



Caprese Michelangelo (AR)

ANALISI TERRITORIALE

1. Inquadramento geografico e morfologico

Caprese Michelangelo si trova in provincia di Arezzo, nell'alta Valtiberina toscana, ad un'altitudine di 650 metri sul livello del mare. Il paesaggio è prevalentemente montano e collinare, dominato dai rilievi dell'Alpe di Catenaria e attraversato dal torrente Singerna. Il territorio risente di un relativo isolamento infrastrutturale: la viabilità si snoda su strade provinciali che ti collegano a Sansepolcro in circa venti minuti e ad Arezzo in quasi cinquantacinque minuti di auto.

2. Struttura territoriale e densità abitativa

Il comune si estende su circa 67 chilometri quadrati, valore doppio rispetto alla media dei piccoli comuni italiani. La densità abitativa è di appena 20 abitanti per chilometro quadrato, molto inferiore alla media nazionale di 60 per i centri sotto i 5000 residenti. Il territorio mostra un'urbanizzazione fortemente sparsa tra frazioni collinari.

3. Genius loci e tessuto urbano

L'identità del borgo è segnata dall'antica rocca medievale in pietra e dalle abitazioni in muratura tradizionale perfettamente integrate nel bosco circostante. Il centro storico, ben conservato, si sviluppa attorno al Castello di Michelangelo con vicoli stretti, ripide scalinate e piccoli affacci panoramici. Se lo attraversi percepisci un'atmosfera severa e silenziosa, dove la pietra grigia domina su un impianto urbano compatto e protetto.

4. Demografia e caratteristiche sociali

Con circa 1.340 abitanti residenti, Caprese Michelangelo registra un costante calo demografico abbinato a un indice di vecchiaia particolarmente elevato. La quota di giovani e di nuclei familiari con figli è ridotta, riflettendo la fuga verso i poli urbani della valle. La comunità locale si presenta coesa ma anziana; la vitalità sociale risulta legata prevalentemente alle presenze stagionali e ai ritmi lenti della vita di provincia.

5. Dinamismo locale e vocazione

La vocazione economica si fonda sulla castanicoltura di pregio, rinomata per il Marrone DOP, sulla ristorazione tipica e sul turismo legato al Museo Michelangiolesco. Trovi i servizi essenziali come alimentari, farmacia e uffici postali, mentre per le prestazioni sanitarie o l'istruzione superiore devi spostarti nei vicini centri di fondo valle. L'associazionismo è vivo, focalizzato sulla tutela delle tradizioni agroalimentari.



1



ACCESSIBILITÀ E TRASPORTI

1. Rete stradale maggiore

Il territorio comunale di Caprese Michelangelo sorge in una posizione collinare nell'Appennino toscano. Per accedere alla viabilità primaria occorre percorrere le strade provinciali SP47 e SP48 verso il fondovalle. Lo svincolo superstradale più vicino è quello di Pieve Santo Stefano sulla superstrada E45 (SS3bis), raggiungibile in circa 16-18 minuti di guida per una distanza di circa 13 chilometri. Il casello dell'autostrada A1 Milano-Napoli più prossimo è quello di Arezzo, situato a circa 50 chilometri, con tempi di percorrenza effettivi che superano i 50 minuti.

punteggio ottenuto: 1,0 su un massimo di: 2,5

2. Stazione ferroviaria e aeroporto commerciale

Nel territorio di Caprese Michelangelo non sono presenti stazioni ferroviarie attive. Lo scalo di riferimento per i collegamenti nazionali e ad alta velocità è la stazione di Arezzo, situata lungo la linea direttissima Firenze-Roma e servita regolarmente da treni Frecciarossa, Italo e regionali veloci. La stazione dista circa 48 chilometri dal centro abitato e richiede un tempo di percorrenza in automobile di circa 48-52 minuti. I collegamenti ferroviari diretti locali verso Sansepolcro sono attualmente sostituiti da bus.

L'aeroporto commerciale più vicino è l'aeroporto internazionale dell'Umbria "San Francesco d'Assisi" di Perugia, situato a circa 85 chilometri e raggiungibile in circa 75 minuti tramite la superstrada E45. Questo scalo gestisce voli nazionali e internazionali di linea a media percorrenza e collegamenti di feederaggio verso hub principali. L'aeroporto di Firenze Peretola dista invece circa 115 chilometri, con un tempo di percorrenza stimato attorno ai 100 minuti, offrendo un'ampia rete di connessioni internazionali.

punteggio ottenuto: 1,0 su un massimo di: 2,5

3. Bus intercomunali

Il trasporto pubblico locale è gestito da Autolinee Toscane e garantisce collegamenti bus extraurbani principalmente verso Sansepolcro e gli altri centri della Valtiberina. Per raggiungere il capoluogo di provincia, Arezzo, occorre effettuare un cambio di autobus a Sansepolcro oppure utilizzare le corse coincidenti. Il numero totale di corse giornaliere disponibili sul territorio comunale è inferiore a 20 e i tempi di percorrenza complessivi verso Arezzo superano abbondantemente i 75 minuti, rendendo il servizio poco flessibile.

punteggio ottenuto: 0,5 su un massimo di: 2,0

4. Servizi privati

Nel comune di Caprese Michelangelo non si riscontra la presenza stanziale di vetture con licenza taxi o servizi NCC attivi su piazza con disponibilità immediata. Non sono operativi servizi di car sharing né piattaforme di mobilità digitale su chiamata in tempo reale. I servizi di noleggio con conducente o taxi devono essere prenotati da altri comuni limitrofi, come Sansepolcro o Anghiari, richiedendo tempi di attesa e di preavviso superiori ai 60 minuti prima dello spostamento.



punteggio ottenuto: 0,5 su un massimo di: 2,0

5. Distanza dal capoluogo

Il capoluogo di provincia è la città di Arezzo. La distanza stradale tra il municipio di Caprese Michelangelo e il centro urbano di Arezzo è di circa 48 chilometri, percorribile in circa 50 minuti di guida in condizioni di traffico regolare tramite la strada provinciale SP208 e la SR73.

punteggio ottenuto: 0,5 su un massimo di: 1,0

Nota riepilogativa

Se stai valutando di trasferirti a Caprese Michelangelo, devi tenere conto che la mobilità locale richiede un'elevata dipendenza dall'automobile privata. La posizione collinare isolata offre grande tranquillità e qualità della vita, ma comporta tempi di percorrenza medio-lunghi per raggiungere le principali arterie stradali, i treni ad alta velocità e gli aeroporti, con un servizio di trasporto pubblico limitato nelle corse giornaliere.

Fonti e affidabilità

- Google Maps, calcolo percorsi stradali e tempi di percorrenza in tempo reale, 2024, affidabilità 95%.
- Trenitalia e Italo AV, orari e connessioni stazioni di Arezzo, orario ufficiale 2024, affidabilità 100%.
- Autolinee Toscane, orari linee extraurbane bacino di Arezzo (linee Valtiberina), 2024, affidabilità 95%.
- Comune di Caprese Michelangelo, portale istituzionale ed albo pretorio per licenze TPL/NCC, 2024, affidabilità 100%.
- Aeroporto Internazionale dell'Umbria Perugia San Francesco d'Assisi, piano voli e destinazioni ufficiali, 2024, affidabilità 100%.

Stress da pendolarismo

Per valutare la sostenibilità di un eventuale trasferimento a Caprese Michelangelo, è fondamentale analizzare la stanchezza derivante dagli spostamenti quotidiani verso Arezzo, capoluogo di provincia e principale polo di servizi e lavoro. Questa analisi misura l'impatto dei tempi di percorrenza, della morfologia del territorio e dell'affidabilità delle infrastrutture viarie e del trasporto pubblico locale.

Metodologia e calcolo dell'Indice di Congestione

Il tempo di percorrenza in assenza di traffico, definito Tempo Base (Tb), lungo il tragitto di circa 50 chilometri che collega il centro di Caprese Michelangelo ad Arezzo, è stimato in 50 minuti.

Trattandosi di un tracciato tipicamente appenninico e montano, caratterizzato da curve strette, sbalzi di quota, carreggiate ridotte e tratte prive di barriere moderne, il Fattore K (Coefficiente di Sforzo) assegnato è pari a 1,5.

Le stime dei tempi medi di percorrenza rilevate sono le seguenti:

- Media Feriale (Mf) nell'ora di punta mattutina (07:30-09:00): 58 minuti.



- Media Festiva (Mfest) nei rientri della domenica sera: 54 minuti.
- Media Esodo (Mesodo) nei picchi stagionali o prefestivi: 62 minuti.

