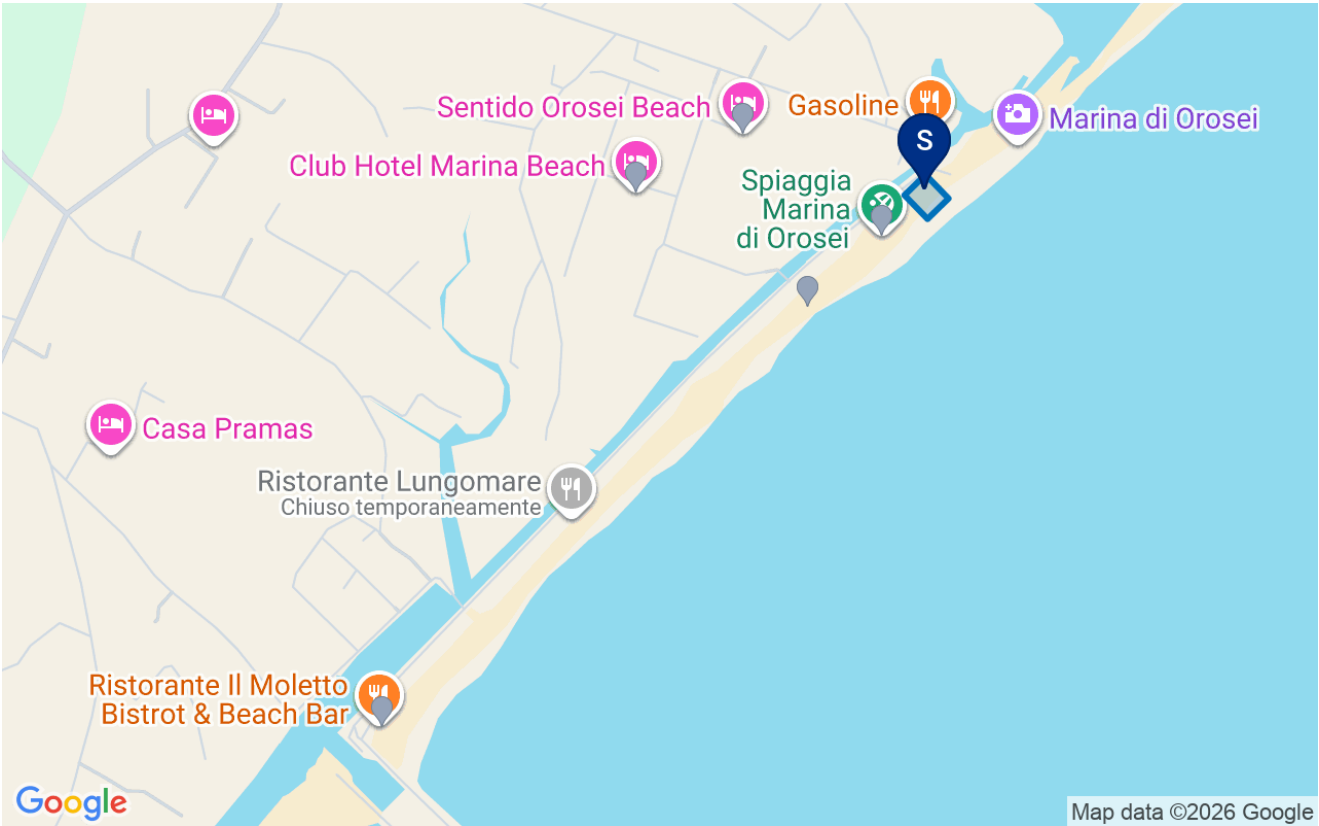


Il tuo stabilimento: Mannois Beach Club

Orosei, (NU), Sardegna · 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	≈ 3.046 m ²
Perimetro	≈ 221 m
Indirizzo	Via del Mare, Orosei, Orosei
Accessibilità (OSM)	non indicata
Nei dintorni	parcheggio Parcheggio (142 m); parcheggio Parcheggio Club Hotel Orosei Beach (389 m)

Punteggio di partenza sul bando-tipo MIT 2026

Oggi, stimato: 17.2 / 100 (intervallo 9.7–24.7, 6/16 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	2.7	14.4	15	Fotovoltaico, risparmio idrico, certificazioni e materiali eco-compatibili: investimenti incentivabili che fanno punteggio.

D Accessibilità universale	1.0	10.0	10	Accessibilità universale: sollevatori, aree di calma, mappe tattili e digitale accessibile valgono fino a 10 punti.
E Politiche sociali e occupazionali	2.4	14.1	15	Clausole sociali, assunzioni under 36 e piano sicurezza: impegni formali nel progetto, non costi immediati.
F Qualità e destagionalizzazione dell'offerta	4.1	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	7.0	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

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.

C • Ambiente e sostenibilità: da 2.7 a 14.4 punti. Fotovoltaico, risparmio idrico, certificazioni e materiali eco-compatibili: investimenti incentivabili che fanno punteggio.

E • Politiche sociali e occupazionali: da 2.4 a 14.1 punti. Clausole sociali, assunzioni under 36 e piano sicurezza: impegni formali nel progetto, non costi immediati.

Tecnici della rete FaberPro in provincia

Tecnico	Studio	Comune	Abilitazioni
Studio Tecnico Geom. Porcu	Studio tecnico	Orosei · 2.4 km	Pratiche edilizie (SCIA/CILA/PdC), Catasto e topografia, Demanio marittimo (SID/concessioni)
DOTTORE COMMERCIALISTA ANTONIO FRAU	STUDIO TECNICO	Orosei · 2.5 km	Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista
Canu Giovanna	Studio tecnico	Orosei · 2.5 km	Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista
Studio Loddo - Commercialista	Studio tecnico legale	Orosei · 2.7 km	Piano economico-finanziario e asseverazione, Perizia indennizzo e investimenti non ammortizzati, Commercialista
Dott. Marco Murru - C.e.d. Orosei	Studio tecnico - Orosei	Orosei · 2.8 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 ≈ 4.050 m² · media servizi censiti 1.8/5. Dati OpenStreetMap/Google indicativi, da verificare sul posto.

Stabilimento	Distanza	Superficie	Servizi	Google	Punteggio
Mannois Beach Club (tu)	—	≈ 3.046 m ²	3/5	★ 4.3	17.2/100
Spiaggia Marina di Orosei	111 m	—	1/5	★ 4.5	0.0/100
Concessione balneare Marina Beach	293 m	≈ 4.050 m ²	0/5	—	0.0/100
Sentido Orosei Beach	335 m	—	3/5	★ 4.5	0.0/100
Club Hotel Marina Beach	509 m	—	3/5	★ 4.3	0.0/100
Ristorante Il Moletto Bistrot & Beac	1349 m	—	2/5	★ 4.2	0.0/100

- Superficie sotto la mediana di zona (4.050 m²): punta su qualità dei servizi e sostenibilità
- Servizi censiti: tu 3/5, media vicini 1.8/5 — buona visibilità: documentala nel progetto
- Accessibilità dichiarata da 0/5 stabilimenti vicini: una leva distintiva (criterio D del bando-tipo)
- Punteggio di partenza medio dei vicini che l'hanno calcolato: 0/100 (tu 17.2)

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_fd00b674789f

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.