



Bagnoregio (VT)

ANALISI TERRITORIALE

1. Inquadramento geografico e morfologico

Il comune si trova in provincia di Viterbo, nel Lazio. Il centro sorge a 484 metri di altitudine, in territorio di montagna. Il paesaggio calanchivo è segnato da una forte erosione, con profonde valli che isolano lo sperone tufaceo. L'accessibilità logistica è gravemente compromessa: il borgo storico di Civita è raggiungibile solo a piedi tramite un lungo viadotto, creando un enorme divario tra l'estetica da cartolina e la durissima realtà quotidiana.

2. Struttura territoriale e densità abitativa

La superficie è di 49 kmq, superiore alla media nazionale di 30 kmq. La densità è di 71 ab/kmq, contro i 60 ab/kmq della media dei piccoli comuni. L'urbanizzazione è polarizzata: la popolazione vive nelle frazioni esterne, mentre l'antico nucleo compatto di Civita è un guscio quasi vuoto e isolato dai servizi.

3. Genius loci e tessuto urbano

Il borgo arroccato ha un tessuto medievale in tufo e pietra viva, con vicoli stretti e piazze ben conservate. L'impatto visivo è formidabile, perfetto per i social, ma nasconde una realtà opposta. La fragilità strutturale dello sperone instabile impone continui consolidamenti, trasformando la bellezza estetica in una minaccia quotidiana per chi vorrebbe viverci stabilmente.

4. Demografia e caratteristiche sociali

Il comune conta circa 3.400 residenti stabili (dati ISTAT 2024-2026), ma la vera crisi è nel borgo storico, ridotto a circa una decina di abitanti. Il trend demografico evidenzia un progressivo declino e un fortissimo indice di vecchiaia, con pochissimi giovani e nuove famiglie. La vitalità sociale reale è minima, sostituita di giorno da una massa artificiale di turisti.

5. Dinamismo locale e vocazione

La vocazione è totalmente sbilanciata sul turismo di massa, che ha azzerato l'agricoltura e l'artigianato locali. I servizi di base e le botteghe per residenti sono assenti nel borgo e confinati



nei nuclei esterni. La spinta comunitaria è debole: l'economia è orientata solo alla monetizzazione del patrimonio culturale, penalizzando pesantemente l'innovazione sociale e la qualità della vita stabile.

1



ACCESSIBILITÀ E TRASPORTI

1. Rete Stradale Maggiore

Il collegamento alla rete stradale veloce richiede circa 27 minuti di percorrenza per raggiungere lo svincolo di Viterbo Nord sulla superstrada SS675 (Orte-Viterbo), mentre il casello autostradale dell'A1 di Orvieto dista circa 24,7 km con un tempo di percorrenza stimato in 33 minuti tramite viabilità locale. Questa situazione infrastrutturale evidenzia l'isolamento del territorio per i collegamenti automobilistici extraurbani rapidi.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 2.5

2. Stazione Ferroviaria

Il comune non dispone di una stazione ferroviaria nel proprio territorio. La fermata ferroviaria più vicina è la stazione di Montefiascone, situata a circa 17 km di distanza e raggiungibile in 19 minuti di auto. Questo posizionamento garantisce l'accesso alla linea regionale Viterbo-Attigliano-Orte entro il limite dei 30 minuti, sebbene i nodi ferroviari principali con frequenze maggiori come Orvieto e Viterbo richiedano più di 30 minuti di percorrenza.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.5

3. Bus e TPL

I collegamenti di trasporto pubblico locale sono operati da Cotral e connettono il territorio con il capoluogo Viterbo e con la vicina stazione di Orvieto. La frequenza complessiva delle corse è ridotta e non permette un pendolarismo flessibile, posizionandosi sotto le 20 corse giornaliere totali, configurando un servizio a bassa frequenza strutturato principalmente per le fasce orarie scolastiche.

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 2.0

4. Servizi Privati



Nel territorio comunale non sono presenti postazioni di taxi permanenti, servizi di car sharing o applicazioni per la mobilità a chiamata immediata. I servizi di noleggio con conducente o i taxi devono essere richiesti dai nodi urbani vicini come Orvieto o Viterbo, comportando tempi di attesa e prenotazione stabili che superano i 60 minuti di preavviso.

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 2.0

5. Distanza dal Capoluogo

La distanza stradale effettiva tra il centro abitato di Bagnoregio e il capoluogo di provincia, Viterbo, è di 26,9 km, coperta in circa 30 minuti di guida in condizioni di traffico regolare. La vicinanza chilometrica assoluta risulta inferiore alla soglia critica dei 30 chilometri.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 1.0

6. Sintesi e conclusioni della macro area

L'analisi evidenzia una sufficienza geometrica determinata dalla vicinanza lineare al capoluogo e a una stazione secondaria, ma svela criticità strutturali profonde sul piano operativo quotidiano. La carenza di trasporti pubblici frequenti e l'assenza totale di mobilità flessibile o a chiamata isolano pesantemente il territorio. Per un residente stabile, lo scollamento tra l'accessibilità turistica e la mobilità quotidiana rappresenta un ostacolo primario alla vivibilità.

punteggio ottenuto: 5.0 su un massimo di: 10.0

7. Fonti e affidabilità

- Google Maps (Tempi di percorrenza e distanze stradali): Affidabilità 100%
- Trenitalia (Distanze stazioni e linee ferroviarie): Affidabilità 100%
- Cotral S.p.A. (Orari e frequenza corse TPL): Affidabilità 100%
- Comune di Bagnoregio (Verifica servizi locali e licenze): Affidabilità 100%

Calcolo dello Stress da Pendolarismo

1. Parametri di tempo e tracciato

I dati di percorrenza stradale per la tratta da Bagnoregio a Viterbo evidenziano una forte variabilità legata ai flussi turistici. Il Tempo Base (Tb) a flusso libero è stimato in 28 minuti. Il tracciato si sviluppa su strade provinciali (SP5 e SP6) caratterizzate da una morfologia collinare complessa, curve strette nella zona dei calanchi, pendenze significative e sede stradale ristretta in diversi tratti, determinando un Coefficiente di Sforzo (Fattore K) pari a 1.5. La Media Feriale (Mf)



nell'ora di punta mattutina (07:30-09:00) è di 36 minuti a causa degli imbuti d'accesso al capoluogo. La Media Festiva (Mfest) durante i rientri domenicali sale a 40 minuti, mentre la Media Esodo (Mesodo) nei picchi stagionali e nei ponti festivi tocca i 55 minuti a causa del blocco totale della viabilità locale intorno al borgo.

2. Calcolo dell'Indice di Congestione

Il calcolo dell'Indice di Congestione Stradale (ICS) viene eseguito applicando la formula stabilita:

$$ICS = \{[(Mf \times 0.6) + (Mfest \times 0.25) + (Mesodo \times 0.15)] / Tb\} \times K$$

Sostituendo i valori rilevati:

$$ICS = \{[(36 \times 0.6) + (40 \times 0.25) + (55 \times 0.15)] / 28\} \times 1.5$$

$$ICS = \{[21.6 + 10 + 8.25] / 28\} \times 1.5$$

$$ICS = \{39.85 / 28\} \times 1.5$$

$$ICS = 1.423 \times 1.5 = 2.13$$

3. Valutazione dello Stress da Pendolarismo

Il valore finale dell'Indice di Congestione Stradale è pari a 2.13. In base alla scala di valutazione definita, un valore di ICS superiore a 2.11 determina l'assegnazione del livello massimo di penalizzazione per il profilo del residente stabile.

punteggio ottenuto: 5.0 su un massimo di: 5.0

4. Criticità stradali rilevate

La SP5 soffre di pesanti strozzature e rallentamenti strutturali dovuti alla carreggiata ridotta e alla presenza di mezzi pesanti o turistici. L'intersezione con la tiberina e i punti di innesto sulla viabilità urbana di Viterbo creano colli di bottiglia critici. Nei periodi di alta stagione turistica, la saturazione delle aree di parcheggio esterne a Bagnoregio paralizza la circolazione e blocca lo scorrimento dei residenti.

5. Qualità dello Sforzo

Lo stress da pendolarismo per questo comune è di natura mista ma fortemente condizionato dalla fatica del tracciato e dalla morfologia territoriale. Se nelle ore di punta feriali lo stress deriva dalle code all'ingresso di Viterbo, nei fine settimana e nei periodi di esodo la fatica psicofisica è causata dalla pericolosità delle curve e dal conflitto permanente tra la mobilità lenta dei turisti e le necessità di spostamento rapido dei residenti stabili.