L'Indice di Congestione e Sforzo si calcola attraverso la seguente formula:

$$ICS = \{[(Mf \times 0,6) + (Mfest \times 0,25) + (Mesodo \times 0,15)] / Tb\} \times K$$

Con un valore di ICS pari a 1,73, il profilo di mobilità ricade nella fascia tra 1,51 e 1,80.

punteggio ottenuto (Malus): -3 su un massimo di: -5

Criticità stradali e Qualità dello sforzo

Se decidi di vivere a Caprese Michelangelo e lavorare ad Arezzo, devi considerare che la Qualità dello sforzo al volante non è legata primariamente alle lunghe code della congestione urbana, bensì alla fatica di guida impostata dalla morfologia del territorio.

La strada provinciale SP208 e le raccordi verso la strada statale SS73 presentano continue variazioni altimetriche e curve a gomito che richiedono un livello di attenzione costante, aumentando lo stress psicofisico soprattutto durante i mesi invernali per la presenza frequente di nebbia, ghiaccio o neve. Le strozzature viarie maggiori si registrano agli accessi della città di Arezzo nell'ora di punta mattutina e presso i valichi appenninici intermedi. Il trasporto pubblico locale su gomma presenta una frequenza di corse ridotta e non rappresenta un'alternativa competitiva per ritmi lavorativi standard, mentre la rete ferroviaria non serve direttamente il territorio comunale.

Fonti e affidabilità

- Google Maps (Dati storici sulle percorrenze stradali e flussi temporali 2023-2024, tratta Caprese Michelangelo Arezzo): affidabilità 92%.
- TomTom Traffic Index (Database provinciale di Arezzo sui tempi di viaggio extraurbani, anno 2023): affidabilità 90%.
- Autolinee Toscane (Orari e frequenze ufficiali del trasporto pubblico locale extraurbano bacino di Arezzo, linee 138 e 140, anno 2023-2024): affidabilità 95%.
- Regione Toscana Settore Infrastrutture e Mobilità (Banca dati geometrica e incidenza incidentalità viabilità provinciale AR, anno 2023): affidabilità 98%.
- Comune di Caprese Michelangelo (Piano di Protezione Civile e scheda viabilità montana, anno 2022): affidabilità 95%.

2



MERCATO ABITATIVO

1. Disponibilità abitazioni in vendita

Se desideri acquistare casa a Caprese Michelangelo, trovi un'offerta immobiliare sorprendentemente ricca nei portali specializzati. L'offerta supera il 2% dello stock abitativo totale, con una prevalenza di casali, rustici e abitazioni indipendenti. I prezzi medi di compravendita,



attestati tra i 750 e i 950 euro al metro quadro secondo le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, risultano ampiamente accessibili e inferiori rispetto alla media della provincia di Arezzo. Questa disponibilità ti garantisce un'ottima margine di scelta per immobili con giardino o vista panoramica. punteggio ottenuto: 3,0 su un massimo di: 3,0

2. Disponibilità abitazioni in affitto

Il mercato delle locazioni a lungo termine presenta dinamiche ben diverse. Sui portali digitali la presenza di annunci per contratti residenziali classici 4+4 è pressoché nulla, poiché la maggior parte degli immobili è destinata alla ricettività turistica o alle seconde case. Tuttavia, l'analisi del contesto demografico evidenzia una forte presenza di mercato sommerso. L'elevato tasso di spopolamento e la presenza di numerose abitazioni sfitte ti permettono di reperire alloggi in affitto contattando direttamente la comunità locale o il Comune, accedendo a canoni mensili molto contenuti tramite trattative riservate.

punteggio ottenuto: 2,0 su un massimo di: 3,5

3. Incentivi e agevolazioni

Per chi intende trasferirsi nel comune non sono attualmente attivi bandi municipali diretti per l'acquisto a 1 euro. Tuttavia, puoi beneficiare di importanti misure di sostegno regionali dedicate alle aree montane. La Regione Toscana promuove contributi a fondo perduto per favorire il ripopolamento dei piccoli comuni, destinati all'acquisto e alla ristrutturazione della prima casa per chi proviene da un centro urbano. A queste opportunità si aggiungono le consuete agevolazioni fiscali nazionali previste per la manutenzione straordinaria e per l'efficientamento energetico degli edifici storici.

punteggio ottenuto: 0,5 su un massimo di: 2,5

4. Alloggi sociali/pubblici

Nel territorio comunale è presente una quota limitata di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. La gestione del patrimonio sociale è affidata al soggetto gestore provinciale Arezzo Casa SpA in collaborazione con l'amministrazione locale. I bandi di assegnazione vengono pubblicati periodicamente secondo le graduatorie di reddito.

punteggio ottenuto: 1,0 su un massimo di: 1,0

Sintesi sulla facilità di reperimento di una casa

Trovare una casa a Caprese Michelangelo richiede un approccio misto che combina strumenti differenti. Se cerchi un immobile da acquistare, il mercato è prevalentemente Digitale, con una vasta scelta di annunci aggiornati sui portali e prezzi competitivi. Se invece sei orientato verso l'affitto, ti scontrerai con la quasi totale assenza di annunci sul web, poiché la dinamica locale si fonda su un mercato Analogico/Informale. Per accedere alle abitazioni sfitte o inutilizzate dovrai far leva sulla rete di contatti sul posto, visitando le frazioni e interagendo direttamente con gli abitanti o con gli uffici comunali.

Rapporto abitanti/unità abitative

Nel Comune di Caprese Michelangelo si registrano circa 1.350 abitanti a fronte di circa 1.100 unità abitative complessive censite. Il rapporto risulta quindi di circa 1,23 abitanti per abitazione. L'analisi della distribuzione occupazionale evidenzia che solo il 48% degli immobili è occupato da residenti



stabili, mentre il restante 52% è costituito da seconde case, alloggi utilizzati in modo saltuario o abitazioni inutilizzate. Questa elevata percentuale di patrimonio edilizio non permanente rappresenta un bacino potenziale significativo per chi intende stabilirsi nel territorio.

Fonti e affidabilità

- OMI (Agenzia delle Entrate), Banca dati quotazioni immobiliari, secondo semestre 2023, affidabilità 95%.
- Immobiliare.it e Idealista.it, Rilevazione annunci attivi vendita e affitto, maggio 2024, affidabilità 90%.
- ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni, dati 2021-2022, affidabilità 98%.
- Regione Toscana, Bando "Residenzialità in montagna", anno 2024, affidabilità 95%.
- Arezzo Casa SpA, Report gestione alloggi ERP e graduatorie comunali, anno 2023, affidabilità 90%.

3



STABILITÀ ECONOMICA E MERCATO DEL LAVORO

1. Commercio Locale

Analizzando il tessuto commerciale di Caprese Michelangelo, puoi riscontrare una copertura limitata ai soli servizi primari. La verifica diretta su Google Maps attesta la reale operatività di una Farmacia nel centro urbano e di un negozio alimentari per pane, carne e verdura. Risulta attivo anche un Bar con rivendita di tabacchi e generi di monopolio, affiancato da uno sportello postale per i prelievi. Manca tuttavia una filiale bancaria tradizionale e la varietà di scelta resta ristretta, configurando la struttura minima indispensabile.

punteggio ottenuto: 1,5 su un massimo di: 3,0

2. Mercato del Lavoro (ISTAT)

Analizzando i dati del censimento ISTAT e le dashboard territoriali, puoi notare come il mercato del lavoro locale esprima un tasso di disoccupazione stabilmente inferiore rispetto alla media della Regione Toscana. Questo indicatore favorevole risente della ridotta dimensione demografica e dell'assorbimento occupazionale nelle filiere tradizionali o nei comuni limitrofi. Se decidi di trasferirti qui, troverai un contesto occupazionale privo di criticità strutturali estreme, caratterizzato da un livello di disoccupazione contenuto per i residenti attivi.

punteggio ottenuto: 2,5 su un massimo di: 2,5

3. Tessuto Produttivo

Il tessuto economico del territorio comunale si fonda in prevalenza su micro-attività a conduzione familiare, agro-silvo-pastorali e ristorative. La produzione locale è legata alla valorizzazione delle risorse naturali, come la filiera della castagna con il Marrone di Caprese Michelangelo DOP, e alla ricettività turistica. Non emergono aree industriali consolidate o distretti artigianali di grande



rilevanza produttiva all'interno dei confini del comune, rendendo l'offerta manifatturiera estremamente limitata e concentrata sul piccolo artigianato.
punteggio ottenuto: 0,5 su un massimo di: 2,0

4. Mobilità Lavorativa

Analizzando la mobilità pendolare, puoi riscontrare un flusso in uscita molto elevato, che supera ampiamente il 50% della popolazione residente in età lavorativa. La carenza di grandi complessi industriali e di terziario avanzato all'interno del borgo costringe la maggior parte dei lavoratori a spostarsi quotidianamente verso i poli produttivi della Valtiberina, come Sansepolcro o Anghiari, oppure verso il capoluogo di provincia Arezzo. Se prevedi di lavorare in presenza, devi mettere in conto una gestione quotidiana degli spostamenti su gomma.
punteggio ottenuto: 0,0 su un massimo di: 1,5

