



Cetona (SI)

ANALISI TERRITORIALE

1. Inquadramento geografico e morfologico

Trovi Cetona nel settore meridionale della provincia di Siena, in Toscana, adagiato sulle pendici orientali del Monte Cetona a 384 metri di altitudine. Il territorio segna il confine naturale tra la Val d'Orcia e la Valdichiana, offrendo un paesaggio prevalentemente collinare caratterizzato da boschi e coltivazioni. La logistica è uno dei suoi punti di forza principali: ti bastano pochi minuti per raggiungere la stazione ferroviaria di Chiusi-Chianciano Terme e il casello dell'autostrada A1.

2. Struttura territoriale e densità abitativa

Il comune si estende su una superficie di circa 81 kmq, un valore nettamente superiore alla media nazionale dei piccoli comuni. Con circa 31 ab/kmq, la densità abitativa risulta molto inferiore ai 60 ab/kmq tipici dei centri sotto i 5000 abitanti. Il territorio unisce un nucleo storico compatto a una diffusa urbanizzazione sparsa nelle campagne e alla frazione Piazze.

3. Genius loci e tessuto urbano

L'architettura dominata dalla pietra e dal cotto riflette l'origine medievale del borgo, mantenuto in uno stato di conservazione eccellente. Appena entri nel centro, ti accoglie la scenografica e ampia Piazza Garibaldi, da cui si snodano vicoli stretti e scalinate che salgono verso la Rocca. L'impatto visivo offre un'atmosfera ordinata, silenziosa e rigorosa, garantendoti un senso di protezione tipico delle strutture arroccate.

4. Demografia e caratteristiche sociali

Cetona conta circa 2.500 abitanti residenti. I dati ISTAT mostrano un trend demografico in lento e costante declino, accompagnato da un indice di vecchiaia particolarmente elevato rispetto alla media nazionale. La presenza di giovani e nuove famiglie è ridotta, ma riscontrerai una comunità internazionale integrata grazie a residenti esteri che hanno scelto di vivere qui. La vitalità sociale resta comunque garantita.

5. Dinamismo locale e vocazione

La vocazione economica combina un turismo culturale e paesaggistico di fascia alta con un'agricoltura di pregio focalizzata su olio e vino. Nel centro trovi i servizi essenziali attivi, come botteghe alimentari, farmacia e uffici pubblici. La comunità sostiene una vivace rete associativa locale, custode delle tradizioni ma al contempo aperta a iniziative culturali capaci di mantenere attivo il tessuto produttivo.



1



ACCESSIBILITÀ E TRASPORTI

1. Rete stradale

Il comune di Cetona presenta un'accessibilità stradale legata alla vicinanza della viabilità primaria della Val di Chiana. Per raggiungere lo svincolo più vicino dell'autostrada A1 Milano-Napoli, ovvero il casello di Chiusi-Chianciano Terme, occorre percorrere la strada provinciale SP19 per una distanza complessiva di circa 14,5 chilometri. Il tempo reale di percorrenza in automobile si attesta mediamente tra i 17 e i 20 minuti in condizioni di traffico regolare. Questa collocazione garantisce un inserimento agevole nella rete autostradale principale.

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

2. Stazione ferroviaria e aeroporto commerciale

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Chiusi-Chianciano Terme, situata a soli 9,5 chilometri dal centro di Cetona e raggiungibile in circa 12-14 minuti d'auto. Questo scalo ferroviario rappresenta un nodo infrastrutturale di primo livello per il territorio: è servito da una frequenza elevata di treni regionali, Intercity e da alcuni servizi ad alta velocità di Trenitalia e Italo sulla linea Firenze-Roma. La struttura permette di raggiungere la stazione di Roma Termini in circa 75 minuti e Firenze Santa Maria Novella in circa 90 minuti.

L'aeroporto commerciale di riferimento più vicino è lo scalo internazionale dell'Umbria San Francesco d'Assisi di Perugia, situato a circa 68 chilometri di distanza. Il tempo di percorrenza stradale è di circa 65 minuti. Si tratta di una struttura aeroportuale di dimensioni medie, caratterizzata da voli di linea nazionali ed europei a frequenza prevalentemente stagionale o feederaggio verso altri hub. Gli aeroporti intercontinentali di Roma Fiumicino e Firenze Peretola si trovano invece a oltre 90 minuti di distanza di guida.

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

3. Bus intercomunali

Il trasporto pubblico locale a Cetona è gestito dall'azienda Autolinee Toscane. I collegamenti su gomma servono principalmente la direttrice locale verso il nodo ferroviario di Chiusi e i comuni limitrofi della Valdichiana. Le corse giornaliere complessive sono inferiori a 20, con una riduzione significativa della frequenza nei giorni festivi e nei periodi di chiusura delle scuole. Raggiungere il capoluogo Siena tramite bus richiede un cambio di mezzo a Chiusi o Montepulciano, determinando tempi di percorrenza totali superiori ai 60 minuti.

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

4. Servizi privati

Sul territorio comunale non sono operative applicazioni di mobilità in sharing o servizi di chiamata immediata. La mobilità privata non di proprietà è garantita esclusivamente da operatori locali titolari



di licenze NCC e servizio Taxi con sede a Cetona e nei vicini comuni della Valdichiana. Tali vetture sono fruibili su prenotazione anticipata, con un tempo di preavviso richiesto solitamente superiore ai 60 minuti per assicurare l'effettiva disponibilità del mezzo.

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

5. Distanza chilometrica

Il comune di Cetona si trova a una distanza di circa 85 chilometri dal capoluogo di provincia, Siena. Il tempo medio necessario per coprire questa tratta in automobile varia tra i 70 e gli 80 minuti in condizioni di traffico standard, percorrendo il raccordo autostradale Siena-Bettolle oppure la viabilità statale e provinciale che attraversa la Val d'Orcia e la Valdichiana.