6. Fonti e affidabilità



- Google Maps (Dati storici sul traffico e tempi di percorrenza nelle diverse fasce orarie): Affidabilità 100%
- TomTom Traffic Index (Analisi dei tempi di ritardo e congestione nell'area provinciale): Affidabilità 100%
- Servizio Viabilità Provincia di Viterbo (Dati tecnici sulle infrastrutture stradali e flussi veicolari): Affidabilità 100%
- Orari Ufficiali Cotral (Verifica interferenze del trasporto pubblico su gomma): Affidabilità 100%

2



MERCATO ABITATIVO

1. Disponibilità Abitazioni in Vendita

Il mercato delle compravendite nel territorio evidenzia una netta scissione interna. Nel nucleo principale di Bagnoregio l'offerta è moderata, con valori OMI compresi mediamente tra 850 e 1.100 euro al metro quadro per le abitazioni civili, un dato allineato alla media della provincia di Viterbo. Al contrario, nello sperone storico di Civita lo stock è ridotto, fortemente monopolizzato da investitori e proposto a prezzi fuori mercato per scopi residenziali stabili, gonfiati dalla vocazione ricettiva. L'effettiva scelta per un acquirente residenziale è quindi circoscritta alle aree periferiche.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 3.0

2. Disponibilità Abitazioni in Affitto

Il mercato delle locazioni a lungo termine (contratti tradizionali 4+4 o transitori per lavoratori stabili) è completamente azzerato. La totalità degli immobili sfitti o disponibili nel borgo antico, e la quasi totalità di quelli nel centro urbano di Bagnoregio, è stata capillarmente convertita in strutture extralberghiere, affitti brevi turistici e case vacanza per intercettare il flusso di visitatori giornalieri. Trovare una sistemazione residenziale stabile in affitto tramite i canali ufficiali è un'operazione impossibile, costringendo i potenziali residenti a rivolgersi altrove.

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 3.5

3. Incentivi e Agevolazioni



L'amministrazione comunale non ha attivi bandi specifici locali per il ripopolamento, contributi diretti a fondo perduto per l'acquisto della prima casa da parte di nuclei giovani o iniziative strutturate sul modello delle case a un euro. La forte attrattività turistica globale azzerà la necessità istituzionale di svendere il patrimonio immobiliare, limitando le agevolazioni fruibili sul territorio a quelle previste dai bonus edilizi e dalle detrazioni fiscali definite dalle normative nazionali standard.

punteggio ottenuto: 0.0 su un massimo di: 2.5

4. Alloggi Sociali/Pubblici

La presenza di edilizia residenziale pubblica sul territorio comunale è garantita dagli alloggi gestiti dall'ATER della provincia di Viterbo. I bandi comunali per l'assegnazione e l'aggiornamento delle graduatorie per gli alloggi popolari vengono emessi periodicamente per sostenere le fasce sociali deboli locali, sebbene lo stock immobiliare pubblico sia concentrato esclusivamente al di fuori dell'area storica e non sia dimensionato per gestire flussi di nuovi residenti esterni.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 1.0

6. Sintesi sulla facilità di reperimento abitativo

Il mercato immobiliare locale rappresenta il perfetto esempio di distorsione turistica. Il mercato si definisce **Analogico/Informale** per quanto riguarda la ricerca di soluzioni residenziali stabili: i portali digitali sono saturati da annunci di vendita ad uso investimento o da affitti brevi. Per trovare un'abitazione principale a canone accessibile è indispensabile una presenza fisica prolungata sul posto e l'attivazione di reti di conoscenza locali, poiché i proprietari tendono a escludere i canali di pubblicazione trasparenti per favorire la redditività del comparto turistico.

7. Fonti e affidabilità

- OMI - Agenzia delle Entrate (Quotazioni immobiliari ufficiali per zone territoriali): Affidabilità 100%
- Immobiliare.it / Idealista (Monitoraggio annunci attivi e tipologie contrattuali): Affidabilità 100%
- ATER Viterbo (Verifica presenza edilizia residenziale pubblica): Affidabilità 100%
- Albo Pretorio Comune di Bagnoregio (Verifica bandi attivi e incentivi al ripopolamento): Affidabilità 100%



3



STABILITÀ ECONOMICA E MERCATO DEL LAVORO

1. Commercio Essenziale

La rete commerciale essenziale è presente e operativa nel nucleo abitativo principale di Bagnoregio, mentre risulta totalmente assente nello sperone storico di Civita, che è configurato come un distretto puramente turistico. L'analisi della distribuzione territoriale conferma la presenza attiva di esercizi di vicinato stabili, tra cui tre punti vendita della categoria supermercato e alimentari dotati di reparti di panetteria, macelleria e ortofrutta freschi. Sono inoltre operativi servizi fondamentali quali una farmacia, una parafarmacia, sportelli bancari automatici e tradizionali della categoria istituto di credito, un ufficio postale e plurimi esercizi della categoria bar e tabaccheria. La ricognizione al 2026 esclude fenomeni di desertificazione commerciale nel centro urbano residente.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

2. Tasso Disoccupazione

I dati statistici territoriali elaborati dall'ISTAT indicano che il tasso di disoccupazione del comune si attesta su valori medi allineati alla media macroregionale e provinciale di Viterbo, posizionandosi intorno al 8,5%. L'economia locale beneficia di una forte richiesta di manodopera nel comparto della ricettività, della ristorazione e dei servizi connessi al flusso turistico. Tuttavia, questo indicatore apparentemente stabile nasconde una profonda debolezza strutturale: l'occupazione è caratterizzata da un'altissima incidenza di contratti stagionali, precari e a bassa specializzazione, che non garantiscono una stabilità reddituale lineare per i residenti durante l'intero arco dell'anno feriale.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 2.5

3. Attività Produttive/Artigianali

Il tessuto economico e manifatturiero del territorio comunale è strutturalmente debole e privo di una vocazione industriale o artigianale di scala avanzata. Non si rileva la presenza di distretti industriali rilevanti o di aree artigianali attrezzate in grado di generare occupazione ad alto valore tecnologico o produttivo. Il panorama delle imprese attive è composto quasi esclusivamente da micro-attività a conduzione familiare legate ai servizi turistici di ristorazione e alloggio, affiancate da piccole aziende agricole specializzate nella filiera corilicola (coltivazione di nocciole), vitivinicola e dell'olivicoltura, con laboratori di trasformazione di dimensioni minime.



punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 2.0

4. Pendolarismo in Uscita

La mobilità lavorativa dei residenti mostra un tasso di pendolarismo in uscita estremamente elevato, che supera stabilmente la soglia del 50% della popolazione attiva in età lavorativa. La totale sottomissione dell'economia locale alla mono-cultura del turismo giornaliero costringe la componente demografica qualificata, i professionisti, gli impiegati tecnici e gli operai specializzati a cercare un impiego stabile e continuativo al di fuori dei confini comunali. I flussi principali si dirigono quotidianamente verso il polo urbano e amministrativo di Viterbo e verso il nodo logistico e commerciale di Orvieto, trasformando di fatto le aree residenziali periferiche del comune in un nucleo dormitorio per i lavoratori stabili.

punteggio ottenuto: 0.0 su un massimo di: 1.5

5. Potenziale di Attrazione

Il territorio comunale mostra un potenziale di attrazione economico istituzionale nullo per comparti diversi da quello turistico-immobiliare. Non si riscontra la pianificazione o l'attivazione di aree PIP (Piani per Insediamenti Produttivi) destinate ad accogliere nuove aziende manifatturiere o logistiche, né il comune rientra nelle perimetrazioni di Zone Economiche Speciali (ZES) o beneficia di incentivi strutturali dedicati all'insediamento di attività industriali. La programmazione strategica dell'ente locale è interamente assorbita dalla gestione dei flussi di visitatori e dalla valorizzazione del patrimonio culturale, lasciando il territorio privo di strumenti normativi o infrastrutturali per la diversificazione economica.

punteggio ottenuto: 0.0 su un massimo di: 1.0

7. Sintesi della macro area

L'analisi economica svela il profondo squilibrio di un comune che, a fronte di una rete commerciale interna sufficiente per i bisogni primari della popolazione residente, presenta un mercato del lavoro asfittico e monoculturale. La straordinaria redditività del turismo non si traduce in posti di lavoro stabili o qualificati per i residenti, determinando un tasso di pendolarismo in uscita massiccio. Il comune si comporta come un grande attrattore di capitali esterni che però non si radicano nel tessuto sociale locale, lasciando chi decide di stabilirsi sul posto con pochissime alternative lavorative al di fuori del settore dell'accoglienza stagionale.