5. Potenziale di Attrazione

Sotto il profilo delle politiche di insediamento economico, il comune non dispone di zone industriali PIP dedicate né rientra in aree ZES o di fiscalità di vantaggio straordinaria per l'industria. La strategia locale si focalizza sulla tutela ambientale, sul turismo culturale legato alla figura di Michelangelo Buonarroti e sul rilancio delle tipicità agroalimentari. Manca quindi un piano strategico mirato all'attrazione di nuove aziende strutturate, orientando lo sviluppo economico verso la sostenibilità e la conservazione del patrimonio storico.
punteggio ottenuto: 0,0 su un massimo di: 1,0

Nota riepilogativa

Se stai valutando di trasferirti a Caprese Michelangelo, devi considerare che questo borgo offre una stabilità occupazionale discreta ma limitata, priva di un grande tessuto industriale. Troverai i servizi essenziali di base come la Farmacia, negozi alimentari e Bar, ma per impieghi aziendali o mansioni specializzate dovrai fare riferimento ai centri vicini della Valtiberina. Questa realtà è ideale se lavori da remoto o intendi avviare una micro-attività legata al turismo e all'agricoltura, accettando la necessità di spostarti su gomma per le esigenze commerciali e lavorative più complesse.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Censimento Permanente della Popolazione e Dashboard Territoriali (dati 2021-2023) su occupazione e pendolarismo, affidabilità 95%.
- MEF (Dipartimento delle Finanze), Analisi dei redditi IRPEF e struttura economico-fiscale comunale (anno d'imposta 2022), affidabilità 95%.
- Google Maps, Verifica cartografica diretta e riscontro operativo in tempo reale per le attività commerciali e di servizio (anno 2024), affidabilità 90%.
- Comune di Caprese Michelangelo e Regione Toscana, Documentazione urbanistica, PGT e delibere sulle aree produttive, affidabilità 90%.



4



ACCESSIBILITÀ SANITARIA

1. Medico di Medicina Generale (MMG)

Se decidi di trasferirti a Caprese Michelangelo, trovi l'ambulatorio del Medico di Medicina Generale direttamente nel territorio comunale, posizionato nel nucleo principale e raggiungibile a piedi in meno di dieci minuti dal centro. Il servizio è operativo su appuntamento con orario distribuito su alcuni giorni a settimana, affiancato dall'assistenza primaria dell'Azienda USL Toscana Sud Est. La Guardia Medica notturna e festiva non è presente in sede, ma fa riferimento al presidio di continuità assistenziale dei vicini comuni di Pieve Santo Stefano e Sansepolcro.

punteggio ottenuto: 2,0 su un massimo di: 3,0

2. Farmacia

Nel comune di Caprese Michelangelo è presente una Farmacia presidio fondamentale per la comunità locale. La struttura si trova all'interno dell'area urbana principale del borgo, risultando perfettamente accessibile a piedi in meno di dieci minuti per chi risiede nel nucleo abitato. La doppia verifica condotta tramite Google Maps attesta la piena operatività dell'esercizio commerciale e sanitario. Oltre alla fornitura dei farmaci da banco e su ricetta, la struttura offre i servizi base di prima istanza e autoanalisi, evitando lo spostamento continuo verso centri maggiori.

punteggio ottenuto: 2,0 su un massimo di: 2,0

3. Ospedale e PS

Il territorio comunale non ospita strutture ospedaliere o un Pronto Soccorso. Il presidio ospedaliero più vicino dotata di Pronto Soccorso e dipartimento di emergenza è l'Ospedale della Valtiberina situato a Sansepolcro, raggiungibile esclusivamente in auto con un tempo di percorrenza compreso tra venti e venticinque minuti attraverso la strada provinciale. Per urgenze ad alta complessità occorre fare riferimento all'Ospedale San Donato di Arezzo, presidio di livello superiore situato a circa quarantacinque minuti. Le valutazioni Agenas confermano la qualità delle prestazioni.

punteggio ottenuto: 0,5 su un massimo di: 3,0

4. Servizi socio-assistenziali

A livello locale il comune di Caprese Michelangelo dispone di un distretto sanitario territoriale erogato dall'Azienda USL Toscana Sud Est. Presso questa struttura è attivo un punto prelievi ematici ad accesso programmato con cadenza settimanale, unitamente agli sportelli dedicati all'assistenza sociale e alle pratiche amministrative sanitarie. Benché la gamma di visite specialistiche in loco sia limitata e richieda spesso lo spostamento verso centri più attrezzati della vallata, la presenza del servizio prelievi risponde efficacemente alle necessità analitiche primarie.

punteggio ottenuto: 1,0 su un massimo di: 1,0

5. Trasporto dedicato

Per far fronte all'isolamento geografico e garantire la mobilità verso i presidi sanitari della provincia, nel territorio comunale è attivo un efficiente servizio di trasporto sociale e sanitario. Questo servizio viene gestito in collaborazione tra il comune e le associazioni locali di volontariato assistenziale. Se



necessiti di essere accompagnato per visite specialistiche, esami clinici o terapie presso l'Ospedale di Sansepolcro o Arezzo, puoi richiedere il trasporto con automezzi attrezzati su prenotazione, usufruendo di un supporto indispensabile in assenza di auto.
punteggio ottenuto: 1,0 su un massimo di: 1,0

Nota riepilogativa

Valutando l'accessibilità sanitaria di Caprese Michelangelo, devi considerare che l'assetto risponde bene ai bisogni quotidiani di base ma presenta limiti per l'emergenza. Nel borgo puoi contare sulla presenza a piedi del medico di base, della farmacia e di un punto prelievi settimanale, oltre all'ottimo supporto fornito dai trasporti sociali su prenotazione per le tue esigenze di spostamento. Tuttavia, l'assenza di un Pronto Soccorso in loco ti costringe a percorrere circa venti minuti in auto per raggiungere l'ospedale più vicino a Sansepolcro. Si tratta di una condizione sostenibile se cerchi tranquillità, a patto di pianificare la mobilità per le urgenze.

Fonti e affidabilità

- Azienda USL Toscana Sud Est, Registro degli Ambulatori di Medicina Generale e Presidi Territoriali della Valtiberina, anno 2023-2024, affidabilità 95%.
- AGENAS (Agenzia Nazionale per i Servizi Sanitari Regionali), Programma Nazionale Esiti (PNE) per i presidi ospedalieri della provincia di Arezzo, anno 2023, affidabilità 95%.
- Google Maps, verifica sul campo e rilevamento in tempo reale degli esercizi attivi nel territorio del Comune di Caprese Michelangelo (AR), aggiornamento 2024, affidabilità 98%.
- Comune di Caprese Michelangelo e portale regionale della Toscana, sezione servizi socio-assistenziali e trasporto sociale, anno 2023-2024, affidabilità 90%.

5



CONNETTIVITÀ DIGITALE, ICT E PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

1. Copertura e velocità FTTH

Il territorio di Caprese Michelangelo rientra nelle Aree Bianche gestite dal Piano BUL di Infratel Italia. La copertura della rete ultraveloce in fibra ottica FTTH risulta disponibile solo in aree limitate del centro urbano e per un numero circoscritto di civici. Nelle frazioni l'infrastruttura è in fase di collaudo o completamento cantiere, con l'apertura della vendibilità prevista nei prossimi mesi. L'Indice di Affidabilità del dato infrastrutturale puntuale è del 100% (Fonte Infratel/ArcGIS 2026). Per il tuo trasferimento dovrai verificare con attenzione il singolo numero civico della casa che intendi acquistare.

punteggio ottenuto: 1,5 su un massimo di: 3,0

2. FTTC, 5G e FWA

Per quanto riguarda le alternative tecnologiche alla fibra FTTH, il comune presenta una rete FTTC attiva con armadi stradali, ma con velocità effettive spesso limitate e inferiori a 100 Mbps per via delle distanze in rame. La copertura mobile con segnale 5G risulta assente o molto debole nei punti orograficamente più complessi, garantendo soltanto un segnale 4G ordinario. La connessione FWA



su rete wireless costituisce la principale alternativa ad alta velocità se desideri lavorare da remoto nelle zone isolate. L'Indice di Affidabilità delle fonti è del 90% (Fonte AGCOM Broadband Map e LTEItaly 2026).

punteggio ottenuto: 1,0 su un massimo di: 2,0

Sintesi della connettività digitale

Se desideri trasferirti a Caprese Michelangelo, devi considerare una realtà digitale a due velocità. Se il tuo lavoro richiede una connessione ultraveloce per lo smart working, non puoi dare per scontata la presenza della fibra FTTH in ogni abitazione. Il centro urbano offre soluzioni in fibra e FTTC accettabili, ma se scegli una casa isolata nelle frazioni dovrai affidarti alle connessioni FWA. Ti consigliamo di verificare preventivamente il singolo civico sul WebGis prima di concludere qualsiasi acquisto immobiliare.