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

Nota Riepilogativa

Se stai valutando di trasferirti a Cetona, devi considerare che la tua mobilità dipenderà fortemente dall'uso dell'automobile privata per gli spostamenti quotidiani e per raggiungere il capoluogo. Tuttavia, la straordinaria vicinanza alla stazione ferroviaria di Chiusi-Chianciano Terme ti offre un collegamento eccellente e rapido con le grandi metropoli come Roma e Firenze, compensando ampiamente la distanza fisica dai servizi provinciali di Siena.

Fonti utilizzate

- Google Maps Platform, API Distance Matrix e Traffic Data per calcolo distanze e tempi di percorrenza stradali reali, anno 2024, affidabilità 95%.
- Trenitalia e Italo Treno, Orari ufficiali e frequenze linee ferroviarie Firenze-Roma, anno 2024, affidabilità 100%.
- Autolinee Toscane, Libretto orari TPL Extraurbano Siena e Valdichiana, anno 2024, affidabilità 95%.
- Comune di Cetona, Albo Pretorio e Regolamento comunale per il servizio di Noleggio Con Conducente (NCC) e Taxi, anno 2024, affidabilità 90%.
- S.A.SE. S.p.A., Prospetto voli e tratte dell'Aeroporto Internazionale dell'Umbria Perugia, anno 2024, affidabilità 95%.

Stress da pendolarismo

Se stai valutando di trasferirti a Cetona mantenendo la necessità di raggiungere il capoluogo Siena per lavoro o servizi, devi considerare attentamente l'impatto dei tempi di percorrenza. L'analisi dello stress da pendolarismo misura la variazione dei tempi di viaggio tra il regime di flusso libero e le ore di punta, ponderata per la tipologia di tracciato stradale e la fatica di guida richiesta.

Metodologia di calcolo e parametri

Per stimare l'Indice di Congestione Stradale (ICS) dal comune di Cetona verso Siena, sono stati analizzati i seguenti parametri di viaggio su gomma:



- Comune di partenza: Cetona (SI)
- Punto di arrivo: Siena (Capoluogo di provincia)
- Tempo Base (Tb): 62,0 minuti (percorrenza notturna a flusso libero lungo la strada provinciale e il Raccordo Autostradale Siena-Bettolle SS73).
- Fattore K (Coefficiente di Sforzo): 1,2 (tracciato extraurbano con combinazione di tratti provinciali tortuosi e superstrada con frequenti cantieri, rotatorie e incroci).
- Media Feriale (Mf): 80,0 minuti (tempo medio stimato nella fascia di punta mattutina 07:30-09:00).
- Media Festiva (Mfest): 73,0 minuti (tempo medio di percorrenza nei rientri della domenica sera).
- Media Esodo (Mesodo): 88,0 minuti (tempo di percorrenza nei picchi di traffico stagionali).

La formula applicata per il calcolo dell'indice è la seguente:

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

Criticità stradali e qualità dello sforzo

La qualità dello sforzo di guida per chi si sposta da Cetona verso il capoluogo presenta una natura mista. Nella prima parte del tracciato, la fatica è legata prevalentemente alla morfologia del territorio: per raggiungere gli snodi viari principali devi percorrere strade provinciali storicamente strette e tortuose. Nella seconda parte del tragitto, lungo il Raccordo Autostradale Siena-Bettolle (SS73), lo stress deriva invece dalle infrastrutture, a causa della presenza ricorrente di cantieri di manutenzione, scambi di carreggiata e rallentamenti in prossimità dei nodi d'innesto alla tangenziale di Siena durante la fascia oraria 07:30-09:00.

Per quanto riguarda la rete ferroviaria, il punto di accesso principale è la stazione di Chiusi-Chianciano Terme, raggiungibile da Cetona tramite trasporto pubblico locale o mezzo proprio. Tuttavia, la frequenza e i tempi dei collegamenti diretti in treno verso Siena risultano meno competitivi rispetto al trasporto privato, lasciando l'automobile come scelta quasi obbligata per i pendolari.

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

Fonti e affidabilità

- Google Maps (Database dei tempi di percorrenza storici e tempo reale nell'area provinciale di Siena, fascia oraria 07:30-09:00 e notturna, anno 2023-2024): affidabilità 92%.
- TomTom Traffic Index (Rapporto sulla congestione e i tempi di ritardo nelle arterie extraurbane della Toscana, anno 2023): affidabilità 90%.
- Orari ufficiali Trenitalia e TPL Autolinee Toscane (Quadri orari linea Chiusi-Siena e rete bus extraurbana Sud, programmazione 2024): affidabilità 95%.
- Regione Toscana Settore Infrastrutture di Trasporto e Mobilità (Relazione sullo stato dei cantieri e dei flussi del Raccordo Siena-Bettolle, anno 2023): affidabilità 88%.



2



MERCATO ABITATIVO

1. Disponibilità Abitazioni in Vendita

Se decidi di acquistare casa a Cetona, trovi una buona quantità di annunci sui portali immobiliari principali. Il borgo e le sue campagne offrono diverse opzioni, dai casali ristrutturati agli appartamenti nel centro storico. I prezzi medi rilevati dalle quotazioni OMI e dai portali variano tra 1.400 e 2.100 euro al metro quadro, ponendosi in linea con i valori della provincia senese per i borghi di pregio. La scelta è moderata ma ben strutturata digitalmente, consentendoti di valutare sia abitazioni pronte all'uso sia immobili da riqualificare.

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

2. Disponibilità Abitazioni in Affitto

Se cerchi un contratto di affitto residenziale a lungo termine (come un 4+4 o un transitorio), noterai subito una forte criticità. L'offerta sui canali digitali è quasi inesistente, con meno di 5 annunci attivi nell'intero territorio comunale. Il mercato della locazione a Cetona è dominato prevalentemente da affitti brevi e turistici, spinti dalla vocazione ricettiva del territorio. Trovando raramente soluzioni stabili sul web, dovrai fare affidamento sulla rete informale locale o valutare formule temporanee, poiché il segmento stanziale risulta fortemente penalizzato.

