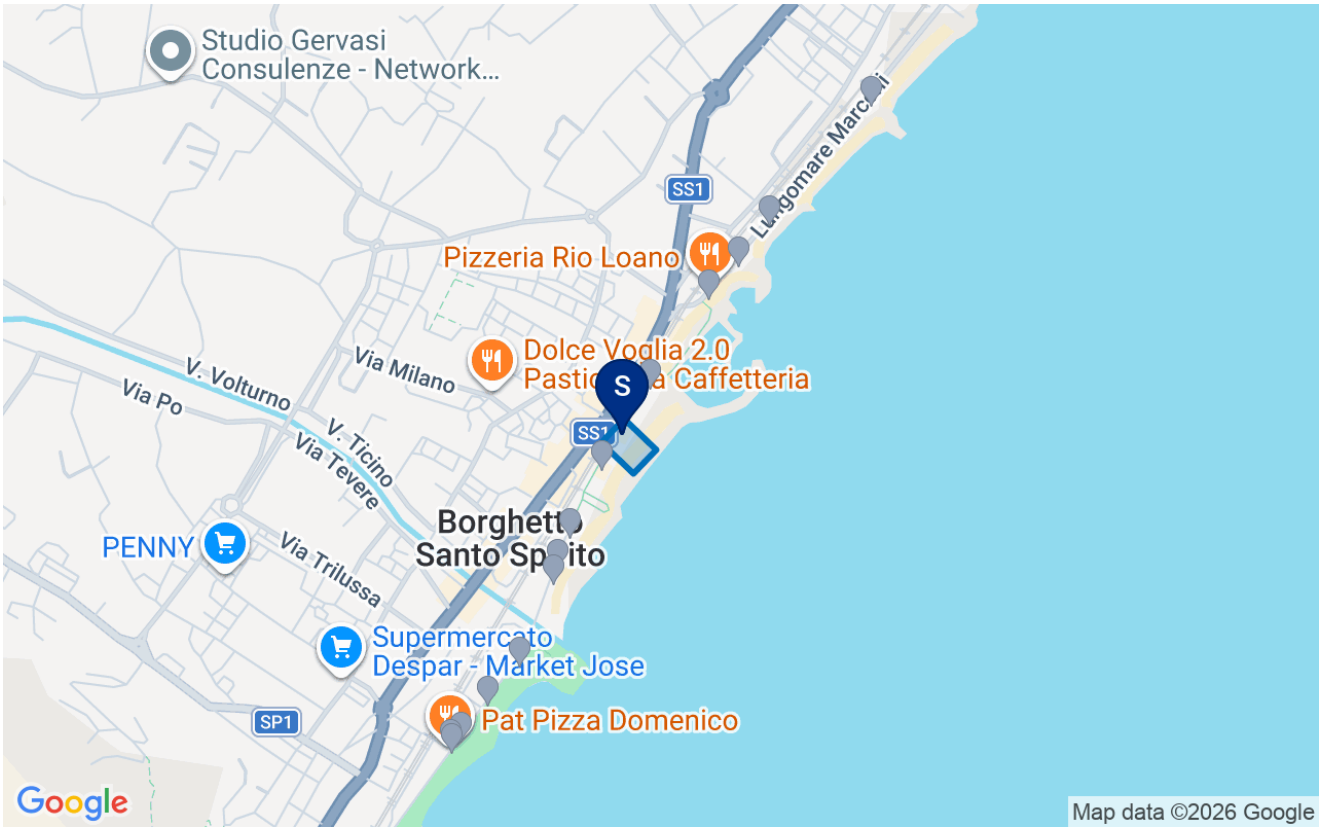
BeAIchy · un progetto di Casa Energia Green Srl

# Il tuo stabilimento: Bagni Nettuno

Borghetto Santo Spirito, (SV), Liguria · 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 | ≈ 4.093 m² |
| Perimetro | ≈ 259 m |
| Indirizzo | Lungomare Walter Tobagi, 17020 Borghetto Santo Spirito SV, Borghetto Santo Spirito |
| Accessibilità (OSM) | non indicata |
| Nei dintorni | fermata 3085 (46 m); parcheggio Parcheggio (172 m); parcheggio Parcheggio (204 m); parcheggio Parcheggio (228 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 |
|---|---|---|---|
| Isacco Veneri | | BORGIO VEREZZI · 6.8 km | ape, agibilita, pdc_convenzionato, cilas, cil, scia_alternativa_pdc, scia_unica, docfa, correzione_catastale, pregeo, rendita_presunta, cdu, voltura_catastale, condono_edilizio, accertamento_conformita, piani_attuativi, cambio_destinazione, tolleranze_costruttive, sanatoria_36bis, paesaggistica_semplificata, autorizzazione_paesaggistica, parere_asl, voltura_automatica, voltura_titolo_edilizio, scia_condizionata, scia, pdc_deroga, permesso_costruire, cila, ael |
| Sara Carosi | SERRALIA S.R.L. | Genova · 28.4 km | infissi, schermature_solari, falegname, zanzariere_tende, porte_blindate |
| Anisa Dushku | Tsa costruzioni srls | Savona · 28.4 km | rifacimento_tetto, cappotto, rifacimento_facciata, rivestimenti, intonaci, tramezzature, pavimenti_piastrelle, isolamento_termoacustico, ristrutturazione_completa, ristrutturazione_bagno, demolizioni, imbiancatura, pi_muratore |
| Dashnor Dushku | | SAVONA · 28.5 km | ape, cila, agg_catastale, scia, sopralluogo_ape, docfa, direzione_lavori, relazione_legge10, coordinamento_sicurezza, visura_planimetria, capitolato_lavori, progettazione_architettonica, computo_metrico, occupazione_suolo |
| Matteo Soloperto | | Celle Ligure · 34.7 km | ape |

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Bagni Nettuno (tu) | — | ≈ 4.093 m² | 3/5 | ★ 4.2 | 0.0/100 |
| Bagni Marina C. | 28 m | — | 3/5 | ★ 3.2 | 0.0/100 |
| Bagni Antille (Borghetto S.S.) | 68 m | — | 3/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
| Bagni Sole Mare | 89 m | — | 3/5 | ★ 3.9 | 0.0/100 |
| Irene Beach | 194 m | — | 2/5 | ★ 4 | 0.0/100 |
| Bagni Milly Beach ristorante | 249 m | — | 2/5 | ★ 4.2 | 0.0/100 |
| Bagni Carla | 268 m | — | 1/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
| Bar Bagni Il Gabbiano | 275 m | — | 2/5 | ★ 4.6 | 0.0/100 |
| Bagni Beatrice | 340 m | — | 2/5 | ★ 4.2 | 0.0/100 |
| Bagni La Playa | 422 m | — | 3/5 | ★ 3.8 | 0.0/100 |
| Bagni Loano Mare | 427 m | — | 2/5 | ★ 4.6 | 0.0/100 |
| Bagni Comunali Levante | 505 m | — | 1/5 | ★ 4.1 | 0.0/100 |
| Bagni Luciano | 578 m | — | 3/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |

- Servizi censiti: tu 3/5, media vicini 2.5/5 — 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_d731b1951165

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.