Fonti e affidabilità

- Infratel Italia / ArcGIS WebGis (Mappatura ufficiale del Piano BUL, stato dei cantieri e connettibilità puntuale ai civici, 2026) Livello di affidabilità: 100%
- AGCOM Broadband Map (Database nazionale delle velocità stimate e tecnologie di rete fissa e wireless, 2026) Livello di affidabilità: 90%
- LTEItaly (Database partecipato delle stazioni radio base e copertura delle reti mobili 4G e 5G, 2026) Livello di affidabilità: 85%
- Portale OpenPNRR e Monitoraggio Regione Toscana (Avanzamento interventi digitali e infrastrutture pubbliche locali, 2026) Livello di affidabilità: 90%

Efficienza della Pubblica Amministrazione

Tempestività dei pagamenti e gestione PNRR

Se stai valutando di trasferirti a Caprese Michelangelo, devi considerare la tenuta economico-finanziaria dell'ente locale. L'Indice di Tempestività dei Pagamenti mostra un'amministrazione virtuosa, che salda le proprie fatture commerciali rispettando i tempi di legge o con lievi anticipi. Sul fronte delle risorse del PNRR, il comune ha intercettato fondi dedicati soprattutto alla digitalizzazione e all'efficienza energetica. L'avanzamento dei cantieri procede con tempi coerenti rispetto alle scadenze previste, garantendoti interventi concreti sulla qualità delle infrastrutture pubbliche.

Servizi digitali e reattività burocratica

Per la gestione quotidiana dei tuoi adempimenti, il comune offre una copertura adeguata dei canali telematici. L'accesso ai servizi dell'anagrafe e dei tributi avviene tramite SPID e CIE, mentre la piattaforma PagoPA e l'App IO sono operative per la rendicontazione dei pagamenti. L'efficienza della spesa rilevata da OpenCivitas evidenzia un livello qualitativo dei servizi in linea con i costi sostenuti per un piccolo municipio montano. Non è stato effettuato un test diretto di invio email/PEC quindi questo risultato si basa su proiezione calcolata sui dati OpenCivitas.

punteggio ottenuto: 1,5 su un massimo di: 5,0



Sintesi dell'efficienza amministrativa

Scegliere Caprese Michelangelo significa affidarsi a un ente locale ridotto ma solido, in grado di garantirti uno standard burocratico dignitoso. La digitalizzazione dei servizi essenziali ti permette di gestire le pratiche principali da remoto, limitando le code agli sportelli. La spesa pubblica appare proporzionata ai servizi offerti, con una gestione tempestiva dei debiti commerciali che tutela l'economia locale. Troverai un contesto amministrativo stabile, adatto alle tue esigenze di vita lontano dalle grandi città.

Fonti e affidabilità

- Amministrazione Trasparente del Comune di Caprese Michelangelo, sezione Pagamenti dell'amministrazione, Indice Tempestività 2023: affidabilità 95%.
- OpenCivitas, Database Fabbisogni Standard e Spesa Storica Comuni 2021-2022: affidabilità 90%.
- Portale OpenPNRR e Open Cantieri, Monitoraggio progetti enti locali 2023-2024: affidabilità 88%.
- Indice di Digitalizzazione ISTAT, Rapporto ICT nelle Amministrazioni Locali 2022: affidabilità 92%.
- Portale App IO e PagoPA, Registro dell'AgID sugli enti aderenti 2024: affidabilità 95%.

6



SERVIZI EDUCATIVI E COMUNITARI

1. Servizi per l'infanzia

In questo comune trovi una Scuola dell'Infanzia statale attiva sul territorio, facilmente accessibile per i residenti anche grazie al servizio di trasporto scolastico locale. Per quanto riguarda l'Asilo Nido dedicato alla fascia da zero a tre anni, non è presente un plesso fisico entro i confini comunali; la struttura più vicina si trova nei comuni limitrofi, raggiungibile in meno di trenta minuti di tragitto. Questa configurazione ti garantisce comunque un supporto fondamentale a partire dai tre anni di età, semplificando la gestione familiare quotidiana.

punteggio ottenuto: 2,0 su un massimo di: 3,5

2. Scuola dell'obbligo

Per il percorso della scuola dell'obbligo, il territorio comunale dispone esclusivamente di una Scuola Primaria con sede fisica locale, inserita nel circuito dell'Istituto Comprensivo di zona. La Scuola Secondaria di Primo Grado non è invece presente entro i confini del comune: gli studenti devono recarsi nel polo scolastico del vicino comune di Anghiari. Il collegamento è garantito da un efficiente servizio di scuolabus comunale che copre la tratta in meno di trenta minuti. La presenza della primaria garantisce continuità educativa locale.

punteggio ottenuto: 2,0 su un massimo di: 3,5



3. Scuole superiori

Nel comune non sono presenti Istituti Superiori di Secondo Grado. Se hai figli in età adolescenziale, dovrai fare riferimento alle strutture ubicate nei comuni limitrofi, principalmente nel polo scolastico di Sansepolcro. Questo centro offre licei, istituti tecnici e professionali raggiungibili mediante le linee del trasporto pubblico locale su gomma con tempi di percorrenza compresi tra trenta e quaranta minuti. Il collegamento bus coincide con gli orari delle lezioni, consentendo agli studenti una gestione autonoma degli spostamenti quotidiani.

punteggio ottenuto: 1,0 su un massimo di: 2,0

4. Cultura e conoscenza

L'offerta culturale del territorio si concentra principalmente sulla presenza di un rilevante complesso museale e di una Biblioteca Comunale. Il patrimonio museale rappresenta il fulcro delle attività culturali locali, attraendo visitatori ed eventi legati all'arte e alla storia. La Biblioteca Comunale mette a disposizione della cittadinanza volumi e spazi per la lettura, pur operando con orari di apertura ridotti tipici delle piccole realtà montane. Non sono presenti teatri storici attivi ma si svolgono periodiche iniziative culturali comunitarie.

punteggio ottenuto: 0,5 su un massimo di: 1,0

Nota riepilogativa

Se stai valutando di trasferirti a Caprese Michelangelo, devi considerare una realtà educativa dimensionata per i piccoli centri rurali. Troverai la Scuola dell'Infanzia e la Scuola Primaria direttamente in loco, un grande vantaggio per l'infanzia. Tuttavia, l'assenza dell'Asilo Nido, della Scuola Secondaria di Primo Grado e degli Istituti Superiori richiede il ricorso ai comuni vicini, serviti da trasporto scolastico. L'offerta culturale punta sull'eccellenza museale locale. Questa soluzione si adatta a te se cerchi tranquillità ed accetti la mobilità per gli studi dei figli.

Fonti e affidabilità

- Ministero dell'Istruzione, Portale Scuola in Chiaro, Anagrafe Nazionale delle Scuole, anno scolastico 2023/2024, affidabilità 100%.
- ISTAT, Database Cultura e Servizi nei Comuni Italiani, aggiornato al 2023, affidabilità 95%.
- Portale Istituzionale del Comune di Caprese Michelangelo, Sezione Servizi Scolastici e Culturali, anno 2024, affidabilità 90%.
- Regione Toscana, Portale del Trasporto Pubblico Locale e Mappa dei Servizi Educativi della Valtiberina, anno 2024, affidabilità 90%.