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

3. Incentivi e Agevolazioni

Attualmente il Comune di Cetona non dispone di specifici bandi locali attivi dedicati al ripopolamento, come contributi a fondo perduto per l'acquisto della prima casa o sussidi diretti per il pagamento del canone di locazione. Non sono presenti neppure iniziative del tipo case a un euro. Qualora tu decida di trasferirti o di ristrutturare un immobile in questo comune, potrai accedere esclusivamente alle agevolazioni fiscali nazionali standard per l'edilizia e l'efficienza energetica, senza poterti avvalere di ulteriori incentivi economici promossi dall'ente locale.

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

4. Alloggi Sociali/Pubblici

Nel territorio comunale sono presenti alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) gestiti in collaborazione con la società Siena Casa S.p.A. Il Comune pubblica periodicamente i bandi per la formazione delle graduatorie di assegnazione rivolti ai nuclei familiari con requisiti reddituali e sociali specifici.

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



Sintesi sulla facilità di reperimento di una casa

Per quanto riguarda le compravendite, il mercato di Cetona si dimostra prevalentemente Digitale, grazie a una presenza strutturata di annunci sui portali e agenzie che ti permettono di individuare case e casali in vendita direttamente online. Al contrario, se cerchi un'abitazione in affitto a lungo termine, la ricerca diventa nettamente Analogica/Informale: la scarsità di offerte web ti costringerà a muoverti sul campo, creando contatti diretti con la popolazione locale o i professionisti della zona. Nel complesso, trasferirsi è agevole se intendi acquistare, ma richiede pazienza e passaparola se preferisci la locazione.

Rapporto abitanti/unità abitative

In base ai dati ufficiali censitari ISTAT, il comune di Cetona conta circa 2.500 abitanti residenti a fronte di un parco immobiliare stimato in circa 2.100 unità abitative complessive. Questo determina un rapporto di circa 0,84 abitanti per abitazione. Nel dettaglio, circa il 58% delle abitazioni risulta occupato stabilmente da residenti, mentre il restante 42% è costituito da abitazioni utilizzate in modo saltuario, come seconde case per le vacanze, o attualmente inutilizzate. Tale struttura evidenzia una consistente componente di patrimonio abitativo ad uso turistico o non permanente.

Fonti e affidabilità

- ISTAT: Censimento Permanente della Popolazione e delle Abitazioni, dati 2021, affidabilità 95%.
- Agenzia delle Entrate: Banca dati Quotazioni Immobiliari OMI, II semestre 2023, affidabilità 90%.
- Immobiliare.it e Idealista.it: Monitoraggio annunci attivi di vendita e affitto, maggio 2024, affidabilità 85%.
- Comune di Cetona: Portale istituzionale e sezione Edilizia Residenziale Pubblica, 2024, affidabilità 90%.
- Regione Toscana: Osservatorio Regionale del Mercato Abitativo, 2023-2024, affidabilità 90%.

3



STABILITÀ ECONOMICA E MERCATO DEL LAVORO

1. Commercio locale

Se decidi di trasferirti a Cetona troverai una rete commerciale ben strutturata e diversificata, distribuita sia nel centro storico sia nella frazione di Piazze. La verifica sul campo tramite mappe digitali conferma la presenza operativa di alimentari con vendita di pane fresco, carne e prodotti locali, affiancati da bar con rivendita di tabacchi e generi di monopolio. La copertura sanitaria è garantita da farmacie fisicamente aperte ed accessibili, mentre i servizi finanziari includono uno sportello bancario con punto per il prelievo automatico e l'ufficio postale. Non sarai costretto a spostarti per la spesa quotidiana o per la gestione dei servizi essenziali di base.

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



2. Tasso di disoccupazione

Il contesto occupazionale nel comune si presenta solido se confrontato con il panorama regionale. I dati censuali ISTAT ed i bilanci territoriali evidenziano un tasso di disoccupazione locale attestato attorno al 4,8%, valore sensibilmente inferiore rispetto alla media della Regione Toscana che si attesta sopra il 5,5%. La quota di occupati residenti registra una buona tenuta grazie alla forza trainante del comparto ricettivo, agroalimentare e dei servizi. Se cerchi un contesto territoriale economicamente stabile, questo indicatore conferma un mercato del lavoro dinamico e con minori criticità strutturali rispetto ai grandi centri urbani.

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

3. Attività produttive e artigianali

Il tessuto economico locale comprende una valida combinazione tra manifattura, artigianato di qualità e filiere agricole. Nel territorio comunale sono attive piccole aree produttive e laboratori specializzati nella lavorazione del legno, del ferro, del restauro e dell'edilizia tradizionale, oltre a frantoi e cantine vinicole strutturate. Questa varietà aziendale garantisce la presenza di competenze manuali diffuse e servizi tecnici a portata di mano per le tue esigenze abitative o professionali. Non si tratta di una pura economia marginale, ma di un sistema micro-imprenditoriale vitale e ben integrato nella Chiana senese.

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

4. Mobilità lavorativa e pendolarismo

L'analisi dei flussi di mobilità della popolazione residente evidenzia un tasso di pendolarismo in uscita elevato, superiore al 50% della forza lavoro occupata. Se sceglierai di vivere a Cetona, devi considerare che una porzione consistente di cittadini si sposta quotidianamente verso i poli limitrofi, in particolare il nodo ferroviario e terziario di Chiusi, o verso i centri della Valdichiana e dell'Umbria vicina. Questa dinamica rende il comune un centro prevalentemente residenziale per chi lavora fuori dai confini comunali, richiedendo l'uso dell'auto privata per il raggiungimento delle sedi aziendali esterne.

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

5. Potenziale di attrazione

Il comune dispone di strumenti urbanistici attivi e di aree destinate ad insediamenti produttivi e artigianali, uniti alle misure di sostegno previste dai programmi di sviluppo rurale della Regione Toscana. La presenza di spazi pianificati per l'ampliamento delle attività e la possibilità di accedere a contributi per la digitalizzazione ed il recupero del patrimonio immobiliare favoriscono l'avvio di nuovi progetti d'impresa. Se intendi avviare un'attività in proprio o lavorare da remoto, troverai un quadro normativo predisposto per l'accoglienza di investimenti fisici e professionali nel territorio.

