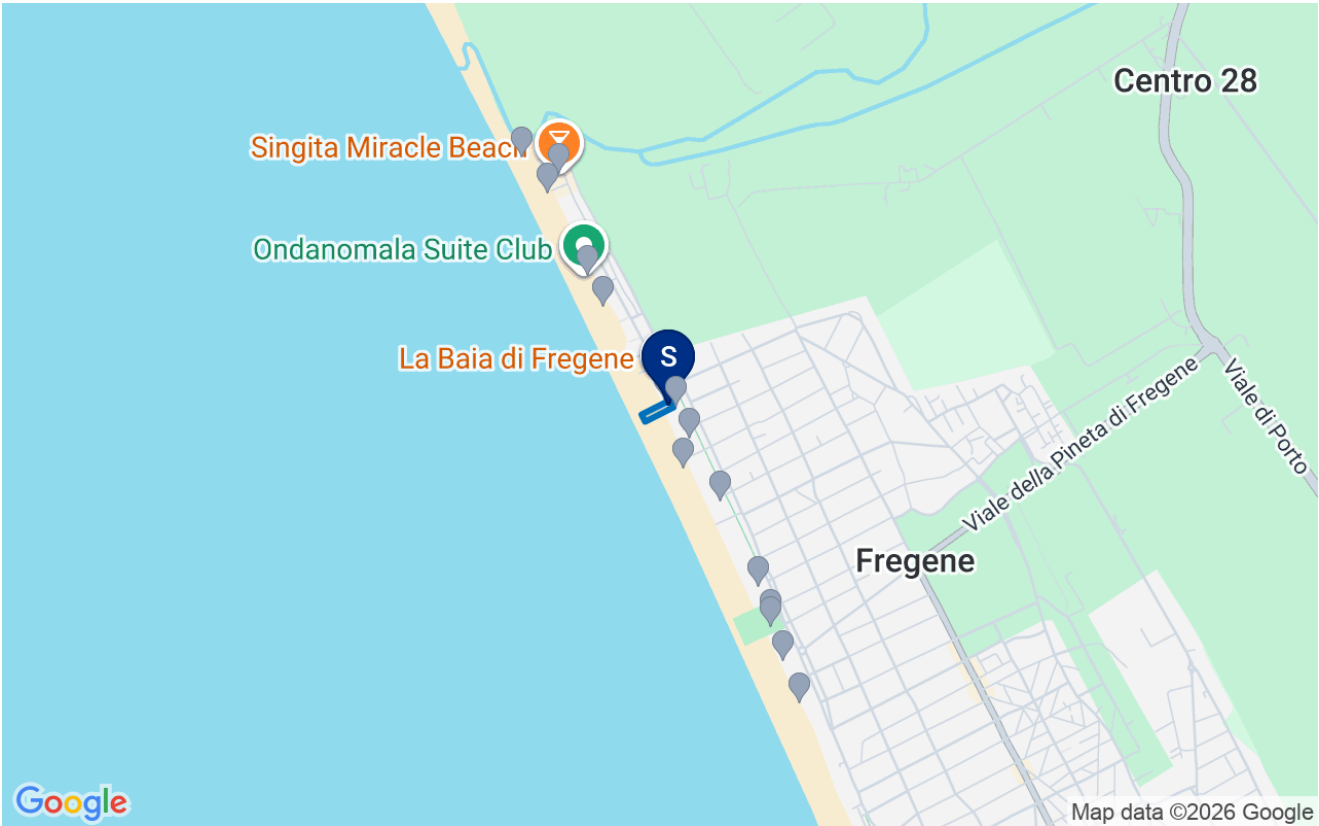


# Il tuo stabilimento: Miraggio Club

Fiumicino, (RM), Lazio · 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  | ≈ 3.053 m²                         |
| Perimetro           | ≈ 276 m                            |
| Indirizzo           | Lungomare di Ponente 83, Fiumicino |
| Accessibilità (OSM) | non indicata                       |
| Nei dintorni        | —                                  |

## 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                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Saverio Domenicangeli                                                                                             | Mondoverde di Domenicangeli                   | Genova - 24.8 km | giardiniere, cond_giardini                                                                                                                        |
| Certificazione Tecnica Normativa per Impianti Arch. Ing. Giuseppe Caporicci   Impulsa   EdilFutura   Stabilimenti |                                               |                  |                                                                                                                                                   |
| Marco Carioti                                                                                                     | Dott.P.I. Marco Carioti                       | Roma - 24.8 km   | ape, relazione_legge10, audit_condominiale, bacs, diagnosi_energetica, modellazione_dinamica, screening_energetico, ponti_termici, diri_elettrico |
| Alessandro Cianci   Termogra                                                                                      | Alessandro Cianci   Termogra                  | Roma - 24.8 km   | muffa_umidita                                                                                                                                     |
| Cierre Impianti Arch. Ing. Giuseppe Caporicci                                                                     | Cierre Impianti Arch. Ing. Giuseppe Caporicci | Roma - 24.8 km   | muffa_umidita                                                                                                                                     |

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 |
|-------------------------------------|----------|------------|---------|--------|-----------|
| Miraggio Club (tu)                  | —        | ≈ 3.053 m² | 1/5     | —      | 0.0/100   |
| Riva                                | 21 m     | —          | 1/5     | —      | 0.0/100   |
| Stabilimento Balneare Miraggio Club | 27 m     | —          | 2/5     | ★ 4.2  | 0.0/100   |
| Glauco                              | 134 m    | —          | 3/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |
| La Spiaggetta                       | 223 m    | —          | 3/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |
| Il Pellicano                        | 375 m    | —          | 3/5     | ★ 3.8  | 0.0/100   |
| La Scialuppa                        | 410 m    | —          | 3/5     | ★ 4    | 0.0/100   |
| Ondanomala Suite Club               | 528 m    | —          | 3/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |
| Toni Fregene                        | 699 m    | —          | 3/5     | ★ 3.8  | 0.0/100   |
| Gilda on the Beach                  | 819 m    | —          | 2/5     | ★ 4.1  | 0.0/100   |
| Gilda on the Beach                  | 841 m    | —          | 2/5     | —      | 0.0/100   |

|                       |       |   |     |       |         |
|-----------------------|-------|---|-----|-------|---------|
| Singita Miracle Beach | 843 m | — | 1/5 | —     | 0.0/100 |
| Singita Miracle Beach | 885 m | — | 3/5 | ★ 4.3 | 0.0/100 |

- Servizi censiti: tu 1/5, media vicini 2.3/5 — completa sito, contatti e accessibilità
- Accessibilità dichiarata da 0/17 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\\_fe79063a6b17](https://beaichy.it/studio/st_fe79063a6b17)

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.