7



SICUREZZA E COESIONE SOCIALE

1. Tasso di criminalità

Se decidi di trasferirti a Caprese Michelangelo, ti trovi in un contesto territoriale caratterizzato da un indice di criminalità estremamente basso. I dati provinciali forniti dall'ISTAT per l'area aretina evidenziano un'incidenza di reati predatori ampiamente inferiore alla media nazionale, condizione



che nei piccoli centri montani si traduce in una sostanziale assenza di micro-criminalità organizzata o diffusa. Puoi vivere le tue giornate con assoluta serenità, lasciando da parte le tipiche ansie urbane. La sicurezza reale e percepita rappresenta uno dei punti di forza principali di questo piccolo borgo.

punteggio ottenuto: 3,0 su un massimo di: 3,0

2. Presenza FdO e tempi risposta

Nel territorio comunale è fisicamente presente un presidio dell'Arma dei Carabinieri, situato nel nucleo abitato principale, garantendo una copertura costante e tempi di intervento immediati in caso di necessità. A questo presidio si affianca il servizio di Polizia Locale attivo a livello comunale e intercomunale per la gestione della viabilità e della tutela ambientale. Se cerchi un luogo dove il presidio delle FdO sia concreto e vicino alla cittadinanza, questo borgo ti assicura una protezione capillare. La visibilità dei controlli accresce ulteriormente il tuo livello di protezione personale.

punteggio ottenuto: 3,0 su un massimo di: 3,0

3. Volontariato e Associazioni

Il tessuto associativo locale si dimostra vivace e ben radicato, come confermato dalle registrazioni ufficiali nel RUNTS. Sul territorio comunale puoi contare sulla presenza attiva di un'associazione di volontariato per il soccorso sanitario e l'assistenza sociale, affiancata da un gruppo operante nella promozione turistica e nella tutela delle tradizioni locali. Non mancano organizzazioni dedicate alla protezione civile e alla salvaguardia del patrimonio naturale. Questa rete ti permette di integrarti facilmente e di trovare supporto immediato in ogni situazione di bisogno quotidiano.

punteggio ottenuto: 2,0 su un massimo di: 2,0

4. Senso di comunità

Il senso di appartenenza della popolazione si manifesta attraverso un'elevata cura del bene comune e un'intensa partecipazione alla vita cittadina. Le manifestazioni legate alle produzioni tipiche locali e alle celebrazioni storiche vedono il coinvolgimento attivo di gran parte dei residenti, creando forti legami intergenerazionali. Se decidi di stabilirti qui, ti accorgerai di come il vicinato sia reattivo e accogliente, capace di farti sentire subito parte della collettività. L'identità culturale radicata favorisce un clima di profonda fiducia reciproca e di coesione sociale.

punteggio ottenuto: 2,0 su un massimo di: 2,0

Nota riepilogativa

Dall'analisi svolta emerge un quadro eccezionale per la tua scelta di vita. Trovi un ambiente ideale se cerchi la tranquillità assoluta, garantita da un tasso di criminalità irrilevante e dalla presenza fisica delle FdO sul territorio. La forte coesione sociale, sostenuta da associazioni dinamiche e da una comunità unita, ti garantisce un'integrazione serena e spontanea. Caprese Michelangelo ti offre uno stile di vita protetto, in cui la dimensione umana e il mutuo soccorso costituiscono la vera spina dorsale della vita quotidiana del borgo.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Banca dati delitti denunciati all'Autorità Giudiziaria per provincia (Arezzo), anno 2022/2023, affidabilità 100%.



- Ministero dell'Interno, Portale dei presidi territoriali e Dipartimento della Pubblica Sicurezza, 2024, affidabilità 100%.
- Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS), elenco enti e associazioni censite nel comune di Caprese Michelangelo, 2024, affidabilità 100%.
- Sito istituzionale del Comune di Caprese Michelangelo, sezione presidi di sicurezza, servizi ed eventi territoriali, 2024, affidabilità 100%.
- Cronaca locale e portali informativi della Valtiberina Toscana, verifiche su eventi, coesione sociale e vita comunitaria, 2023-2024, affidabilità 95%.

8



AMBIENTE, TERRITORIO E RISCHI

1. Rischio idrogeologico e sismico

Se decidi di trasferirti a Caprese Michelangelo, devi considerare la conformazione appenninica del suo territorio. La piattaforma ISPRA Idrogeo evidenzia un rischio frane classificato prevalentemente tra P1 e P2 nelle aree urbanizzate, ma con zone montane a pericolosità elevata (P3 e P4) sparse lungo i versanti acclivi. Il rischio di alluvione risulta invece marginale, limitato ai piccoli corsi d'acqua di fondovalle. Dal punto di vista sismico, la classificazione colloca il comune in Zona 2 (sismicità medio-alta). Negli ultimi anni l'amministrazione locale e la Regione Toscana hanno realizzato opere di consolidamento e mitigazione sui versanti più vulnerabili per proteggere la viabilità e i nuclei abitati.

punteggio ottenuto: 1,0 su un massimo di: 2,5

2. Aria e rumore

In questo borgo la qualità dell'aria si attesta su livelli eccellenti grazie all'ampia copertura boschiva e all'assenza di insediamenti industriali o di arterie stradali ad alto traffico. I rilievi delle stazioni ARPA Toscana confermano concentrazioni di particolato sottile (PM10 e PM2,5) e di biossido di azoto (NO2) nettamente inferiori ai limiti di legge stabiliti per la tutela della salute. L'inquinamento acustico è praticamente inesistente: non ci sono ferrovie, autostrade o zone artigianali rumorose nelle vicinanze. Troverai un ambiente sonoro estremamente rilassante, dominato dai suoni della natura, ideale se cerchi una qualità di vita tranquilla e un riparo dal caos e dall'inquinamento tipici dei centri urbani.

punteggio ottenuto: 2,0 su un massimo di: 2,0

3. Qualità e disponibilità acqua

Il servizio idrico integrato nel comune è gestito da Nuove Acque S.p.A. L'approvvigionamento idrico proviene principalmente da sorgenti e prese locali di montagna, integrate dalla rete dell'invaso di Montedoglio nei periodi di maggiore richiesta. La qualità organolettica dell'acqua erogata ai rubinetti è elevata, con parametri chimico-fisici costantemente monitorati che ne garantiscono la piena potabilità e la bontà complessiva. Nelle stagioni estive particolarmente siccitose si possono



verificare lievi e temporanee riduzioni della pressione nelle zone rurali più isolate, ma il sistema d'integrazione territoriale limita al minimo le criticità per l'utenza domestica del centro abitato.
punteggio ottenuto: 1,5 su un massimo di: 2,0

4. Raccolta differenziata

La gestione dei rifiuti urbani a Caprese Michelangelo è affidata al gestore d'ambito Sei Toscana. Secondo gli ultimi dati ufficiali del Catasto Nazionale Rifiuti gestito da ISPRA, la percentuale di raccolta differenziata si posiziona stabilmente nella fascia compresa tra il 55% e il 65%. Sul territorio comunale è attivo un sistema di raccolta misto, con cassonetti stradali ad accesso controllato e punti di conferimento dedicati. L'amministrazione locale sta promuovendo l'estensione del compostaggio domestico, agevolato dall'ampia presenza di giardini e orti privati. Questo consente una discreta riduzione del rifiuto organico avviato a smaltimento, pur rimanendo margini di miglioramento.
punteggio ottenuto: 1,0 su un massimo di: 2,0

5. Aree verdi pubbliche

Se ami la natura, Caprese Michelangelo offre un contesto ambientale straordinario. Il territorio è dominato da estesi boschi di castagni e faggi, con una dote di verde fruibile per abitante tra le più alte della provincia. Il comune vanta parchi pubblici ben curati, come il Parco Giardino Michelangiolesco, e una vasta rete di sentieri escursionistici segnalati dal CAI che collegano il paese con la Riserva Naturale dei Monti Rognosi e il vicino Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi. Le aree gioco per bambini e gli spazi attrezzati per la sosta garantiscono un'ottima fruibilità sia per le famiglie sia per chi desidera svolgere attività sportive e ricreative all'aria aperta.
punteggio ottenuto: 1,5 su un massimo di: 1,5

Nota riepilogativa

Valutando il quadro complessivo, Caprese Michelangelo ti offre una qualità ambientale e naturale eccellente, ideale se cerchi aria pura, silenzio e ampi spazi verdi. Tuttavia, devi considerare attentamente i fattori di rischio territoriali. Il comune si trova in Zona 2 a sismicità medio-alta ed è caratterizzato da un territorio montano esposto a fenomeni franosi localizzati sui versanti più acclivi. Sebbene le opere di mitigazione abbiano stabilizzato le aree vicine all'abitato principale, è importante che tu verifichi le condizioni idrogeologiche specifiche dell'immobile di tuo interesse, specialmente se isolato.

Fonti e affidabilità

- ISPRA, Piattaforma Idrogeo, mappa del rischio idrogeologico e frane, aggiornamento 2022, affidabilità 95%.
- INGV, Classificazione sismica dei comuni italiani e mappa di pericolosità, 2023, affidabilità 95%.
- Dipartimento della Protezione Civile, Database dei comuni classificati e piani di emergenza, 2023, affidabilità 95%.
- ARPA Toscana (ARPAT), Rete di monitoraggio della qualità dell'aria e relazioni ambientali, 2023, affidabilità 90%.
- ISPRA, Catasto Nazionale Rifiuti, dati di raccolta differenziata del Comune di Caprese Michelangelo, 2023, affidabilità 95%.



- Nuove Acque S.p.A., Report di gestione della rete e qualità dell'acqua potabile, 2023, affidabilità 90%.
- Regione Toscana e Comune di Caprese Michelangelo, Geoportale regionale e Piano Strutturale, 2023, affidabilità 90%.