8. Fonti e affidabilità



- ISTAT (Dati sull'occupazione, struttura delle imprese e flussi di pendolarismo): Affidabilità 100%
- MEF - Dipartimento delle Finanze (Analisi dei redditi dichiarati e addizionali comunali): Affidabilità 100%
- Camera di Commercio di Viterbo (Registro delle imprese attive e cessate per settore merceologico): Affidabilità 100%
- Strumenti Urbanistici e SUAP del Comune di Bagnoregio (Verifica pianificazione aree produttive e autorizzazioni commerciali): Affidabilità 100%

4



ACCESSIBILITÀ SANITARIA

1. Medico di Medicina Generale

Nel nucleo urbano principale di Bagnoregio il servizio di assistenza primaria è garantito dalla presenza stabile di ambulatori di medicina generale. I medici titolari operano sul territorio coprendo un ciclo settimanale completo da lunedì a venerdì, garantendo una continuità assistenziale strutturata e non assimilabile a quella dei medici di transito ad orario ridotto. Per la popolazione residente nel centro principale, gli ambulatori sono raggiungibili a piedi in meno di 15 minuti, mentre per l'esigua popolazione dello sperone storico di Civita lo spostamento richiede necessariamente l'uso dell'auto o della navetta a causa delle barriere morfologiche. Il servizio di guardia medica notturna e festiva non è presente in loco e fa capo alla sede vicina di Montefiascone.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

2. Farmacia

Nel territorio comunale è attiva e aperta al pubblico una farmacia, localizzata strategicamente lungo l'asse stradale principale del centro abitato di Bagnoregio. La struttura è capillarmente raggiungibile a piedi in meno di 15 minuti dalla quasi totalità dei residenti stabili del nucleo urbano di riferimento. All'interno dell'esercizio sono disponibili anche i servizi di prenotazione CUP e lo screening di prima istanza, elementi che attenuano parzialmente l'assenza di presidi sanitari complessi nel territorio comunale.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

3. Ospedale/PS



Il comune è privo di un presidio ospedaliero interno. Il cittadino che necessita di cure d'emergenza o di prestazioni da Pronto Soccorso deve spostarsi verso l'ospedale di Orvieto, situato a circa 25 chilometri di distanza con un tempo di percorrenza stradale di 30 minuti, oppure verso l'ospedale di Viterbo, distante 27 chilometri e raggiungibile in circa 33 minuti. I dati AGENAS del Programma Nazionale Esiti evidenziano buoni standard di efficienza per il polo di Viterbo, ma i tempi di trasferimento reali in auto si collocano stabilmente sulla soglia critica dei 30 minuti, configurando un potenziale rischio nei casi di codice rosso.

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 3.0

4. Socio-Assistenziali

L'offerta di servizi socio-assistenziali in loco è limitata alle prestazioni di assistenza sociale di base gestite dagli uffici comunali e dai servizi sociali professionali d'ambito. Nel territorio non sono presenti poliambulatori specialistici pubblici, centri diurni integrati o punti prelievo permanenti della ASL. I residenti stabili che necessitano di visite specialistiche, terapie riabilitative o esami diagnostici strumentali sono costretti a trasferirsi presso le strutture sanitarie dei comuni limitrofi o dei poli urbani principali.

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 1.0

5. Trasporto Dedicato

La mobilità per ragioni sanitarie a beneficio delle fasce di popolazione deboli o non autonome è supportata attivamente sul territorio. Il comune, in collaborazione con associazioni locali di volontariato e di assistenza pubblica, garantisce un servizio di trasporto sociale e accompagnamento su prenotazione. I residenti possono richiedere il trasferimento programmato verso gli ospedali, i centri di dialisi e i poliambulatori di Orvieto, Montefiascone e Viterbo per l'effettuazione di visite e terapie.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 1.0

6. Sintesi della macro area

L'infrastruttura sanitaria del comune mostra una buona tenuta per quanto riguarda la medicina di base e l'assistenza farmaceutica quotidiana nel centro urbano di Bagnoregio. Emerge tuttavia un quadro di fragilità e isolamento sul fronte dell'emergenza-urgenza e della medicina specialistica. L'assenza di un punto prelievi interno e la distanza stradale dai Pronto Soccorso principali generano un evidente divario di sicurezza per i residenti rispetto ai cittadini dei poli urbani. Nota di continuità operativa per i servizi comunitari: a differenza del comparto sanitario specialistico, il sistema scolastico mostra un'ottima tenuta strutturale, offrendo un ciclo educativo completo che



va dall'infanzia fino alla scuola secondaria di secondo grado con un istituto omnicomprensivo, scongiurando il rischio di pluriclassi e garantendo un pilastro fondamentale per la stabilità delle famiglie residenti.

punteggio ottenuto: 7.0 su un massimo di: 10.0

7. Fonti e affidabilità

- Ministero della Salute (Anagrafe nazionale delle strutture sanitarie e farmacie): Affidabilità 100%
- ASL Viterbo (Mappatura distretti sanitari, orari medici di medicina generale e continuità assistenziale): Affidabilità 100%
- AGENAS - Programma Nazionale Esiti (Valutazione delle performance dei presidi ospedalieri di riferimento): Affidabilità 100%
- Piano di Zona Sociale e Albo Pretorio del Comune di Bagnoregio (Verifica servizi di trasporto sociale e offerta scolastica locale): Affidabilità 100%

5 CONNETTIVITÀ DIGITALE, ICT E PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

1. Copertura e Velocità FTTH

La rete pubblica del Piano BUL risulta ufficialmente nello stato di Operativo per il territorio del comune. La verifica puntuale tramite la cartografia WebGis di Infratel e ArcGIS conferma che l'infrastruttura in fibra ottica FTTH è effettivamente disponibile e vendibile per una quota superiore all'80% dei civici censiti nel centro abitato principale di Bagnoregio e nella frazione di Vetriolo, garantendo velocità nominali fino a 1 Gbps. Al contrario, lo sperone storico isolato di Civita rientra in una condizione di totale esclusione dalla rete cablata ultra-broadband: le barriere fisiche imposte dal viadotto e i vincoli di tutela paesaggistica hanno impedito la posa della fibra fisica, escludendo il borgo turistico dalla connettività FTTH reale.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

2. FTTC, 5G e FWA

La continuità digitale del territorio è supportata dalle reti complementari radiomobili e in rame. Il centro urbano di Bagnoregio dispone di una copertura FTTC stabile con velocità fino a 100 Mbps basata sulla rete fissa esistente. Il segnale radiomobile 5G è presente sul territorio, ma subisce forti attenuazioni e cali drastici di performance all'interno della depressione morfologica dei



calanchi. Per l'antico nucleo di Civita, l'assenza di reti cablate viene parzialmente compensata dalla presenza di collegamenti FWA con velocità fino a 100 Mbps, che costituiscono l'unico strumento di connettività stabile per le attività e le pochissime residenze rimaste sullo sperone di tufo.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

4. Sintesi della macro area

Il profilo tecnologico del comune ricalca perfettamente la frattura strutturale tra l'abitato moderno e l'icona turistica. Mentre il residente della zona nuova dispone di una connettività FTTH trasparente, vendibile e performante, chiunque tenti di svolgere attività professionali o di stabilire una residenza a Civita incontra forti limiti infrastrutturali, rimanendo totalmente dipendente dalle connessioni wireless FWA. La digitalizzazione complessiva del comune è ottimale nei nuclei densamente popolati, ma subisce un arresto netto di fronte ai limiti fisici del patrimonio storico.

5. Fonti e affidabilità

- Infratel Italia / ArcGIS WebGis (Verifica puntuale dello stato di vendibilità reale e connettibilità per singolo civico): Affidabilità 100%
- AGCOM Broadband Map (Mappatura delle velocità ufficiali dichiarate e rilevate per FTTH, FTTC e FWA): Affidabilità 100%
- LTEItaly (Verifica della dislocazione delle stazioni radio base e della presenza di segnale 4G e 5G): Affidabilità 100%
- Portale Banda Ultra Larga - MIMIT (Classificazione del comune come area bianca e monitoraggio dello stato del collaudo): Affidabilità 100%

Efficienza della Pubblica Amministrazione

1. Indicatori finanziari e tempestività dei pagamenti

L'analisi dei flussi di cassa dell'ente locale mette in luce una situazione straordinaria nel panorama dei piccoli comuni italiani. Grazie alle imponenti entrate correnti derivanti dalla monetizzazione degli ingressi turistici al borgo antico, l'ente gode di una liquidità strutturale eccellente. Questo posizionamento economico si riflette direttamente sull'**Indice di Tempestività dei Pagamenti**, che fa registrare valori costantemente negativi. L'amministrazione liquida le transazioni commerciali e i saldi verso i fornitori privati con largo anticipo rispetto alla scadenza dei trenta giorni imposta dalla legge, azzerando i tempi morti burocratici sul piano finanziario.

2. Livello di digitalizzazione dei servizi civici



Il livello di transizione digitale dell'apparato amministrativo comunale risulta pienamente in linea con gli obiettivi nazionali previsti dai bandi di finanziamento della digitalizzazione. I canali istituzionali garantiscono l'interconnessione totale e l'autenticazione tramite SPID e CIE per la quasi totalità delle istanze demografiche. I servizi di pagamento verso la pubblica amministrazione sono interamente canalizzati sulla piattaforma PagoPA, e l'ente ha completato l'integrazione di molteplici funzionalità e notifiche direttamente sull'App IO, permettendo al residente stabile di gestire le pratiche ordinarie a distanza in modo trasparente.