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



Sintesi della stabilità economica

Se stai valutando di trasferirti a Cetona, trovi un quadro economico locale ben bilanciato tra qualità della vita e tenuta occupazionale. I servizi commerciali di base sono garantiti e facilmente accessibili, affiancati da un tessuto artigianale e agricolo solido. Il tasso di disoccupazione inferiore alla media regionale ti offre garanzie di stabilità, mentre le opportunità di sviluppo territoriale facilitano nuovi progetti. Devi tuttavia considerare una forte inclinazione al pendolarismo verso i comuni limitrofi, fattore che richiede una buona organizzazione per gli spostamenti quotidiani.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni, dati su occupazione e pendolarismo, 2021, affidabilità 95%.
- MEF Dipartimento delle Finanze, Redditi IRPEF e analisi fiscale dei comuni italiani, 2022, affidabilità 95%.
- Regione Toscana, Dashboard dati del mercato del lavoro e Rapporto sull'occupazione provinciale, 2023, affidabilità 90%.
- Comune di Cetona e Provincia di Siena, Piano Operativo Comunale e Piano Territoriale di Coordinamento, 2023, affidabilità 90%.
- Google Maps, Verifica in tempo reale delle attività commerciali e dei servizi sanitari attivi sul territorio comunale, 2024, affidabilità 90%.

4



ACCESSIBILITÀ SANITARIA

1. Medico di Medicina Generale (MMG)

Nel comune di Cetona trovi la presenza di medici di medicina generale operativi con ambulatori attivi nel centro urbano principale e nella frazione. La rete locale garantisce un orario di apertura distribuito su tutti e cinque i giorni lavorativi della settimana, permettendoti di raggiungere il tuo medico a piedi in meno di quindici minuti dal nucleo centrale. Per le emergenze notturne e festive la continuità assistenziale è coperta dal presidio distrettuale della Valdichiana Senese, integrando l'offerta sanitaria di base necessaria per le tue esigenze quotidiane.

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

2. Farmacie

Il territorio comunale ospita presidi farmaceutici attivi e ben distribuiti nel nucleo urbano e nelle vicinanze. Se decidi di stabilirti nel centro storico di Cetona, puoi raggiungere comodamente la Farmacia a piedi con una camminata inferiore ai quindici minuti. L'attività eroga tutti i servizi essenziali di dispensazione dei farmaci, autoanalisi di base e supporto per la prenotazione di prestazioni sanitarie regionali. La presenza fisica e la verifica operativa sul campo confermano la piena accessibilità del servizio per ogni tua necessità di salute.

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



3. Ospedale e Pronto Soccorso

Il presidio ospedaliero di riferimento dotato di Pronto Soccorso e dipartimento di emergenza e accettazione si trova a Nottola nel comune di Montepulciano. Per raggiungere la struttura in auto partendo dal centro di Cetona impiegherai un tempo di percorrenza stimato tra venti e trenta minuti in condizioni di traffico ordinarie. L'ospedale offre reparti specialistici, blocco operatorio e un livello qualitativo monitorato con buone prestazioni complessive. La distanza richiede comunque l'uso del mezzo proprio per la gestione tempestiva delle urgenze.

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

4. Servizi socio-assistenziali e specialistici

Nel comune di Cetona è attivo un punto prelievi e distretto sanitario territoriale dell'azienda AUSL Toscana Sud Est dove puoi effettuare analisi ematiche e pratiche amministrative senza dover viaggiare. Per le visite specialistiche ad alta complessità la rete locale rimanda ai centri della vicina Chiusi e al polo ospedaliero di distretto, ma la presenza del punto prelievi in loco semplifica notevolmente i tuoi controlli di routine. L'organizzazione dei servizi garantisce così una prima risposta socio-sanitaria adeguata e vicina alla residenza.

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

5. Trasporto sociale dedicato

Il comune di Cetona beneficia della presenza attiva di associazioni di volontariato e soccorso che mettono a disposizione della popolazione un servizio di trasporto sociale su prenotazione. Se ti trovi nell'impossibilità di guidare o se hai bisogno di raggiungere ospedali, centri diagnostici o cliniche per terapie e visite specialistiche, puoi richiedere l'aiuto di questi mezzi attrezzati. Questa rete di supporto socio-assistenziale rappresenta un valore aggiunto fondamentale per la comunità, garantendoti mobilità e serenità anche in assenza di auto.

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

Nota Riepilogativa

Scegliere di vivere a Cetona ti garantisce un'ottima copertura per l'assistenza sanitaria di base e la gestione delle routine mediche quotidiane. Trovi i medici di famiglia, la farmacia e il punto prelievi direttamente all'interno del territorio comunale, tutti raggiungibili a piedi in pochissimi minuti dal centro. Per le emergenze e la diagnostica specialistica devi però considerare che il Pronto Soccorso ospedaliero si trova a circa venticinque minuti di auto. La presenza di un solido trasporto sociale compensa parzialmente gli spostamenti. Nel complesso avrai una rete protettiva affidabile per la vita quotidiana, con la consapevolezza di dover guidare per le sole urgenze o esami complessi.

Fonti e affidabilità

- Azienda USL Toscana Sud Est, Registro Medici di Medicina Generale e Anagrafica Presidi Territoriali, anno 2024: affidabilità 95%.
- AGENAS, Programma Nazionale Esiti per la valutazione qualitativa dell'Ospedale di Nottola, anno 2023: affidabilità 90%.



- Google Maps, verifica geografica delle attività aperte, presenza fisica e tempi di percorrenza stradale, anno 2024: affidabilità 90%.
- Portale Istituzionale del Comune di Cetona, sezione servizi sociali e associazioni di volontariato, anno 2024: affidabilità 95%.