9



INFRASTRUTTURE E BENESSERE URBANO

1. Manutenzione spazi pubblici

Se decidi di trasferirti a Caprese Michelangelo, trovi un borgo storico ben curato nelle sue aree centrali e turistiche, come la zona del Castello e del Museo Michelangiolesco. L'arredo urbano presenta panchine in legno e fioriere pulite, mentre piazze e selciati storici mostrano una manutenzione attenta. Tuttavia, spostandoti verso le frazioni periferiche e le strade di collegamento montane, puoi notare alcune criticità: marciapiedi a tratti sconnessi, segnaletica usurata e muretti con segni di umidità. Nel complesso l'ambiente è decoroso e privo di vero degrado urbano.

punteggio ottenuto: 2,0 su un massimo di: 3,0

2. Strutture sportive e/o ricreative

Per la tua attività fisica quotidiana, il comune offre un'impiantistica essenziale ma funzionale, adeguata a un piccolo centro appenninico. Trovi un campo da calcio comunale in erba sintetica, campi da tennis all'aperto e piccole aree ricreative dotate di giochi per bambini e campi da bocce. Mancano palestre pubbliche al coperto di grandi dimensioni e piscine comunali, sebbene in estate siano accessibili alcune strutture private o dei comuni limitrofi. La gestione delle strutture esistenti è affidata ad associazioni locali che ne garantiscono l'apertura e la fruibilità continua.

punteggio ottenuto: 1,5 su un massimo di: 3,0

3. Ciclabili e percorsi sicuri

La conformazione collinare del territorio e la ridotta dimensione del centro non hanno favorito lo sviluppo di una rete di piste ciclabili urbane sede propria. Se ami muoverti in bicicletta, devi condividere la carreggiata con il traffico veicolare, che fortunatamente risulta contenuto nella maggior parte dell'anno. I percorsi pedonali nel borgo storico sono protetti e suggestivi, mentre lungo le strade provinciali i marciapiedi sono spesso assenti o discontinui. Trovi tuttavia una ricca rete di sentieri naturalistici ed escursionistici perfettamente tracciati per il trekking.

punteggio ottenuto: 1,0 su un massimo di: 2,5

4. Illuminazione pubblica

L'impianto di illuminazione pubblica di Caprese Michelangelo ha visto interventi di ammodernamento che hanno introdotto la tecnologia LED nei punti snodo principali e nel centro storico. Questo garantisce una buona visibilità notturna e un efficiente risparmio energetico nelle aree di maggior valore turistico. Tuttavia, le numerose frazioni sparse e le strade di collegamento



rurale mantengono in gran parte vecchi corpi illuminanti o presentano una copertura discontinua. Se rientri a casa nelle ore serali in zona periferica, puoi riscontrare tratti scarsamente illuminati.
punteggio ottenuto: 0,5 su un massimo di: 1,5

Nota riepilogativa

Se cerchi un contesto naturale e tranquillo lontano dal caos cittadino, Caprese Michelangelo ti offre un decoro urbano accettabile nei suoi spazi principali. Devi tuttavia considerare una dotazione infrastrutturale limitata: le opzioni sportive sono essenziali, le ciclabili assenti e l'illuminazione periferica va migliorata. È una scelta ideale se privilegi la qualità della vita rurale rispetto ai servizi avanzati della città.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Indagine sul Verde Urbano e Infrastrutture nei Comuni, dati 2022, affidabilità 100%.
- Comune di Caprese Michelangelo, Sezione Amministrazione Trasparente e Delibere Opere Pubbliche, dati 2023-2024, affidabilità 95%.
- Google Street View, Rilevazione delle carreggiate, arredo urbano e pubblica illuminazione, aggiornamento 2021-2023, affidabilità 90%.
- Recensioni locali e segnalazioni dei residenti, Piattaforme web e mappe online, dati 2023-2024, affidabilità 80%.

10



ATTRATTIVITÀ E PATRIMONIO CULTURALE

1. Patrimonio storico-artistico

Se decidi di trasferirti in questo borgo toscano, ti trovi immerso in un contesto storico di eccezionale valore scientifico e culturale. Il territorio comunale ospita il complesso museale dedicato al celeberrimo artista rinascimentale nato proprio tra queste mura, collocato nell'antica rocca medievale. Puoi visitare l'antica chiesa battesimale, splendida testimonianza romanica perfettamente conservata, e i resti dell'abbazia camaldolese situata nelle vicinanze. Il patrimonio monumentale comprende anche palazzi storici della podestà e pievi rurali. La concentrazione di beni tutelati dal Ministero della Cultura conferisce al paese un rilievo artistico di caratura nazionale e internazionale.

punteggio ottenuto: 3,0 su un massimo di: 3,0

2. Offerta culturale

Il palinsesto degli eventi del comune si concentra prevalentemente nella stagione estiva e nel periodo autunnale, offrendo un'atmosfera tipica dei piccoli centri appenninici. Durante l'anno puoi partecipare a mostre temporanee allestite negli spazi museali della rocca, a concerti all'aperto e a rievocazioni storiche di interesse locale. La manifestazione di maggior richiamo si svolge in autunno ed è un importante appuntamento enogastronomico dedicato ai prodotti tipici del bosco, in grado di



attrarre visitatori dai territori limitrofi. Sebbene non sia presente una stagione teatrale stabile continuativa, la comunità mantiene vive le tradizioni storiche con rassegne culturali e feste popolari.
punteggio ottenuto: 1,0 su un massimo di: 2,5

3. Strutture ricettive

La rete ricettiva del comune presenta una notevole densità di posti letto rispetto alla popolazione residente, superando ampiamente la soglia di dieci posti ogni cento abitanti. Se cerchi un alloggio temporaneo o vuoi ospitare amici e parenti, puoi contare su un'offerta variegata che spazia da affittacamere e bed and breakfast nel centro storico fino ad ampi agriturismi immersi nel verde circostante. Sono presenti anche case vacanza e residenze d'epoca riconvertite. L'assenza di grandi catene alberghiere di lusso è compensata da una ricettività diffusa di eccellente qualità, fortemente integrata nel paesaggio rurale e orientata verso un turismo sostenibile e a contatto con la natura.

punteggio ottenuto: 2,5 su un massimo di: 2,5

4. Conservazione/degrado

L'analisi dello stato del decoro urbano evidenzia un centro storico ottimamente restaurato e curato nei dettagli architettonici. Passeggiando tra le viuzze del borgo antico puoi notare la cura delle facciate in pietra, la pulizia degli spazi pubblici e la sostanziale assenza di edifici abbandonati o in stato di degrado strutturale. Anche la viabilità interna e le aree verdi prospicienti il castello si presentano in eccellenti condizioni di manutenzione. Il territorio montano e collinare circostante conserva un equilibrio paesaggistico intatto, privo di speculazioni edilizie o di elementi d'impatto negativo, garantendoti un ambiente residenziale decoroso, ordinato e sicuro.

punteggio ottenuto: 2,0 su un massimo di: 2,0

Nota riepilogativa

Se stai valutando di trasferirti qui, trovi un luogo dove l'eccellenza artistica e la cura del territorio si fondono perfettamente. La presenza di un polo museale di rilievo mondiale e la conservazione del borgo ti garantiscono un ambiente decoroso e stimolante. Pur con un'offerta di eventi concentrata in estate e autunno, l'ottima rete ricettiva e la bellezza del paesaggio costituiscono un punto di forza ideale per la tua nuova vita.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Rilevazione sulla capacità delle strutture ricettive e flussi turistici, anno 2022. Affidabilità 100%.
- Ministero della Cultura (MiC), Catalogo generale dei beni culturali e beni architettonici tutelati. Affidabilità 95%.
- Regione Toscana, Portale dati ufficiali sul turismo e sulle strutture ricettive provinciali. Affidabilità 90%.
- Portale istituzionale del Comune, Sezione cultura, turismo e regolamenti urbani. Affidabilità 90%.
- FAI (Fondo Ambiente Italiano), Data-base beni censiti e luoghi del cuore. Affidabilità 85%.



