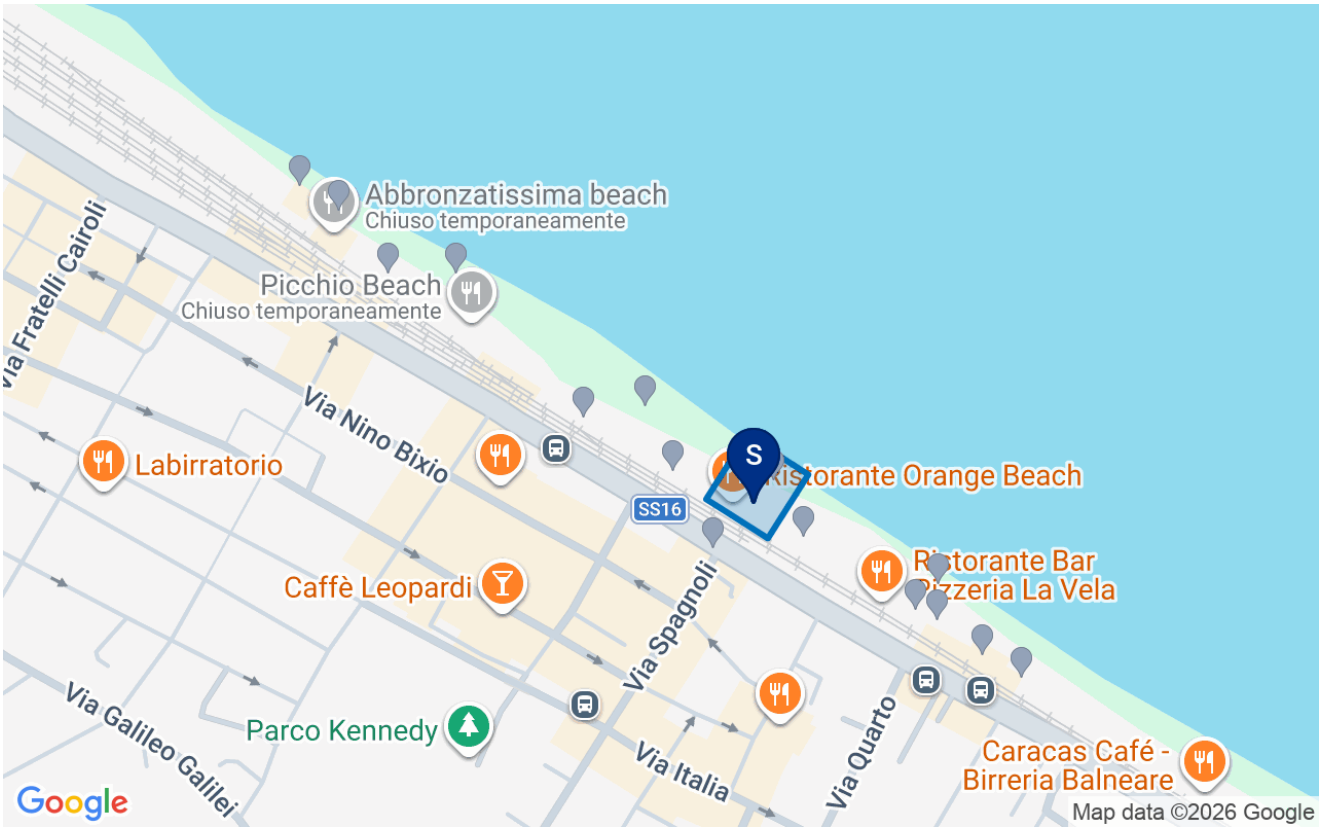
BeAIchy · un progetto di Casa Energia Green Srl

Il tuo stabilimento: Koco beach

Falconara Marittima, (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	≈ 3.906 m²
Perimetro	≈ 250 m
Indirizzo	Via Flaminia, 479, 60015 Falconara Marittima AN, Falconara Marittima
Accessibilità (OSM)	non indicata
Nei dintorni	fermata Falconara (Piattaforma) (168 m); fermata Falconara (Piattaforma) (202 m); fermata Falconara (Parco Kennedy) (231 m); fermata Falconara (Disco) (249 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
Climaservice	Climaservice	Ancona · 9.2 km	pi_caldaia
MAG GIARDINI DI MAGRINI PAOLO	MAG GIARDINI DI MAGRINI PAOLO	Ancona · 9.2 km	man_esterna
Giardinaggio Sergio Giardini	Giardinaggio Sergio Giardini	Ancona · 9.2 km	man_esterna
Riccardo De Gennaro		Ancona · 9.2 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 · 9.2 km	rifacimento_facciata, imbiancatura, rivestimenti, demolizioni, tramezzature, ristrutturazione_bagno, ristrutturazione_completa, pavimenti_piastrelle, 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 1.9/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

Stabilimento	Distanza	Superficie	Servizi	Google	Punteggio
Koco beach (tu)	—	≈ 3.906 m²	2/5	★ 4.2	0.0/100
Koco Beach	26 m	—	0/5	—	0.0/100
ingresso alla spiaggia	51 m	—	0/5	—	0.0/100
Bagni 15 Mirco e Ale	51 m	—	1/5	★ 4.4	0.0/100
Stabilimento Balneare "Blu" (B	73 m	—	1/5	★ 4.3	0.0/100
Bagni Fanesi	122 m	—	0/5	—	0.0/100
Baraonda Beach Cafè	161 m	—	2/5	★ 4.2	0.0/100
Stabilimento balneare Beach Volley	163 m	—	2/5	★ 4.4	0.0/100
La Bussola	169 m	—	2/5	★ 4.8	0.0/100
Stabilimento Bar Le Palme	183 m	—	3/5	★ 4.3	0.0/100
Bagni 18 Giemme	230 m	—	3/5	★ 4.5	0.0/100
Chalet Le Palme Ristorante Pizzeria	269 m	—	2/5	★ 4.3	0.0/100
Picchio Beach	316 m	—	3/5	★ 4.3	0.0/100

- Servizi censiti: tu 2/5, media vicini 1.9/5 — buona visibilità: documentala nel progetto
- Accessibilità dichiarata da 0/24 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_fb2a332bf921

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.