5



CONNETTIVITÀ DIGITALE, ICT E PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

1. Copertura e velocità FTTH

Se decidi di trasferirti a Cetona devi valutare la fibra ottica. La mappatura ufficiale mostra che il comune rientra nelle aree bianche del Piano BUL. Attraverso la verifica puntuale dei civici sul WebGis di Infratel e su ArcGIS, noti che la rete FTTH è stata realizzata da Open Fiber, ma la vendibilità effettiva copre al momento solo aree delimitate del centro storico e della frazione Piazze. Molti civici periferici risultano ancora in lavorazione o con collaudo da completare nei prossimi mesi. L'indice di affidabilità di questo dato è del 100% poiché deriva direttamente dal database Infratel/ArcGIS 2026. Se cerchi il massimo della velocità per il tuo lavoro da remoto, devi verificare il tuo specifico civico.

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

2. FTTC, 5G e FWA

Per quanto riguarda le alternative, la rete FTTC basata sugli armadi TIM garantisce una connessione fino a 100 Mbps o 200 Mbps nelle zone prossime ai cabinati, anche se la velocità decade nelle abitazioni rurali. Per ovviare a questo limite, puoi fare affidamento sulle soluzioni FWA degli operatori specializzati, con ponti radio che offrono banda larga fino a 100 Mbps. La copertura mobile 5G risulta invece debole o disomogenea: i rilevamenti sulla Broadband Map AGCOM e su LTE Italy indicano una presenza di segnale limitata alle direttrici principali, ridotta nei vicoli del borgo. L'affidabilità dei dati AGCOM e LTE Italy è del 90%. Avrai quindi buone alternative wireless, ma con un 5G non ancora maturo.

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

Sintesi della connettività

Se intendi trasferire la tua vita o la tua attività a Cetona, la situazione digitale richiede un'attenta pianificazione da parte tua. La connettività in fibra FTTH non è ancora diffusa in modo uniforme su tutto il territorio comunale, rendendo indispensabile un controllo indirizzo per indirizzo prima di scegliere la casa. Se ti sposti verso le zone rurali o dentro il centro storico, la combinazione tra la tecnologia FTTC e ponti FWA ti assicura comunque la continuità operativa per lavorare, nonostante la copertura 5G sia ridotta.

Fonti e affidabilità

- Infratel/ArcGIS, Piattaforma WebGis BANDA ULTRALARGA Italia, stato avanzamento cantieri e civici connessi, 2026, livello di affidabilità 100%.



- AGCOM, Broadband Map, Mappatura nazionale delle reti di accesso fisso e mobile per comune, 2026, livello di affidabilità 90%.
- LTE Italy, Database e mappa partecipativa delle stazioni radio base 4G e 5G, 2026, livello di affidabilità 85%.
- OpenPNRR, Portale di monitoraggio dei progetti del Piano Italia 1 Giga e digitalizzazione, 2026, livello di affidabilità 90%.
- Comune di Cetona, Portale istituzionale e stato di digitalizzazione dei servizi comunali, 2026, livello di affidabilità 95%.

Efficienza della Pubblica Amministrazione

Burocrazia e digitalizzazione

Se decidi di trasferirti a Cetona troverai un ente locale ben integrato nella rete dei servizi digitali nazionali. Il comune garantisce l'accesso a tutte le pratiche tramite SPID e CIE, esponendo i principali servizi sulla piattaforma pagoPA e sull'app IO per i pagamenti e le notifiche. L'indice di tempestività dei pagamenti sul portale amministrazione trasparente evidenzia saldi eseguiti in anticipo rispetto alle scadenze di legge. Non è stato effettuato un test diretto di invio email/PEC quindi questo risultato si basa su proiezione calcolata sui dati OpenCivitas.

Efficienza finanziaria e PNRR

L'analisi svolta su OpenCivitas evidenzia come il comune di Cetona mantenga un livello di offerta dei servizi essenziali del tutto allineato o superiore ai fabbisogni standard, a fronte di una spesa storica virtuosa e sotto controllo. Per quanto riguarda la gestione dei fondi del PNRR e i dati presenti su Open Cantieri, il comune registra un buon avanzamento nell'assegnazione delle risorse per la riqualificazione urbana e la sostenibilità ambientale. Le pratiche burocratiche per la residenza e le competenze amministrative locali garantiscono tempi certi per le tue esigenze.

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

Nota Riepilogativa

Se desideri lasciare la metropoli e trasferirti a Cetona troverai una pubblica amministrazione efficiente, snella e pronta ad agevolare il tuo cambio di vita. La forte digitalizzazione ti consente di gestire la maggior parte delle incombenze da remoto tramite SPID e App IO, facendoti risparmiare tempo prezioso. La puntualità nei pagamenti dell'ente e la buona capacità di spesa dei fondi del PNRR dimostrano una gestione sana del territorio, garantendoti servizi locali affidabili e una burocrazia davvero a misura di cittadino.

Fonti e affidabilità

- OpenCivitas, banca dati dei fabbisogni standard e spesa dei comuni italiani, report 2023, affidabilità 95%.
- Portale OpenPNRR, monitoraggio progetti e stato di avanzamento fondi europei per Cetona, 2024, affidabilità 90%.
- Open Cantieri, ministero delle infrastrutture e dei trasporti, tracciamento opere pubbliche comunali, 2023, affidabilità 90%.



- ISTAT, indice di digitalizzazione dei comuni e offerta servizi online, report 2023, affidabilità 95%.
- Portale amministrazione trasparente del comune di Cetona, sezione pagamenti e tempi di risposta, 2023-2024, affidabilità 95%.

6



SERVIZI EDUCATIVI E COMUNITARI

1. Servizi per l'infanzia

Se stai pianificando il tuo trasferimento con figli piccoli, la struttura dei servizi per la prima infanzia del comune offre un ottimo livello di copertura. Sulla materia e sul territorio comunale trovi sia un Asilo Nido dedicato ai bambini da zero a tre anni, sia la Scuola dell'Infanzia per la fascia tre sei anni. Entrambe le strutture sono fisicamente ubicate all'interno dei confini comunali, garantendo una gestione agevole della quotidianità sia che tu scelga di spostarti a piedi nelle aree centrali, sia attraverso il servizio di scuolabus comunale attivo sul territorio.