11



POTENZIALE DI RINASCITA (INDICE "EVOLUZIONE")

a. Quadro tecnico

- Nome Progetto e CUP: Rigenerazione culturale e sociale del Borgo Castello e valorizzazione del Museo Casa Natale di Michelangelo Buonarroti CUP F38I22000350006
- Descrizione: Il progetto prevede il restauro conservativo delle mura del castello, la digitalizzazione dell'offerta museale e la creazione di spazi multifunzionali dedicati al lavoro da remoto e alla residenzialità temporanea per nuovi abitanti.
- Finance: 1.600.000,00 euro / 320.000,00 euro
- Stato: In corso

b. Verifica delle fonti

- OpenPNRR: <https://www.openpnrr.it/progetti/F38I22000350006>
- OpenCoesione: <https://www.opencoessione.gov.it/it/progetti/F38I22000350006/>
- Altre fonti di finanziamento: Assenza di ulteriori cofinanziamenti europei oltre alle risorse PNRR M1C3.
- Banda Ultralarga BUL:
<https://bandaultralarga.italia.it/indirizzo/?address=Caprese+Michelangelo> Il progetto prevede l'infrastrutturazione in fibra ottica FTTH negli spazi museali e nel borgo.
- Albo Pretorio e Amministrazione Trasparente:
<https://www.comune.caprese-michelangelo.ar.it/amministrazione-trasparente/opere-pubbliche>

c. Valutazione

- Governance e partnership: Il progetto si basa su un accordo sottoscritto tra il Comune di Caprese Michelangelo, l'Unione dei Comuni della Valtiberina Toscana e le associazioni locali, ma non presenta ancora una struttura formale di partenariato pubblico-privato con investitori privati. Punteggio: 1,0 / 1,5
- Solidità finanziaria e tempi: Il cantiere risulta attivo, i fondi PNRR sono interamente stanziati e il CUP trova riscontro ufficiale sui portali di monitoraggio con cronoprogramma in fase di attuazione. Punteggio: 2,0 / 2,0
- Impatto occupazionale e indotto: L'opera genera occupazione diretta nel settore del restauro e dei servizi culturali, stimolando l'indotto turistico e commerciale di cui potrai beneficiare se decidi di avviare un'attività o trasferirti nel territorio. Punteggio: 1,5 / 2,0
- Innovazione e gestione del rischio: L'integrazione di servizi digitali, connettività FTTH e postazioni di lavoro agibile riduce il rischio di isolamento e offre soluzioni concrete se hai la necessità di lavorare a distanza dalla città. Punteggio: 1,2 / 1,5
- Scalabilità e crescita: La strategia di intervento sul borgo storico costituisce un modello replicabile per i comuni limitrofi dell'area appenninica, consentendo una crescita integrata della rete locale. Punteggio: 0,8 / 1,0



- Impatto sociale e valore etico: L'intervento valorizza l'identità storica di Michelangelo Buonarroti, rigenera la vita sociale della comunità e offre a te una scelta abitativa etica e immersa nel verde per contrastare lo spopolamento. Punteggio: 1,8 / 2,0

TOTALE BASE: 8,3 / 10,0

d. Coefficiente di attendibilità e indice evoluzione

Coefficiente di Attendibilità CA: 0,5

Indice Evoluzione Finale: 4,15

Nota riepilogativa

Il progetto rappresenta l'iniziativa principale per contrastare il calo demografico a Caprese Michelangelo, unendo il recupero del patrimonio culturale alla creazione di spazi idonei al lavoro da remoto. Se stai valutando di trasferirti dalla città, questo intervento migliora l'attrattività e la dotazione di servizi del borgo. I punti di forza risiedono nella copertura finanziaria PNRR e nel valore identitario del Museo Casa Natale. Il punto di debolezza è rappresentato dalla difficoltà di reperire direttamente i documenti comunali in formato PDF sul portale web dell'ente, fattore che riduce la trasparenza amministrativa e fissa il Coefficiente di Attendibilità a 0,5, pur mantenendo l'Indice di Evoluzione Finale sopra la soglia critica grazie alla solidità dei dati nazionali.

12



VITALITÀ E TENUTA DEMOGRAFICA (INDICE "VITALITÀ")

Totale abitanti attuale: 1338

Punteggio complessivo: -5,2 / 10

Sintesi complessiva

Se stai valutando di trasferirti a Caprese Michelangelo, devi considerare che il comune affronta un marcato calo demografico e un accentuato invecchiamento. La modesta attrattività migratoria non compensa il saldo naturale negativo, rendendo necessaria un'attenta valutazione sull'evoluzione futura dei servizi locali.

Analisi storica secolare (1900-Oggi)

1900 | 3120

1925 | 3380 | +8,33%

1950 | 3150 | -6,80%

1975 | 2050 | -34,92%

2000 | 1680 | -18,05%

2024 | 1338 | -20,36%

Analisi ultimi 25 anni

1999 | 1710



2004 | 1650 | -3,51%
2009 | 1580 | -4,24%
2014 | 1520 | -3,80%
2019 | 1410 | -7,24%
2024 | 1338 | -5,11%

1. Memoria storica

Punteggio: -0,8

Formula usata: $\text{Variazione percentuale secolare} = ((\text{Popolazione attuale} - \text{Popolazione 1921}) / \text{Popolazione 1921}) * 100$

Il comune mostra una contrazione strutturale profonda nel lungo periodo. Rispetto ai 3380 abitanti censiti nel 1921, il territorio ha perso oltre il 60% della sua comunità residente. La fine dell'economia agricola tradizionale e la migrazione verso i centri urbani della valtiberina e del fondovalle hanno ridotto in modo permanente il bacino abitativo.

2. Allarme spopolamento

Punteggio: -2,4

Formula usata: $\text{Variazione percentuale decennale} = ((\text{Popolazione 2024} - \text{Popolazione 2014}) / \text{Popolazione 2014}) * 100$

Negli ultimi dieci anni la popolazione residente è passata da 1520 a 1338 abitanti, registrando un calo del 11,97%. Se cerchi un borgo stabile, devi sapere che la perdita progressiva di residenti nell'ultimo decennio segnala un rischio concreto di ulteriore contrazione dei servizi essenziali nel medio periodo.

3. Forza biologica

Punteggio: -2,1

Formula usata: $\text{Indice di vecchiaia} = (\text{Popolazione over 65} / \text{Popolazione under 14}) * 100$

Il saldo naturale è fortemente negativo, con una media annua di soli 4 nati contro circa 22 decessi. L'indice di vecchiaia supera quota 395,00%, evidenziando una sproporzione marcata tra la popolazione anziana e quella in età infantile. Questa carenza di ricambio generazionale incide sulla presenza di scuole e strutture per la famiglia.

4. Attrattività reale

Punteggio: +0,8

Formula usata: $\text{Saldo migratorio medio annuo} = (\text{Nuovi iscritti all'anagrafe} - \text{Cancellati dall'anagrafe}) / \text{Anni}$

Negli ultimi tre anni il bilancio migratorio ha mostrato un valore leggermente positivo, con una media di circa +6 persone all'anno. Questo dato indica che il comune riesce comunque ad attrarre nuovi residenti, attirati dal valore paesaggistico e dalla qualità della vita, anche se l'afflusso non è ancora sufficiente a bilanciare la mortalità naturale.

5. Benessere economico

Punteggio: -0,7

Formula usata: $\text{Variazione reale del reddito} = (\text{Variazione percentuale reddito imponibile} - \text{Inflazione cumulata})$



Il reddito medio imponibile dichiarato ai fini IRPEF è cresciuto negli ultimi dieci anni da 17200,00 euro a 19350,00 euro (+12,50%). L'inflazione cumulata nello stesso arco temporale è stata pari al 18,20%, determinando una contrazione del potere d'acquisto reale dei residenti pari al -5,70%.

Previsione demografica a 10 e 20 anni

In assenza di interventi correttivi o di nuovi flussi di immigrazione residenziale, la tendenza attuale porterà la popolazione a circa 1210 abitanti entro 10 anni (-9,56%) e a circa 1080 abitanti entro 20 anni (-19,28%). Questo scenario potrebbe comportare una riduzione dei trasporti pubblici e delle prestazioni sanitarie locali.

Possibili strategie e progetti di miglioramento

Per invertire la rotta, il comune necessita di un piano mirato all'attrazione di lavoratori da remoto e famiglie. La strategia fondamentale deve basarsi sulla copertura completa con fibra ottica FTTH, sulla creazione di spazi di coworking e sull'erogazione di incentivi fiscali locali per chi trasferisce la propria residenza principale. L'integrazione tra valorizzazione del patrimonio storico-culturale legato a Michelangelo Buonarroti e la promozione dell'invecchiamento attivo può favorire una nuova economia dei servizi.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Demo Ricostruzione intercensuaria e bilancio demografico mensile, anno 2024: affidabilità 95%.
- ISTAT, Serie Storiche Censimenti della popolazione dal 1901 al 2021, anno 2021: affidabilità 95%.
- MEF, Dipartimento delle Finanze Statistiche sulle dichiarazioni dei redditi IRPEF, anni 2014-2023: affidabilità 90%.
- Anagrafe Comunale di Caprese Michelangelo, Registro della popolazione residente, anno 2024: affidabilità 100%.

13



CONCLUSIONI

Analisi del costo della vita

Se stai valutando di trasferirti a Caprese Michelangelo, un comune della provincia di Arezzo in Toscana, è essenziale che tu disponga di un'analisi precisa dei costi necessari per vivere in questo territorio.

1. Voce di spesa Abitazione

Per un appartamento di 70 metri quadri situato nella zona residenziale del comune di Caprese Michelangelo, le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle



Entrate indicano un valore medio di locazione pari a 3,50 euro al metro quadro. La spesa mensile calcolata per l'affitto è di 245,00 euro.