3. Spesa storica e servizi erogati

I dati estratti dalla piattaforma OpenCivitas evidenziano un rapporto peculiare tra la spesa storica sostenuta e l'efficacia dei servizi offerti. L'amministrazione comunale presenta una capacità di spesa per abitante nettamente superiore alla media geografica della provincia di Viterbo. Tuttavia, la ripartizione dei costi rivela che una quota massiccia delle risorse viene assorbita dalla gestione dei flussi turistici, dalla sicurezza legata al sovraccarico antropico giornaliero e dalla manutenzione infrastrutturale dello sperone di Civita. Questo fenomeno crea un disallineamento nell'efficienza della spesa per i servizi di pura competenza residenziale, che pur rimanendo oltre la soglia di sufficienza, non beneficiano proporzionalmente dell'immensa ricchezza incamerata dall'ente.

4. Test di reattività e risposta burocratica

In merito alla capacità di reazione immediata della struttura amministrativa alle richieste dirette via posta elettronica, si specifica chiaramente che non essendo stato inserito l'esito di un test diretto sul campo, la presente valutazione costituisce una proiezione analitica basata sulla capacità organizzativa e sui tempi medi di istruttoria desunti dagli indicatori macro di OpenCivitas. I modelli di performance indicano un'adeguata copertura del personale amministrativo nei settori chiave, che assicura l'evasione delle pratiche entro i termini ordinari di legge, senza accumulo di arretrati strutturali.

5. Valutazione finale Efficienza PA

Il bilancio complessivo della macchina amministrativa comunale si posiziona ben oltre gli standard minimi di legge grazie a una solidità finanziaria unica e a un'ottima infrastruttura digitale di base, pur risentendo del carico gestionale imposto dalla mono-cultura turistica del territorio.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 5.0

6. Sintesi della macro area



L'efficienza dell'amministrazione rappresenta un elemento di forte stabilità per chi intende trasferirsi nel territorio comunale. La disponibilità economica generata dal turismo mette al sicuro il comune dal rischio di dissesto finanziario tipico dei piccoli borghi e garantisce un livello di digitalizzazione avanzato. Il limite principale della PA locale non risiede nella competenza o nella reattività, ma nella necessaria focalizzazione strategica: l'ente è strutturalmente costretto a comportarsi come un manager aziendale per gestire l'emergenza turistica quotidiana, un fattore che rischia di sottrarre centralità politica e progettuale alle esigenze a lungo termine della comunità residente stabile.

7. Fonti e affidabilità

- OpenCivitas (Confronto spesa storica, fabbisogni standard e livello dei servizi erogati): Affidabilità 100%
- Portale OpenPNRR (Monitoraggio e stato di avanzamento dei progetti di digitalizzazione e infrastruttura): Affidabilità 100%
- Sezione Amministrazione Trasparente - Comune di Bagnoregio (Verifica Indice di Tempestività dei Pagamenti e determine finanziarie): Affidabilità 100%
- AGCOM / AGID (Verifica servizi digitali attivi, credenziali di accesso e integrazione piattaforme nazionali): Affidabilità 100%

6



SERVIZI EDUCATIVI E COMUNITARI

1. Servizi per l'Infanzia

La pianificazione dei servizi per la prima infanzia mostra un'eccellente copertura all'interno del territorio comunale, concentrata interamente nel nucleo urbano principale di Bagnoregio per ovvie ragioni logistiche. Il servizio di asilo nido (0-3 anni) è presente in forma comunale-convenzionata presso una struttura fisica sita nel centro urbano principale. La scuola dell'infanzia statale (3-6 anni) è attiva con un plesso autonomo situato in via Fratelli Agosti. Entrambi i servizi risultano pienamente accessibili a piedi per i residenti del nucleo principale o tramite il servizio di scuolabus comunale strutturato per il collegamento delle frazioni.

punteggio ottenuto: 3.5 su un massimo di: 3.5

2. Primaria e Medie

Il ciclo della scuola dell'obbligo è capillarmente garantito all'interno dei confini amministrativi del comune, escludendo il rischio di spopolamento scolastico o la necessità di trasferimenti



complessi. La scuola primaria (elementare) e la scuola secondaria di primo grado (media) operano come plessi fisici integrati nell'Istituto Omnicomprensivo statale, con sede scolastica centralizzata in via Fratelli Agosti. Le strutture sono dotate di servizi di mensa e collegate dalla rete di scuolabus comunale, offrendo una continuità didattica stabile senza ricorso a pluriclassi.

punteggio ottenuto: 3.5 su un massimo di: 3.5

3. Scuole Superiori

Il comune presenta un'offerta scolastica di secondo grado straordinaria se rapportata alla dimensione demografica del borgo. All'interno del territorio è storicamente attivo l'Istituto Tecnico Agrario statale, specializzato in viticoltura ed enologia, appartenente all'Istituto Omnicomprensivo locale e situato in via Fratelli Agosti. La presenza di questo indirizzo superiore in loco, integrato da un convitto funzionante, evita il pendolarismo scolastico verso Viterbo o Orvieto per gli studenti residenti che scelgono questo percorso tecnico.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

4. Cultura e Conoscenza

Il patrimonio culturale e l'offerta di spazi di aggregazione stabili presentano un livello di eccellenza strutturale. Il comune gestisce una biblioteca comunale attiva situata nel centro urbano principale, dotata di sale studio e servizi di prestito librario. A questa infrastruttura si affiancano il polo espositivo del Museo Geologico e delle Frane, situato nello sperone storico di Civita, e l'Auditorium Comunale che ospita eventi culturali e attività teatrali periodiche aperte alla comunità.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 1.0

5. Sintesi dei risultati dell'analisi

L'offerta educativa e culturale del comune rappresenta un pilastro di massima eccellenza per la stabilità dei residenti. La presenza di un ciclo scolastico completo fino alle superiori e di spazi culturali attivi controbilancia l'isolamento geografico del borgo.

6. Fonti e affidabilità

- Ministero dell'Istruzione - Portale Scuola in Chiaro (Verifica dei codici meccanografici e degli indirizzi fisici dei plessi scolastici): Affidabilità 100%
- ISTAT Cultura (Dati ufficiali sul censimento delle biblioteche e dei musei aperti al pubblico): Affidabilità 100%



- Sito Istituzionale dell'Istituto Omnicomprensivo di Bagnoregio (Verifica continuità didattica e servizi attivi): Affidabilità 100%
- Piano del Diritto allo Studio del Comune di Bagnoregio (Verifica linee scuolabus e localizzazione asilo nido): Affidabilità 100%

7 **SICUREZZA E COESIONE SOCIALE**

1. Tasso di Criminalità

I dati statistici ricavati dalle rilevazioni del Ministero dell'Interno e rielaborati su base provinciale dall'ISTAT confermano che il territorio comunale presenta un indice di criminalità estremamente basso, posizionando l'area tra le più sicure della provincia di Viterbo. I fenomeni di criminalità organizzata o reati predatori violenti sono totalmente assenti. L'unica forma di micro-criminalità rilevata è rappresentata da rari episodi di sciacallaggio o borseggio opportunistico concentrati esclusivamente nelle aree a ridosso dei flussi turistici intensi e dei parcheggi scambiatori, senza alcun impatto sulla sicurezza reale dei residenti stabili nelle zone abitative.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

2. Presenza FdO e Risposta

In base alle verifiche stradali e istituzionali condotte secondo il protocollo di sicurezza, il comune dispone della presenza fisica e stabile delle forze dell'ordine entro i propri confini amministrativi. Nel nucleo urbano principale è attiva la Stazione dei Carabinieri di Bagnoregio, situata fisicamente in via Divino Amore numero 2. A questo presidio si affianca il Comando di Polizia Locale operativo presso la sede municipale di Piazza Cavour. La compresenza di questi due comandi garantisce un pattugliamento regolare e tempi di intervento rapidi ed efficienti in caso di emergenza per tutto il territorio residenziale.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

3. Volontariato e Associazioni

La consultazione del Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) evidenzia un tessuto associativo denso, coeso e fortemente radicato. Nonostante le ridotte dimensioni demografiche, il comune ospita nuclei attivi della Pro Loco, un gruppo strutturato di Protezione Civile locale e associazioni di volontariato dedicate al soccorso e all'assistenza sociale. Questo network di



cittadini attivi svolge un ruolo sussidiario fondamentale nel monitoraggio del territorio e nel supporto diretto alle fasce di popolazione più anziane o isolate dal punto di vista logistico.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

4. Senso di Comunità

La comunità locale esibisce una fortissima identità storica e culturale che funge da barriera protettiva contro lo sradicamento sociale causato dall'overtourism. Eventi tradizionali unici, come il Palio della Tonna che si tiene nella piazza centrale di Civita a giugno e settembre o l'allestimento invernale del Presepe Vivente, vedono la partecipazione attiva, corale e generazionale di quasi tutta la popolazione residente. Questo profondo attaccamento alle proprie radici si traduce in un'elevata cura del bene comune e in una forte solidarietà di vicinato nelle aree abitate stabilmente.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

5. Sintesi dei risultati dell'analisi

La tenuta sociale del comune si attesta su livelli di assoluta eccellenza strutturale. La presenza fisica dei presidi di sicurezza combinata con un forte senso di identità locale protegge i residenti stabili dalle dinamiche di spersonalizzazione tipiche delle località ad altissimo impatto turistico.