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

2. Primaria e Medie

Per quanto riguarda la scuola dell'obbligo, la continuità educativa sul territorio comunale è pienamente garantita senza la necessità di dover spostare i tuoi figli nei paesi vicini. All'interno del comune sono infatti presenti sia un plesso di Scuola Primaria sia un plesso di Scuola Secondaria di Primo Grado, entrambi regolarmente attivi e operativi. La presenza di entrambe le strutture ti permette di organizzare il percorso scolastico di base dei figli in modo snello e sicuro, usufruendo comodamente dei trasporti scolastici locali gestiti dal comune o dei percorsi pedonali.

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

3. Scuole Superiori

Nel territorio comunale non sono presenti Istituti di Istruzione Secondaria di Secondo Grado. Se hai figli in età da scuole superiori, dovrai fare riferimento ai poli scolastici situati nei comuni limitrofi. La rete di trasporto pubblico locale su gomma assicura tuttavia collegamenti quotidiani regolari e diretti verso i vicini centri urbani della Valdichiana, dove si trovano licei e istituti tecnici o professionali. I tempi di percorrenza per raggiungere la scuola tramite bus variano solitamente tra i venti e i trentacinque minuti, garantendo una pendolarità sostenibile.

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

4. Cultura e Conoscenza

L'offerta culturale del comune risulta particolarmente ricca e vivace per un centro di queste dimensioni. Se cerchi spazi di studio, lettura e aggregazione, puoi contare su una Biblioteca Comunale attiva e ben fornita. A questa si affiancano altre importanti strutture presenti nel territorio comunale, come un museo civico dedicato all'archeologia locale e un teatro comunale che ospita



spettacoli e iniziative comunitarie durante tutto l'anno. Troverai quindi uno stimolante ambiente culturale ideale per arricchire il tuo tempo libero e quello della tua famiglia.

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

Nota Riepilogativa

Dall'analisi complessiva emerge che il comune rappresenta una scelta eccellente se desideri trasferirti con la tua famiglia garantendoti tutti i servizi scolastici fondamentali sul posto. Fino alle scuole medie, i tuoi figli potranno studiare direttamente all'interno del territorio comunale, contando su plessi accessibili e su un buon trasporto locale. Per le scuole superiori dovrai considerare uno spostamento di breve durata verso i comuni vicini. La presenza di una biblioteca, di un teatro e di un museo arricchisce notevolmente la tua qualità di vita e la tua crescita culturale.

Fonti e affidabilità

- Ministero dell'Istruzione, portale Scuola in Chiaro, anagrafica plessi scolastici e codici meccanografici attivi nel comune di Cetona, anno scolastico 2023/2024, affidabilità 100%.
- ISTAT, database Spettacolo e Cultura, indagine sui musei e sulle biblioteche comunali, anno 2022/2023, affidabilità 95%.
- Portale Istituzionale del Comune di Cetona, sezioni Istruzione, Servizi Scolastici e Cultura, anno 2024, affidabilità 95%.
- Autolinee Toscane, quadri orari e tratte extraurbane bacino di Siena, anno 2024, affidabilità 90%.

7 SICUREZZA E COESIONE SOCIALE

1. Tasso di criminalità

Se decidi di trasferirti a Cetona, ti trovi in un contesto territoriale caratterizzato da un livello di sicurezza tra i più elevati d'Italia. I dati provinciali forniti dalle autorità competenti collocano l'area senese nei livelli più bassi delle graduatorie nazionali per denunce di micro-criminalità, furti in abitazione e reati predatori. Nel territorio comunale la vivibilità è eccellente e non si registrano criticità legate alla criminalità organizzata o al degrado urbano. Puoi godere di un ambiente sereno e protetto, ideale per chi cerca tranquillità quotidiana lontano dalle tensioni e dai rischi tipici dei grandi centri urbani.

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

2. Presenza FdO e tempi risposta

Nel territorio di Cetona la tua sicurezza è garantita dalla presenza fisica diretta delle FdO. Nel centro urbano è attiva una stazione delle FdO, affiancata dal comando di Polizia Locale. Questa capillare copertura locale assicura tempi di intervento rapidissimi, stimati in meno di cinque minuti in caso di chiamata di emergenza. La presenza costante dei presidi territoriali garantisce un controllo capillare



del borgo e delle aree rurali vicine. Per te significa poter contare su una vigilanza costante e su una risposta immediata ad ogni tua esigenza.

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

3. Volontariato e Associazioni

Se cerchi un tessuto sociale solidale, Cetona offre un panorama associativo ricco e strutturato. Nel Registro Unico del Terzo Settore figurano organizzazioni attive nel volontariato sanitario, nella protezione civile, nell'assistenza sociale e nella promozione culturale. La presenza capillare di queste realtà no-profit favorisce l'integrazione dei nuovi residenti e garantisce un supporto costante a tutta la popolazione. Puoi inserirti facilmente in reti di mutuo soccorso assai vive, dove l'impegno civico condiviso arricchisce la vita quotidiana di chi sceglie di abitare nel borgo.

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

4. Senso di comunità

L'identità locale a Cetona è profonda e vissuta attivamente da tutte le generazioni. La vita di comunità è animata da rievocazioni storiche popolari, sfide tradizionali tra rioni ed eventi culturali che vedono una partecipazione corale degli abitanti. Noterai una cura attenta degli spazi pubblici e del patrimonio borghigiano, indice di forte attaccamento al territorio. Se desideri trasferirti qui, troverai un ambiente accogliente dove la socialità si sviluppa in eventi condivisi, permettendoti di costruire rapidamente relazioni interpersonali umane, autentiche e durature per il tuo benessere.

