

# Il tuo stabilimento: Stabilimento Balneare della Polizia di Stato

Senigallia, (AN), 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  | ≈ 11.507 m <sup>2</sup>                         |
| Perimetro           | ≈ 429 m                                         |
| Indirizzo           | Lungomare Italia, 60019 Marzocca AN, Senigallia |
| Accessibilità (OSM) | non indicata                                    |
| Nei dintorni        | fermata Fermata (18 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</b> 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Climaservice                 | Climaservice                 | Ancona · 21.0 km | pi_caldaia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| MAG GIARDINI DI MAGRINI      | MAG GIARDINI DI MAGRINI      | Ancona · 21.0 km | man_esterna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Giardinaggio Sergio Giardini | Giardinaggio Sergio Giardini | Ancona · 21.0 km | man_esterna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Riccardo De Gennaro          |                              | Ancona · 21.0 km | ael, cil, cila, permesso_costruire, agibilita, scia, scia_alternativa_pdc, voltura_titolo_edilizio, docfa, voltura_automatica, correzione_catastale, rendita_presunta, pregeo, voltura_catastale, cambio_destinazione, tolleranze_costruttive, sanatoria_36bis, autorizzazione_paesaggistica, paesaggistica_semplificata, accesso_atti, ape, numerazione_civica, enea_bonus_casa, enea_ecobonus                         |
| Daniel Bartoli               | Elektro Edil                 | Ancona · 21.0 km | rifacimento_facciata, imbiancatura, rivestimenti, demolizioni, tramezzature, ristrutturazione_bagno, ristrutturazione_completa, pavimenti_piastrille, condizionatori, caldaia, pompe_calore, fotovoltaico, vmc, solare_termico, impianti_elettrici, impianti_idraulici, riscaldamento_pavimento, domotica, accumulo, wallbox, automazione_cancelli, videosorveglianza, man_opere_murarie, pi_elettricista, pi_idraulico |

## Confronto con gli stabilimenti vicini (entro 1500 m)

Mediana superficie di zona — · media servizi censiti 1.8/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

| Stabilimento                                      | Distanza | Superficie  | Servizi | Google | Punteggio |
|---------------------------------------------------|----------|-------------|---------|--------|-----------|
| Stabilimento Balneare della Polizia di Stato (tu) |          | ≈ 11.507 m² | 3/5     | ★ 4.4  | 0.0/100   |

|                                          |        |   |     |       |         |
|------------------------------------------|--------|---|-----|-------|---------|
| Lido del Finanziere                      | 97 m   | — | 0/5 | —     | 0.0/100 |
| Lido Del Finanziere                      | 98 m   | — | 1/5 | ★ 4   | 0.0/100 |
| Stabilimento Elio Terapico Marina Milita | 134 m  | — | 1/5 | ★ 4.2 | 0.0/100 |
| Lido del carabinieri marzocca /Senigalli | 280 m  | — | 2/5 | ★ 4   | 0.0/100 |
| Scooby.Doo Beach                         | 373 m  | — | 3/5 | ★ 4.6 | 0.0/100 |
| Bagni Trillo (148)                       | 774 m  | — | 2/5 | ★ 4.4 | 0.0/100 |
| Blue Note Beach - Bagni 158              | 812 m  | — | 3/5 | ★ 4.2 | 0.0/100 |
| Bagni Mosquito - 159                     | 1083 m | — | 2/5 | ★ 4.4 | 0.0/100 |
| Mosquito                                 | 1086 m | — | 2/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |
| BEACH BREAK Bagni 160                    | 1231 m | — | 2/5 | ★ 4.1 | 0.0/100 |
| Bagno 161 bagni Eurobeach                | 1409 m | — | 2/5 | ★ 4.5 | 0.0/100 |
| Beach club bagni Paolo 138               | 1438 m | — | 2/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |

- Servizi censiti: tu 3/5, media vicini 1.8/5 — buona visibilità: documentata nel progetto
- Accessibilità dichiarata da 0/12 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\\_f3196e094cec](https://beaichy.it/studio/st_f3196e094cec)

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.