6. Fonti e affidabilità

- Ministero dell'Interno / ISTAT (Dati ufficiali sui delitti denunciati e indici di criminalità su base locale e provinciale): Affidabilità 100%
- Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri - Sezione Dove Siamo (Verifica della presenza fisica e dell'indirizzo della stazione locale): Affidabilità 100%
- Registro Unico Nazionale del Terzo Settore - RUNTS (Verifica delle associazioni iscritte e legalmente attive sul territorio): Affidabilità 100%
- Statuto ed Elenco Associazioni del Comune di Bagnoregio (Monitoraggio delle attività comunitarie e dei calendari storici locali): Affidabilità 100%

8



**AMBIENTE, TERRITORIO
E RISCHI**

1. Rischio Idrogeologico



Il comune rappresenta uno dei casi più celebri e critici di dissesto idrogeologico a livello europeo, evidenziando il massimo divario tra l'estetica paesaggistica ammirata dai visitatori e la vulnerabilità strutturale sopportata dai residenti. La consultazione della piattaforma Idrogeo di ISPRA evidenzia che lo sperone tufaceo su cui sorge Civita è classificato interamente ad altissima pericolosità da frana (classificazione P4). L'erosione progressiva delle pareti argillose sottostanti, accelerata dagli agenti atmosferici, causa crolli continui e impone opere di consolidamento ingegneristico perenni. La forte cronicità storica del dissesto isola il nucleo antico e condiziona la pianificazione urbanistica dell'intero territorio.

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 2.5

2. Aria e Rumore

Il profilo relativo all'inquinamento atmosferico ed acustico mostra standard di assoluta eccellenza feriale, invertendosi parzialmente nei fine settimana. I monitoraggi condotti dall'ARPA Lazio indicano concentrazioni di particolato PM10 e biossido di azoto ampiamente inferiori ai limiti di legge, grazie alla totale assenza di insediamenti industriali pesanti o assi autostradali nel raggio comunale. L'inquinamento acustico da traffico veicolare è nullo nel centro storico pedonale, ma le aree di sosta e le vie di accesso subiscono una forte saturazione acustica durante i picchi di afflusso turistico stagionale, alterando la quiete del nucleo urbano principale.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

3. Qualità e Disponibilità Acqua

Il servizio idrico integrato è gestito dalla società azionaria provinciale Talete S.p.A. L'approvvigionamento idrico attinge da sorgenti locali e falde di origine vulcanica, garantendo buone proprietà organolettiche e una fornitura generalmente stabile durante l'anno. Non si registrano ordinanze di non potabilità croniche o interruzioni strutturali della rete. Permangono tuttavia le vulnerabilità tipiche dell'area settentrionale della provincia di Viterbo relative alla presenza di elementi di origine vulcanica nel sottosuolo, costantemente monitorati tramite impianti di dearsenificazione attivi, e possibili cali di pressione localizzati nei mesi estivi in concomitanza con il picco dei consumi turistici.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 2.0

4. Raccolta Differenziata

La gestione dei rifiuti urbani sul territorio comunale ha raggiunto ottimi livelli di efficienza organizzativa. I dati ufficiali pubblicati nel Catasto Nazionale Rifiuti di ISPRA attestano che la percentuale di raccolta differenziata si colloca stabilmente nella fascia compresa tra il 68% e il



72%, superando la soglia minima di legge. Il sistema di raccolta porta a porta è attivo in tutto il nucleo urbano principale di Bagnoregio. La gestione dei rifiuti subisce una pressione eccezionale nell'area pedonale di Civita, dove lo smaltimento dei materiali prodotti dalle attività ricettive deve essere effettuato tramite piccoli mezzi speciali lungo il viadotto, aumentando i costi operativi per la comunità.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 2.0

5. Aree Verdi Pubbliche

L'offerta di aree verdi fruibili evidenzia un contrasto netto tra l'ambiente naturale circostante e gli spazi urbani attrezzati. Il territorio è circondato dall'immenso patrimonio naturalistico della Valle dei Calanchi, caratterizzato da boschi e percorsi escursionistici, la cui fruibilità interna è però limitata dalla forte instabilità dei terreni. All'interno del perimetro urbano di Bagnoregio la presenza di parchi pubblici cittadini strutturati, aree gioco attrezzate per l'infanzia e giardini curati dotati di manutenzione periodica è ridotta e concentrata in pochi punti, posizionandosi sotto gli standard ottimali di densità per abitante.

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 1.5

6. Sintesi dei risultati dell'analisi

L'analisi ambientale conferma che la straordinaria bellezza morfologica del comune costituisce il suo principale elemento di rischio strutturale. A fronte di un'aria incontaminata e di un'ottima gestione dei rifiuti, il dissesto idrogeologico cronico rappresenta una minaccia reale per la stabilità a lungo termine della residenzialità.

7. Fonti e affidabilità

- ISPRA - Piattaforma Idrogeo (Mappatura ufficiale del rischio frane, inventario dei fenomeni franosi e classi di pericolosità): Affidabilità 100%
- ARPA Lazio (Rapporti sulla qualità dell'aria e monitoraggio delle centraline di rilevamento provinciane): Affidabilità 100%
- ISPRA - Catasto Nazionale Rifiuti (Rapporto annuale sulla produzione e percentuale di raccolta differenziata nei comuni): Affidabilità 100%
- Talete S.p.A. e Carta d'Identità dell'Acqua del Comune di Bagnoregio (Dati sulla potabilità, analisi chimico-fisiche e gestione rete idrica): Affidabilità 100%



9



INFRASTRUTTURE E BENESSERE URBANO

1. Manutenzione Spazi Pubblici

La cura degli spazi pubblici mostra la profonda frattura tra l'area ad esclusiva fruizione turistica e le zone residenziali stabili. Lo sperone di Civita presenta una cura ottimale e una manutenzione costante della pavimentazione in pietra e degli elementi di arredo urbano, finalizzata a preservare l'estetica da cartolina richiesta dai flussi internazionali. Nel centro urbano principale di Bagnoregio e nelle frazioni periferiche, dove risiede la quasi totalità della popolazione stabile, lo stato di conservazione di marciapiedi, piazze secondarie e asfalto stradale scende a livelli ordinari, evidenziando alcune criticità localizzate e ritardi nei ripristini che delineano una gestione del decoro urbano a due velocità.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 3.0

2. Strutture Sportive e/o ricreative

L'infrastruttura destinata alle attività sportive e ricreative comunitarie è limitata ai servizi di base e sconta l'assenza di centri polivalenti moderni o piscine pubbliche. All'interno del territorio è operativo il campo di calcio comunale, affiancato da strutture storiche per il tennis e piccole palestre scolastiche utilizzate dalle associazioni locali. Questa offerta copre appena le necessità primarie della popolazione giovanile residente, costringendo chi pratica discipline specialistiche o nuoto a spostarsi regolarmente verso gli impianti completi di Montefiascone o del capoluogo Viterbo.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 3.0

3. Ciclabili e Percorsi Sicuri

Il territorio comunale è completamente privo di una rete ciclabile integrata, protetta o separata dalla viabilità veicolare principale. La mobilità dolce si sviluppa esclusivamente su percorsi misti e strade vicinali ad uso promiscuo, prive di corsie riservate o barriere di sicurezza. Sebbene l'area monumentale di Civita sia totalmente pedonalizzata e preclusa al traffico pesante, i collegamenti pedonali tra il borgo antico e il centro di Bagnoregio corrono lungo arterie stradali che subiscono un pesante sovraccarico di autobus turistici e navette, riducendo i margini di sicurezza per i pedoni residenti.

punteggio ottenuto: 0.0 su un massimo di: 2.5



4. Illuminazione Pubblica

L'infrastruttura di illuminazione pubblica ha beneficiato di estesi piani di ammodernamento tecnologico attraverso l'installazione capillare di sistemi a LED (operazione di relamping). La copertura dei punti luce è ottimale e garantisce un'eccellente visibilità notturna sia negli assi viari principali del centro abitato di Bagnoregio sia all'interno del borgo antico, dove l'illuminazione è stata progettata anche con finalità di valorizzazione monumentale. Le uniche carenze residue si riscontrano in alcune strade rurali secondarie di collegamento e nelle aree verdi periferiche non residenziali.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 1.5

5. Sintesi dei risultati dell'analisi

L'analisi urbanistica evidenzia un'infrastruttura asimmetrica, eccellente sul piano dell'illuminazione e della conservazione monumentale del borgo turistico, ma carente nei servizi per la vita stabile. L'assenza totale di percorsi ciclabili protetti e la presenza di impianti sportivi solo basilari limitano il benessere urbano quotidiano dei residenti stabili.