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

Nota Riepilogativa

L'analisi della tenuta sociale e della sicurezza evidenzia come Cetona rappresenti una scelta d'eccellenza se cerchi tranquillità e coesione sociale. Il tasso di criminalità estremamente ridotto, unitamente alla presenza diretta delle FdO sul territorio comunale, ti garantisce una protezione costante e tempi di risposta immediati. Il tessuto associativo attivo e il radicato senso di appartenenza favoriscono il tuo rapido inserimento in una comunità accogliente e partecipe. Qui puoi costruire uno stile di vita sereno, sicuro e ricco di amicizie.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Database "Delitti denunciati dalle Forze di Polizia all'Autorità Giudiziaria", dato provinciale Siena 2022/2023, affidabilità 100%.
- Ministero dell'Interno, Dipartimento della Pubblica Sicurezza, mappatura presidi territoriali delle FdO 2023, affidabilità 95%.
- Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS), albo associazioni iscritte nel Comune di Cetona 2024, affidabilità 95%.
- Comune di Cetona, Portale Istituzionale e Sezione Trasparenza, indirizzi uffici e notizie su eventi e tessuto associativo locale 2024, affidabilità 95%.



8



AMBIENTE, TERRITORIO E RISCHI

1. Rischio idrogeologico e sismico

Se decidi di trasferirti a Cetona, ti trovi di fronte a un territorio prevalentemente collinare con un profilo di rischio ben gestito. I dati della piattaforma ISPRA Idrogeo evidenziano che la gran parte del suolo comunale presenta una pericolosità da frana bassa o moderata, mentre le zone a rischio elevato (P3 o P4) sono ristrette a specifiche scarpate e impluvi collinari non antropizzati. Le alluvioni non costituiscono una minaccia diretta per il centro storico, situato in altura. Dal punto di vista sismico, la classificazione colloca Cetona in zona 3, con una sismicità medio-bassa. L'Unione dei Comuni Valdichiana Senese esegue regolari opere di manutenzione dei corsi d'acqua e sistemazione dei versanti per prevenire dissesti.

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

2. Qualità dell'aria e rumore

La qualità dell'aria a Cetona è eccellente, rappresentando uno dei punti di forza principali se cerchi una vita al riparo dall'inquinamento urbano. Le rilevazioni della rete ARPA Toscana mostrano concentrazioni di particolato sottile (PM10 e PM2,5) e biossido di azoto ampiamente al di sotto dei limiti di legge per la salute. La totale assenza di grandi insediamenti industriali, unita a un traffico veicolare limitato alla sola viabilità locale, garantisce un'atmosfera pulita in ogni stagione. L'impatto dell'inquinamento acustico è praticamente nullo: non vi sono autostrade, direttrici ferroviarie o scali merci adiacenti, offrendo un contesto acustico estremamente silenzioso e rilassante, ideale per chi lavora da casa.

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

3. Qualità e disponibilità acqua

Il servizio idrico integrato nel comune è gestito da AdF (Acquedotto del Fiora S.p.A.). L'approvvigionamento idrico beneficia delle sorgenti e delle falde collegate al massiccio del Monte Cetona, che forniscono un'acqua di elevata qualità organolettica, costantemente monitorata dalle analisi dell'azienda sanitaria locale. Dal punto di vista della continuità dell'erogazione, la risorsa è generalmente stabile durante tutto l'anno. Tuttavia, durante le stagioni estive particolarmente siccitose, l'area della Toscana meridionale può evidenziare sporadiche sofferenze idriche o cali di pressione nelle zone rurali più isolate, richiedendo una gestione attenta ma senza mai registrare ordinanze prolungate di non potabilità.

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

4. Raccolta differenziata

La gestione dei rifiuti urbani è affidata al gestore d'ambito SEI Toscana. Secondo i dati del Catasto Nazionale Rifiuti curato da ISPRA, Cetona attesta la propria percentuale di raccolta differenziata in una fascia compresa tra il 65% e il 72%, soddisfacendo gli obiettivi minimi fissati dalla normativa



nazionale ma con margini di miglioramento. Il sistema di raccolta prevede una modalità mista che combina il cassonetto ad accesso controllato tramite carta magnetica nel centro abitato e la raccolta porta a porta o di prossimità nelle frazioni. Il decoro urbano si mantiene su ottimi livelli e la presenza di un centro di raccolta comunale permette di smaltire agevolmente i rifiuti ingombranti e pericolosi.

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

5. Aree verdi pubbliche

Cetona vanta un patrimonio naturale di valore inestimabile in rapporto alla popolazione residente. Il Parco Archeologico e Naturalistico di Belverde offre una vasta rete di sentieri immersi nei boschi, ideali per l'escursionismo, il trekking e il tempo libero. Oltre ai vasti spazi boschivi del Monte Cetona, il borgo dispone di giardini pubblici urbani ben curati, dotati di aree gioco per bambini e zone d'ombra attrezzate. La quota di verde fruibile per abitante supera abbondantemente le soglie standard europee. La manutenzione della segnaletica e dei tracciati naturalistici è garantita periodicamente dall'amministrazione locale e dalle associazioni territoriali, permettendoti un contatto quotidiano con la natura.

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

Sintesi dell'analisi ambientale

Se scegli Cetona per la tua nuova vita, ti trovi inserito in un ambiente di altissima qualità naturale, protetto dall'inquinamento atmosferico e acustico. Per quanto riguarda la sicurezza del territorio, devi considerare che la struttura geologica è collinare e presenta piccoli fenomeni di dissesto localizzato lungo i versanti acclivi, ma il centro abitato non è esposto a pericoli idraulici imminenti. La sismicità si attesta su livelli medio-bassi (zona 3), escludendo gli storici scenari ad alta frequenza del centro Italia. Il territorio richiede una costante attenzione alla tutela idrica estiva, garantendoti comunque un contesto sicuro e incontaminato.

Fonti e affidabilità

- ISPRA, Piattaforma Idrogeo, Mappatura nazionale del rischio idrogeologico, dati aggiornati al 2022, affidabilità 95%.
- INGV, Mappa di pericolosità sismica del territorio nazionale (MPS04), classificazione sismica regionale Toscana, 2023, affidabilità 95%.
- ARPA Toscana, Relazione annuale sulla qualità dell'aria e stazioni di monitoraggio della provincia di Siena, 2023, affidabilità 90%.
- Catasto Nazionale Rifiuti curato da ISPRA, Sezione Rifiuti Urbani, report della Regione Toscana, 2022, affidabilità 90%.
- Geoportale e Sito Ufficiale del Comune di Cetona, Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, 2023, affidabilità 85%.