2. Voce di spesa Tasse locali

L'impatto mensile delle imposte comunali è stato calcolato basandosi sui dati ufficiali del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF). Per un singolo individuo in un immobile di 70 metri quadri, l'Addizionale Comunale IRPEF e la TARI comportano un costo stimato di 25,00 euro al mese.

3. Voce di spesa Spesa alimentare, utenze e trasporti

La stima per la spesa alimentare e le utenze domestiche utilizza l'indice provinciale ISTAT e MIMIT relativo al capoluogo di Arezzo come dato proxy, con un costo di 520,00 euro mensili. Poiché Caprese Michelangelo è un comune con popolazione inferiore a 5000 abitanti e si trova in una posizione geograficamente isolata, è necessario aggiungere un valore fisso per i trasporti legato all'utilizzo indispensabile dell'auto privata per raggiungere i servizi essenziali. L'integrazione per il carburante e la mobilità è di 180,00 euro al mese, portando il totale di questa categoria a 700,00 euro al mese.

4. Costo della vita totale mensile

Costo totale a Caprese Michelangelo: 970,00 euro

Comparazione con metropoli e capoluoghi

1. Analisi di scostamento territoriale

Il paniere di spesa standard considera le esigenze essenziali di un singolo individuo residente in un appartamento di 70 metri quadri. Per offrirti una visione chiara e comparativa, il costo della vita di Caprese Michelangelo è stato confrontato con 4 metropoli di riferimento e con i capoluoghi territoriale di appartenenza. Per il Capoluogo di Provincia (Arezzo) il costo della vita totale mensile calcolato è pari a 1175,00 euro, mentre per il Capoluogo di Regione (Firenze) il costo della vita totale mensile calcolato è pari a 1580,00 euro.

2. Risultati del calcolo di scostamento

- Scostamento rispetto a Arezzo: -17,45%
- Scostamento rispetto a Firenze: -38,61%
- Scostamento rispetto a Milano: -52,45%
- Scostamento rispetto a Roma: -39,18%
- Scostamento rispetto a Napoli: -20,49%
- Scostamento rispetto a Palermo: +2,11%

Fonti utilizzate e affidabilità

OMI Agenzia delle Entrate (Valori locativi residenziali): 100%

MEF Dipartimento delle Finanze (Aliquote Addizionale IRPEF e TARI): 100%

ISTAT / MIMIT (Indice dei prezzi al consumo e carburanti Dato Proxy su base provinciale): 85%



Conclusioni

Borgo appenninico a misura d'uomo, eccellente per sicurezza e qualità ambientale ma condizionato da una forte dipendenza dall'auto e da una costante emorragia demografica. Rappresenta una scelta valida se cerchi tranquillità o lavori da remoto, a patto di accettare compromessi sulla mobilità quotidiana verso i poli urbani e sui servizi specialistici.

Punti di forza

- Sicurezza e coesione sociale ai massimi livelli: il comune registra un tasso di criminalità sostanzialmente nullo, la presenza rassicurante della locale stazione dei Carabinieri e una comunità accogliente con un tessuto associativo radicato.
- Mercato abitativo e costo della vita accessibili: con una spesa mensile stimata di 970,00 euro e quotazioni di acquisto inferiori a 1.000 euro al metro quadro, puoi accedere a immobili indipendenti o casali con giardino a costi altamente competitivi.
- Qualità ambientale e valore culturale: l'eccellente purezza dell'aria, il vasto patrimonio boschivo e l'identità storica legata al borgo natale di Michelangelo Buonarroti garantiscono un contesto residenziale suggestivo e rigenerante.

Punti di debolezza

- Isolamento geografico e viabilità complessa: i collegamenti stradali verso il capoluogo Arezzo richiedono oltre 50 minuti di guida su tracciati montani tortuosi, determinando un elevato stress da pendolarismo e una scarsa frequenza del trasporto pubblico.
- Calo demografico e forte invecchiamento: la contrazione della popolazione residente nell'ultimo decennio e un indice di vecchiaia prossimo al 400% mettono a rischio la tenuta nel lungo periodo delle infrastrutture scolastiche e dei presidi di prossimità.
- Copertura digitale a macchia di leopardo e sanità limitata: la fibra ultraveloce FTTH non copre tutte le frazioni rurali e l'assenza di un Pronto Soccorso in loco impone spostamenti di oltre venti minuti per raggiungere l'ospedale più vicino a Sansepolcro.

Target ideale

- Consigliato per: professionisti in smart working (previa verifica della connessione al singolo civico), pensionati in cerca di serenità e amanti della natura che desiderano uno stile di vita lento e costi di gestione contenuti.
- Sconsigliato per: lavoratori con obbligo di presenza quotidiana ad Arezzo o fuori vallata, famiglie con figli adolescenti prive di autonomia negli spostamenti e persone che necessitano di un accesso immediato a cure ospedaliere specialistiche.

Impatto turistico e vivibilità stagionale

Durante l'estate e il periodo autunnale legato al Marrone DOP e al Museo Michelangiolesco, il borgo vive una vivace animazione turistica che valorizza la ristorazione e le strutture ricettive, generando una lieve pressione sul traffico e sui parcheggi del centro storico. Nei mesi invernali la dinamica si inverte, restituendo al paese un ritmo lento e silenzioso. Se vivi qui in pianta stabile sperimenti una bassa stagione tranquilla con servizi primari sempre attivi, ma dovrai gestire una mobilità pubblica ridotta e la consueta chiusura temporanea di alcune attività stagionali.



Dove vivere in Italia

comune 051007 - 12/09/2026 - AS

rie pilogo punteggi - Caprese Michelangelo (AR)

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 e aeroporto	2.5		1,00
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		0,50
6. Stress da pendolarismo (solo malus)	-5 ; 0		-3,00
TOTALE PONDERATO			0,45

2. Mercato abitativo

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,20

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Disponibilità abitazioni private in vendita	3.0		3,00
2. Disponibilità abitazioni private in affitto	3.5		2,00
3. Incentivi e agevolazioni	2.5		0,50
4. Disponibilità alloggi sociali/pubblci	1.0		1,00
TOTALE PONDERATO			7,80

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		1,50
2. Tasso di disoccupazione locale	2.5		2,50
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		2,00
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		1,00
5. Servizi di trasporto specifici per l'accesso alle strutture	1.0		1,00
TOTALE PONDERATO			8,45

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		1,50
2. Copertura e velocità banda larga FTTC, 5G e FWA	2.0		1,00
3. Efficienza amministrativa e smart city (bonus/malus)	±5.0		1,50
TOTALE PONDERATO			4,40

6. Servizi educativi e comunitari

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,00

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Presenza servizi per l'infanzia	3.5		2,00
2. Presenza scuola primaria e secondaria di primo grado	3.5		2,00
3. Presenza scuole secondarie di secondo grado	2.0		1,00
4. Strutture per la cultura e conoscenza	1.0		0,50
TOTALE PONDERATO			5,50

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		1,00
2. Qualità dell'aria e rumore	2.0		2,00
3. Qualità e disponibilità dell'acqua	2.0		1,50
4. Efficienza della raccolta differenziata	2.0		1,00
5. Aree verdi pubbliche	1.5		1,50
TOTALE PONDERATO			6,30

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		1,00
4. Qualità illuminazione pubblica	1.5		0,50
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		1,00
3. Presenza e varietà di strutture ricettive	2.5		2,50
4. Livello di degrado edilizio e conservazione	2.0		2,00
TOTALE PONDERATO			5,10

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	0.0		
TOTALE			2,00

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		2,00
3. Impatto occupazionale e indotto	2.0		1,50
4. Innovazione e gestione del rischio	1.5		1,20
5. Scalabilità e crescita	1.0		0,80
6. Impatto sociale e valore etico	2.0		0,50
TOTALE			0 ; +10.0
Coefficiente di attendibilità (range 0.1;1.0)			0,5
			4,15

indice VITALITA'

12. Vitalità e tenuta demografica

Parametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Resilienza storica (trend 100 anni)	±1.0		-0,80
2. Trend decennale e saldo naturale	±3.0		-2,40
3. Equilibrio generazionale (indice vecchiaia)	±2.5		-2,10
4. Attrattività e Flussi Migratori	±2.0		-2,10
5. Benessere economico	±1.5		-0,70
TOTALE			±10.0
			-5,20

indice GLOBALE

13. Risultato finale

Parametro	Range	Punti ottenuti	Ponderaz.	Totale pond.
1. Vivibilità	0 ; +100.0	59,45	0,90	53,51
2. Evoluzione	0 ; +10.0	2,08	0,80	1,66
3. Vitalità	-10 ; +10.0	-5,2	1,20	-6,24
4. Totale Ponderato				48,93