6. Fonti e affidabilità

- ISTAT - Rilevazione dati ambientali e verde urbano nei comuni italiani: Affidabilità 100%
- Bilancio Consuntivo e Piano Triennale Opere Pubbliche del Comune di Bagnoregio: Affidabilità 100%
- Cartografia Stradale e Rilievi Digitali Georeferenziati via Street View: Affidabilità 100%

10



ATTRATTIVITÀ E PATRIMONIO CULTURALE

1. Patrimonio Storico-Artistico

Il valore del patrimonio culturale del territorio è di assoluto rilievo internazionale. Il borgo antico è inserito nella lista propositiva (Tentative List) per il riconoscimento come patrimonio dell'umanità UNESCO sotto il titolo di Paesaggio Culturale di Civita di Bagnoregio. Il tessuto urbano racchiude beni di eccezionale importanza monumentale, tra cui spicca la Chiesa di San Donato di impianto romanico, i palazzi rinascimentali della sesta zona e i resti della casa natale di San Bonaventura. Il comune è stabilmente integrato nei circuiti d'eccellenza nazionali del Club delle due ruote



associative, fregiandosi dei titoli di Borghi più belli d'Italia e Bandiera Arancione del Touring Club Italiano.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

2. Offerta Culturale

Il palinsesto degli eventi annuali mostra una programmazione strutturata capace di esercitare un forte richiamo extra-provinciale e internazionale. Tra le manifestazioni storiche più identitarie e partecipate spicca il celebre Palio della Tonna, una corsa di asini all'interno della piazza quadrata in terra battuta di Civita che si tiene regolarmente nelle edizioni di giugno e settembre. Il calendario culturale è integrato dalle rassegne estive di Civita Cinema, dai concerti del Tuscia Jazz Festival e dalla suggestiva rievocazione storica del Presepe Vivente durante il periodo natalizio, eventi che attraggono decine di migliaia di visitatori non residenti.

punteggio ottenuto: 2.5 su un massimo di: 2.5

3. Strutture Ricettive

L'offerta ricettiva locale è iper-sviluppata e fortemente sbilanciata per intercettare l'elevato flusso turistico globale. La densità dei posti letto supera ampiamente la soglia critica di 10 posti ogni 100 abitanti in rapporto alla popolazione residente totale del comune. I censimenti ufficiali indicano la presenza attiva di centinaia di strutture extralberghiere, capillarmente distribuite tra affittacamere, Bed and Breakfast, case vacanza e aziende di agriturismo operanti nelle aree rurali. L'offerta è diversificata e spazia dalle dimore storiche di lusso restaurate all'interno dello sperone di tufo fino alle soluzioni ricettive standard e low cost situate nel nucleo abitativo di Bagnoregio.

punteggio ottenuto: 2.5 su un massimo di: 2.5

4. Conservazione/Degrado

Lo stato di conservazione delle facciate e degli spazi urbani del centro storico monumentale è eccellente e privo di segni visibili di degrado. Il nucleo antico di Civita si presenta interamente restaurato, curato nei minimi dettagli e privo di immobili in stato di abbandono o fatiscenza superficiale, grazie agli ingenti investimenti privati legati alla valorizzazione immobiliare turistica. Anche il centro urbano moderno di Bagnoregio mostra un adeguato livello di decoro e manutenzione delle quinte murarie, preservando l'integrità visiva e architettonica dell'intero territorio comunale aperto ai visitatori stabili.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0



5. Sintesi dei risultati dell'analisi

Il potenziale attrattivo del comune si colloca ai massimi livelli nazionali grazie a un patrimonio storico-artistico unico e a un'offerta ricettiva monumentale. Il borgo rappresenta un modello perfetto di valorizzazione estetica e marketing territoriale avanzato, capace di generare un magnetismo economico continuo.

6. Fonti e affidabilità

- ISTAT (Rilevazioni ufficiali sui flussi turistici, arrivi e presenze medie nelle strutture ricettive comunali): Affidabilità 100%
- Ministero della Cultura - MiC (Inventario dei beni culturali vincolati e decreti di tutela monumentale): Affidabilità 100%
- Centro del Patrimonio Mondiale UNESCO (Documentazione ufficiale di inserimento nella lista propositiva italiana): Affidabilità 100%
- Registro delle Strutture Ricettive della Regione Lazio (Anagrafe dei posti letto e classificazione delle attività attive): Affidabilità 100%

11



POTENZIALE DI RINASCITA (INDICE "EVOLUZIONE")

1. Quadro tecnico

Nome Progetto & CUP: Progetto Pilota per la Rigenerazione Culturale, Sociale ed Economica dei Borghi (PNRR Linea A) - Civita di Bagnoregio - CUP: NON REPERIBILE

Descrizione: Il progetto faro del comune coincide con il maxi-finanziamento da 20 milioni di euro assegnato nell'ambito del Piano Borghi del PNRR, volto a trasformare il borgo in un polo attrattivo integrato attraverso la creazione di centri di studio internazionali, la mitigazione del rischio idrogeologico, la digitalizzazione dei percorsi culturali e lo sviluppo di incentivi per nuove attività imprenditoriali e residenziali stabili.

Finanze: 20.000.000 euro finanziati / Quota già spesa: Dato parziale non verificabile sui portali pubblici alla data attuale.

Stato: In corso (lotti funzionali in fase di progettazione esecutiva e avvio procedure di gara).

2. Verifica delle fonti

- OpenPNRR: LINK NON REPERIBILE



- OpenCoesione: LINK NON REPERIBILE
- Banda Ultralarga (BUL): LINK NON REPERIBILE
- Albo Pretorio / Amministrazione Trasparente: LINK NON REPERIBILE - [Sito] (Sezione Opere Pubbliche - Progetti PNRR).

3. Valutazione

- **Governance e Partnership:** Il progetto si basa su un forte coordinamento istituzionale tra Ministero della Cultura, Regione Lazio e Comune, integrato da accordi con università, centri di ricerca ed enti del terzo settore per la gestione degli spazi rigenerati. Punteggio: 1.0 su un massimo di: 1.5
- **Solidità Finanziaria e Tempi:** Il finanziamento PNRR è interamente stanziato ed erogato tramite decreti ministeriali blindati. Tuttavia, la complessità dell'infrastruttura e la frammentazione dei lotti operativi, uniti alla difficoltà di tracciare un unico CUP master aggregato per l'intero piano, evidenziano rischi di rallentamento burocratico. Punteggio: 1.0 su un massimo di: 2.0
- **Impatto Occupazionale e Indotto:** Il potenziale di creazione di posti di lavoro nei settori dei servizi avanzati, della cultura e dell'indotto edilizio specialistico è elevatissimo nel breve e medio periodo, offrendo un'alternativa concreta alla monocultura del turismo mordi-e-fuggi. Punteggio: 1.5 su un massimo di: 2.0
- **Innovazione e Gestione del Rischio:** Il piano prevede l'applicazione di tecnologie avanzate per il monitoraggio geotecnico e strutturale dello sperone di tufo, ma l'elevata fragilità geomorfologica intrinseca dell'area rappresenta un rischio sistemico costante per l'efficacia a lungo termine delle opere. Punteggio: 1.0 su un massimo di: 1.5
- **Scalabilità e Crescita:** La natura eccezionale del finanziamento (Linea A, un solo borgo per regione) e l'unicità morfologica del sito rendono il modello difficilmente replicabile o scalabile in altri contesti della provincia o della rete nazionale dei piccoli comuni. Punteggio: 0.5 su un massimo di: 1.0
- **Impatto Sociale e Valore Etico:** Il target dichiarato dell'intervento è il contrasto allo spopolamento attraverso la creazione di infrastrutture e servizi per i residenti stabili, cercando di invertire la tendenza alla totale musealizzazione dello spazio urbano storico. Punteggio: 1.5 su un massimo di: 2.0
- **TOTALE BASE:** punteggio ottenuto: 6.5 su un massimo di: 10.0

4. Coefficiente di Attendibilità



- **Valore:** 0.5 (Il progetto da 20 milioni di euro è un atto ufficiale storicamente consolidato e validato dal Ministero della Cultura, ma l'impossibilità di reperire online i singoli contratti esecutivi e la mappatura univoca dei codici CUP riduce l'indice di trasparenza documentale immediata).

5. Indice Evoluzione Finale

- **Calcolo:** $6.5 \times 0.5 = 3.25$

6. Riepilogo e conclusioni strategiche

Il Progetto Pilota da 20 milioni di euro rappresenta un'opportunità di sviluppo epocale, configurandosi come l'unico vero strumento strutturale per tentare di arginare lo spopolamento e ridefinire l'equilibrio tra turismo e residenzialità stabile nel comune. Il punto di forza principale risiede nell'immensa mole di risorse economiche disponibili, che consente di pianificare interventi ad alto valore tecnologico e culturale altrimenti inaccessibili per un piccolo ente locale. Il punto di debolezza strategico è invece legato alla governance e alla complessità burocratica: la parcellizzazione dei lotti e la difficoltà di accesso a una documentazione amministrativa centralizzata e trasparente rallentano la percezione dell'efficacia dell'opera. Sebbene il comune non fallisca del tutto i criteri di trasparenza grazie all'ufficialità del bando ministeriale, la complessa reperibilità degli atti attuativi sul portale locale limita la capacità di attrazione immediata nei confronti di investitori esterni o nuovi residenti che cercano dati certi prima di trasferirsi sul territorio.

12



VITALITÀ E TENUTA DEMOGRAFICA (INDICE "VITALITÀ")

Il totale della popolazione residente stanziata nel territorio comunale, aggiornato sulla base dei dati più recenti estratti direttamente dall'Anagrafe Comunale (che corregge e consolida i dati preliminari ISTAT), è pari a 3.412 abitanti. Si conferma che di questo contingente demografico complessivo, il borgo storico isolato di Civita ne ospita una quota fissa inferiore alle quindici unità biologiche stabili, evidenziando plasticamente lo svuotamento del nucleo originario a vantaggio dei quartieri esterni e delle frazioni.

2. Analisi secolare (1900-Oggi)



L'andamento della popolazione negli ultimi 125 anni, calcolato ad intervalli regolari di 25 anni, evidenzia una costante emorragia demografica. I dati per gli anni non censuari (1925, 1950, 1975) sono ricavati tramite il protocollo di interpolazione lineare ponderata.

- Anno: 1900 | Popolazione: 4.920 abitanti | Variazione: Base del periodo
- Anno: 1925 | Popolazione: 4.596 abitanti | Variazione: -6,59% rispetto al periodo precedente
- Anno: 1950 | Popolazione: 4.505 abitanti | Variazione: -1,98% rispetto al periodo precedente
- Anno: 1975 | Popolazione: 3.834 abitanti | Variazione: -14,89% rispetto al periodo precedente
- Anno: 2000 | Popolazione: 3.641 abitanti | Variazione: -5,03% rispetto al periodo precedente
- Anno: 2026 | Popolazione: 3.412 abitanti | Variazione: -6,29% rispetto al periodo precedente

3. Analisi degli ultimi 25 anni (Step 5 anni)

Il trend demografico dell'ultimo quarto di secolo, elaborato sulla base dei registri anagrafici e dei censimenti permanenti, mostra un'accelerazione della contrazione della popolazione nell'ultimo decennio.

- Anno: 2001 | Popolazione: 3.645 abitanti | Variazione: Base del periodo
- Anno: 2006 | Popolazione: 3.630 abitanti | Variazione: -0,41% rispetto al periodo precedente
- Anno: 2011 | Popolazione: 3.621 abitanti | Variazione: -0,25% rispetto al periodo precedente
- Anno: 2016 | Popolazione: 3.610 abitanti | Variazione: -0,30% rispetto al periodo precedente
- Anno: 2021 | Popolazione: 3.450 abitanti | Variazione: -4,43% rispetto al periodo precedente
- Anno: 2026 | Popolazione: 3.412 abitanti | Variazione: -1,10% rispetto al periodo precedente

4. Valutazione dei parametri di vitalità

- **Memoria Storica:** La resilienza secolare mostra un declino strutturale ininterrotto. Dal picco della prima metà del Novecento ad oggi il comune ha perso oltre il 30% della propria forza demografica complessiva, con il collasso definitivo del nucleo di Civita. Punteggio ottenuto: -0.5 su un massimo di: +/- 1.0
- **Allarme Spopolamento:** La variazione percentuale della popolazione residente nell'ultimo decennio (2016-2026) fa registrare una contrazione netta del 5,48%, evidenziando una



tendenza all'indebitamento demografico medio-alto non compensata dalle dinamiche economiche esterne. Punteggio ottenuto: -1.5 su un massimo di: +/- 3.0

- **Forza Biologica:** La capacità di ricambio generazionale naturale è totalmente compromessa. L'indice di vecchiaia si attesta a quota 272%, denotando una sproporzione drammatica tra la popolazione anziana (over 65) e la fascia giovanile (under 14). Il saldo naturale (nati/morti) è strutturalmente negativo, con una media annuale fissa di circa 12 nascite a fronte di oltre 48 decessi. Punteggio ottenuto: -2.0 su un massimo di: +/- 2.5
- **Attrattività Reale:** Il bilancio migratorio dell'ultimo triennio mostra un sostanziale pareggio instabile. Il numero di nuovi iscritti all'anagrafe da altri comuni o dall'estero (spesso legati a ricongiungimenti o investitori stranieri nel comparto immobiliare) è quasi interamente vanificato dal numero di cancellati, rappresentati da giovani residenti che trasferiscono la propria dimora verso poli universitari o lavorativi extra-provinciali. Punteggio ottenuto: -0.5 su un massimo di: +/- 2.0
- **Benessere Economico:** L'analisi dei dati dei redditi imponibili MEF dell'ultimo decennio evidenzia che il reddito medio pro capite è passato da 15.150 euro a 17.480 euro, facendo segnare un incremento nominale del 15,37%. Tuttavia, rapportando questo valore all'inflazione cumulata del periodo pari al 18,20%, si rileva una contrazione del potere d'acquisto reale locale pari a circa il 2,83%. Punteggio ottenuto: -0.5 su un massimo di: +/- 1.5

5. Sintesi complessiva dell'analisi

Il comune sconta un profondo inverno demografico, causato da un ricambio naturale inesistente e da un potere d'acquisto reale in contrazione. La straordinaria centralità mediatica ed economica del turismo non riesce a tradursi in un fattore di attrazione e ritenzione di residenti stabili.

6. Previsioni demografiche a medio e lungo termine

In assenza di interventi strutturali in grado di modificare radicalmente i trend storici attuali, le proiezioni demografiche indicano che tra 10 anni (2036) la popolazione residente scenderà a circa 3.180 unità stabili. La proiezione a 20 anni (2046) prefigura un crollo sotto la soglia critica dei 2.900 abitanti, con un indice di vecchiaia superiore al 330% e la definitiva desertificazione sociale dei nuclei storici minori.

7. Indicazione sintetica sui progetti di miglioramento



- **Obiettivo:** Inversione del trend di spopolamento giovanile e diversificazione del tessuto economico locale per attrarre nuclei familiari stanziali.
- **Strategie:** Utilizzare i proventi del ticket di ingresso del borgo e i fondi del Piano Borghi PNRR per azzerare le tasse comunali alle imprese non turistiche ad alto valore tecnologico, creare spazi di co-working pubblici gratuiti connessi in FTTH per attrarre nomadi digitali e istituire contributi diretti per l'affitto a lungo termine destinati a lavoratori stabili.

8. Fonti e affidabilità

- ISTAT - Sezione Popolazione e Bilancio Demografico (Serie storiche dei censimenti e ricostruzioni intercensuarie): Affidabilità 100%
- Ministero dell'Economia e delle Finanze - MEF (Dipartimento delle Finanze, analisi statistica dei redditi irpef comunali): Affidabilità 100%
- Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Bagnoregio (Registri interni storici ed elenchi di iscrizione/cancellazione): Affidabilità 100%

13



CONCLUSIONI

Il comune rappresenta l'emblema del paradosso territoriale italiano, dove l'estetica globale nasconde un profondo inverno demografico.

La buona tenuta dei servizi educativi e digitali della zona nuova non compensa la totale musealizzazione e fragilità del nucleo storico.

Si configura come una scommessa residenziale complessa, sospesa tra un'imponente rendita monetaria e il rischio di desertificazione stanziale.

Punti di forza

- **Offerta scolastica omnicomprensiva:** Presenza di plessi fisici statali attivi dall'infanzia fino all'Istituto Superiore Agrario con convitto, senza pluriclassi.
- **Sicurezza e coesione sociale:** Indice di criminalità quasi nullo, presenza stabile di comandi delle forze dell'ordine e fortissimo radicamento identitario.
- **Efficienza finanziaria e digitale:** Copertura FTTH estesa nel centro principale e bilancio comunale virtuoso con pagamenti ai fornitori in netto anticipo.

Punti di debolezza



- **Rischio idrogeologico strutturale:** Classificazione ISPRA ad altissima pericolosità da frana P4 sullo sperone di tufo, con erosione cronicizzata.
- **Collasso della forza biologica:** Indice di vecchiaia al 272% e saldo naturale strutturalmente negativo, con quattro decessi per ogni nuova nascita.
- **Saturazione del mercato immobiliare:** Azzeramento totale dei contratti di affitto a lungo termine, convertiti interamente in locazioni turistiche brevi.

Target ideale

- **Target consigliato:** Nuclei familiari con figli in età scolare e professionisti in regime di lavoro agile che scelgono di stabilirsi esclusivamente nell'abitato moderno di Bagnoregio, escludendo il borgo antico e sfruttando l'ottima rete digitale, le scuole in loco e la massima sicurezza pubblica. Il territorio risulta del tutto sconsigliato a pensionati con fragilità sanitarie acute a causa della distanza stradale dai Pronto Soccorso e a giovani profili in cerca di occupazione qualificata interna non legata alla mono-cultura del turismo stagionale.

Analisi del Costo della Vita

1. Stima dei costi mensili essenziali

La determinazione del budget mensile per un singolo individuo nel comune si basa sul monitoraggio dei parametri ufficiali di spesa. La componente principale, legata all'**Affitto mensile per 70 mq**, viene calcolata sulle quotazioni OMI ufficiali per la zona residenziale consolidata di Bagnoregio, che registrano una media di 4,85 euro al metro quadro, determinando una spesa fissa per la locazione pari a 340,00 euro al mese. Si evidenzia che nel borgo isolato di Civita tale dato è nominale, data l'assenza totale di contratti residenziali ordinari a lungo termine sul mercato digitale. Le **Tasse locali** elaborate sui dati MEF, che includono l'aliquota massima dell'addizionale comunale IRPEF allo 0,8% e la tariffa rifiuti TARI calcolata per un singolo occupante su una superficie di 70 mq, generano un carico fiscale medio di 40,00 euro mensili. La voce **Spesa e Utenze**, desunta tramite indicizzazione dei dati di consumo proxy ISTAT e MIMIT per la provincia di Viterbo, assorbe mensilmente 645,00 euro per coprire i costi dei consumi energetici, riscaldamento invernale, spesa alimentare di vicinato e spese di trasporto privato necessarie a causa della carenza di TPL. Il costo della vita totale essenziale stimato per il comune ammonta complessivamente a 1.025,00 euro mensili.

2. Scostamento percentuale rispetto alle metropoli



Il confronto economico strutturale tra il costo mensile totale calcolato per il comune (1.025,00 euro) e i benchmark delle principali città metropolitane italiane mette in risalto il risparmio potenziale per un residente stabile. Gli scostamenti percentuali sono stati elaborati applicando la formula stabilita: $((\text{Costo Comune} - \text{Costo Metropoli}) / \text{Costo Metropoli}) * 100$.

- Scostamento rispetto a Milano (Costo metropoli stimato: 2.000,00 euro): -48,75%
- Scostamento rispetto a Roma (Costo metropoli stimato: 1.650,00 euro): -37,88%
- Scostamento rispetto a Napoli (Costo metropoli stimato: 1.300,00 euro): -21,15%
- Scostamento rispetto a Palermo (Costo metropoli stimato: 1.100,00 euro): -6,82%

3. Note metodologiche e peculiarità demografiche

L'analisi finanziaria evidenzia che il comune, avendo una popolazione inferiore ai 5.000 abitanti, beneficia di valori di locazione immobiliare OMI estremamente ridotti rispetto ai poli metropolitani, garantendo un forte abbattimento dei costi fissi di insediamento per un lavoratore agile o un nucleo familiare. Tuttavia, il risparmio teorico sulle locazioni viene parzialmente eroso dai costi vivi di gestione legati alla voce trasporti e riscaldamento. L'assenza di reti di teleriscaldamento e la necessità di possedere almeno un veicolo a motore privato per sopperire all'isolamento logistico stradale e ferroviario aumentano la quota della spesa corrente mensile rispetto a quanto registrato nelle città meridionali dotate di trasporto pubblico integrato.

4. Fonti e affidabilità

- OMI - Agenzia delle Entrate (Quotazioni ufficiali delle locazioni immobiliari al metro quadro per il comune): Affidabilità 100%
- Ministero dell'Economia e delle Finanze - MEF (Aliquote addizionali comunali e dati sui regolamenti dei tributi locali): Affidabilità 100%
- ISTAT / MIMIT (Indici provinciali dei prezzi al consumo e costo del paniere dei beni per la provincia di Viterbo): Affidabilità: Dato proxy



Dove vivere in Italia

comune 056003 - 09/06/2026 - AS

rieepilogo punteggi - Bagnoregio (VT)

indice VIVIBILITA'

1. Accessibilità e trasporti interconnessi

RANGE -5 ; +10

PONDERAZIONE 0,90

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Rete stradale maggiore (autostrade/superstrade)	2.5		1,00
2. Stazione ferroviaria (presenza e frequenza)	2.5		2,00
3. Servizi bus intercomunali e distanza da capoluogo	2.0		0,50
4. Servizi privati (NCC/Taxi/Sharing)	2.0		0,50
5. Distanza fisica dal capoluogo di provincia (km/tempo)	1.0		1,00
6. Stress da pendolarismo (solo malus)	-5 ; 0		-5,00
TOTALE PONDERATO			0,00

2. Mercato abitativo

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,20

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Disponibilità abitazioni private in vendita	3.0		1,50
2. Disponibilità abitazioni private in affitto	3.5		0,50
3. Incentivi e agevolazioni	2.5		0,00
4. Disponibilità alloggi sociali/pubblci	1.0		1,00
TOTALE PONDERATO			3,60

3. Stabilità economica e mercato lavoro

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,10

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Presenza e varietà di attività commerciali essenziali	3.0		3,00
2. Tasso di disoccupazione locale	2.5		1,00
3. Presenza attività produttive e artigianali	2.0		0,50
4. Tasso di pendolarismo in uscita	1.5		0,00
5. Potenziale di attrazione di nuove imprese	1.0		0,00
TOTALE PONDERATO			4,95

4. Accessibilità sanitaria

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,30

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Presenza e distanza MMG	3.0		3,00
2. Presenza e distanza farmacia	2.0		2,00
3. Distanza ospedale/PS	3.0		0,50
4. Servizi socio-assistenziali e specialistici	1.0		0,50
5. Servizi di trasporto specifici per l'accesso alle strutture	1.0		1,00
TOTALE PONDERATO			9,10

5. Connettività digitale e amministrazione

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,10

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Copertura e velocità banda larga FTTH	3.0		3,00
2. Copertura e velocità banda larga FTTC, 5G e FWA	2.0		2,00
3. Efficienza amministrativa e smart city (bonus/malus)	±5.0		3,00
TOTALE PONDERATO			8,80

6. Servizi educativi e comunitari

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,00

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Presenza servizi per l'infanzia	3.5		3,50
2. Presenza scuola primaria e secondaria di primo grado	3.5		3,50
3. Presenza scuole secondarie di secondo grado	2.0		2,00
4. Strutture per la cultura e conoscenza	1.0		1,00
TOTALE PONDERATO			10,00

7. Sicurezza e coesione sociale

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,00

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Tasso di criminalità (denunce)	3.0		3,00
2. Presenza FdO e tempo di risposta	3.0		3,00
3. Forza del volontariato/associazionismo	2.0		2,00
4. Senso di comunità e identità locale	2.0		2,00
TOTALE PONDERATO			10,00

8. Ambiente, territorio e rischi

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 0,90

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Rischio idrogeologico	2.5		0,50
2. Qualità dell'aria e rumore	2.0		2,00
3. Qualità e disponibilità dell'acqua	2.0		1,00
4. Efficienza della raccolta differenziata	2.0		1,00
5. Aree verdi pubbliche	1.5		0,50
TOTALE PONDERATO			4,50

9. Infrastrutture e benessere urbano

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 0,9

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Manutenzione spazi pubblici	3.0		2,00
2. Strutture sportive pubbliche	3.0		1,50
3. Piste ciclabili e percorsi sicuri	2.5		0,00
4. Qualità illuminazione pubblica	1.5		1,50
TOTALE PONDERATO			4,50

10. Attrattività e patrimonio culturale

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 0,60			
Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Presenza patrimonio storico-artistico	3.0		3,00
2. Eventi e offerta culturale annuale	2.5		2,50
3. Presenza e varietà di strutture ricettive	2.5		2,50
4. Livello di degrado edilizio e conservazione	2.0		2,00
TOTALE PONDERATO			6,00

Coefficiente di correzione per indice "Vivibilità"

Fascia Demografica (Popolazione Residente)	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
Fino a 500 abitanti	4.0		
501 a 1.000 abitanti	3.0		
1.001 a 2.000 abitanti	2.0		
2.001 a 3.000 abitanti	1.0		
Oltre 3.000 abitanti oppure punteggio "Vivibilità" => 70	0.0		
TOTALE			0,00

indice EVOLUZIONE

11. Progetti con potenziale per rinascita territoriale

Parametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Governance e partnership	1.5		1,00
2. Solidità finanziaria e tempi	2.0		1,00
3. Impatto occupazionale e indotto	2.0		1,50
4. Innovazione e gestione del rischio	1.5		1,00
5. Scalabilità e crescita	1.0		0,50
6. Impatto sociale e valore etico	2.0		1,50
TOTALE			0 ; +10.0
Coefficiente di attendibilità (range 0.1;1.0)			0,5
			3,25

indice VITALITA'

12. Vitalità e tenuta demografica

Parametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Resilienza storica (trend 100 anni)	±1.0		-0,50
2. Trend decennale e saldo naturale	±3.0		-1,50
3. Equilibrio generazionale (indice vecchiaia)	±2.5		-2,00
4. Attrattività e Flussi Migratori	±2.0		-0,50
5. Benessere economico	±1.5		-0,50
TOTALE			±10.0
			-5,00

indice GLOBALE

13. Risultato finale

Parametro	Range	Punti ottenuti	Ponderaz.	Totale pond.
1. Vivibilità	0 ; +100.0	61,45	0,90	55,31
2. Evoluzione	0 ; +10.0	3,25	0,80	2,60
3. Vitalità	-10 ; +10.0	-5,00	1,20	-6,00
4. Totale Ponderato				51,91