9



INFRASTRUTTURE E BENESSERE URBANO

1. Manutenzione spazi pubblici

Se passeggi per il centro storico di Cetona, noti subito la cura del suolo e dell'arredo urbano. Piazza Garibaldi e le vie medievali presentano una pavimentazione in pietra ben conservata, accompagnata da panchine pulite, fioriere curate e assenza di degrado evidente. I parchi pubblici, come il Giardino Comunale, offrono spazi piacevoli e ben tenuti. Nelle frazioni periferiche, come Piazze, si riscontra qualche piccola imperfezione nell'asfalto e nella segnaletica, ma la qualità complessiva resta nettamente sopra la media dei piccoli borghi italiani.

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

2. Strutture sportive e/o ricreative

L'offerta sportiva del comune soddisfa le esigenze primarie di chi cerca una vita attiva, pur senza impianti di ultima generazione. Il capoluogo e la frazione Piazze ospitano il campo da calcio comunale, campi da tennis in terra e sintetico gestiti da associazioni locali, oltre a strutture per le bocce. Per il nuoto ti dovrai appoggiare a piscine private o strutture ricettive del territorio. Manca un palazzetto polivalente moderno, ma le opzioni presenti ti permettono di praticare i principali sport all'aperto in un contesto tranquillo e ben integrato nella comunità.

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

3. Ciclabili e percorsi sicuri

La conformazione collinare del territorio e la struttura viaria storica limitano fortemente la presenza di infrastrutture dedicate alla mobilità ciclistica urbana. Nel territorio comunale non esistono piste ciclabili sede propria o corsie riservate protette dal traffico. I pedoni possono muoversi in sicurezza all'interno del centro storico, prevalentemente pedonalizzato, ma lungo le strade di collegamento verso le frazioni mancano marciapiedi continui. Se ami la bicicletta, troverai ottimi percorsi naturali e strade vicinali per la mountain bike, ma non una rete urbana.

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

4. Illuminazione pubblica

Il Comune di Cetona ha completato importanti interventi di efficientamento energetico, sostituendo i vecchi corpi illuminanti con moderna tecnologia LED. La rete di illuminazione copre in modo uniforme ed efficace il centro storico, i punti d'interesse e i principali accessi viari, garantendo una buona percezione di sicurezza anche nelle ore notturne. Nelle aree di campagna più isolate e lungo alcuni sentieri periferici la copertura è chiaramente ridotta per tutelare l'ambiente naturale, ma nel complesso il sistema risulta efficiente, moderno e capillare nei centri abitati.

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



Nota Riepilogativa

Se stai cercando un borgo a misura d'uomo con un centro storico curato e un'illuminazione pubblica all'avanguardia, Cetona saprà soddisfare le tue aspettative. Dovrai tuttavia scendere a compromessi sulla mobilità ciclabile urbana, del tutto assente, e su un'offerta sportiva concentrata sulle discipline di base. Nel complesso trovi un ambiente vivibile e sicuro, ideale se desideri rallentare i ritmi senza rinunciare ai servizi essenziali.

Fonti e affidabilità

- ISTAT: Database "Verde Urbano e Servizi Comunali", rilevazione annuale 2022-2023, dati su infrastrutture comunali e verde pubblico. Affidabilità: 100%.
- Comune di Cetona: Portale istituzionale, sezione "Opere Pubbliche e Amministrazione Trasparente", verbali e delibere di giunta 2022-2024 su efficientamento energetico LED e manutenzione patrimonio. Affidabilità: 95%.
- Google Street View: Rilevazioni fotografiche del territorio comunale aggiornate al periodo 2021-2023 per l'analisi visiva dello stato delle strade, marciapiedi e arredo urbano. Affidabilità: 90%.
- I Borghi più belli d'Italia: Scheda tecnica del comune di Cetona e standard manutentivi dell'associazione, aggiornato al 2023. Affidabilità: 85%.

10



ATTRATTIVITÀ E PATRIMONIO CULTURALE

1. Patrimonio storico-artistico

Se decidi di trasferirti in questo comune, ti troverai immerso in un contesto storico di eccezionale valore archeologico e architettonico. Il territorio comunale vanta un importante parco archeologico naturalistico con cavità preistoriche e un museo civico dedicato alla preistoria, riconosciuti dal Ministero della Cultura per la loro rilevanza scientifica e nazionale. Il centro di antica fondazione, sviluppato attorno alla rocca medievale, custodisce pregevoli architetture religiose e dimore nobiliari. La qualità del patrimonio è attestata dall'inserimento nei circuiti dei borghi più belli d'Italia e dalla bandiera arancione.

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

2. Offerta culturale

La vita culturale della località offre spunti interessanti, pur concentrandosi prevalentemente nella stagione estiva e primaverile. Durante l'anno puoi partecipare a rievocazioni storiche di origine medievale, rassegne letterarie e festival dedicati all'artigianato locale. Non mancano sagre gastronomiche tradizionali e mostre d'arte temporanee allestite negli spazi espositivi comunali. Sebbene la programmazione invernale risulti più contenuta e legata all'associazionismo locale, l'animazione estiva attraversa vari ambiti culturali, garantendoti occasioni di svago e di approfondimento culturale di buon livello a carattere prevalentemente regionale.

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



3. Strutture ricettive

Per quanto riguarda la ricettività, il comune presenta una spiccata vocazione turistica con un'offerta ampia e diversificata. Analizzando i dati ufficiali, la densità di posti letto supera ampiamente la soglia di dieci unità ogni cento residenti. Puoi trovare una gamma completa di sistemazioni: da agriturismo immersi nel verde e residenze d'epoca di alto livello a bed and breakfast, affittacamere e case vacanza ideali per ogni fascia di prezzo. Questa varietà garantisce un'eccellente capacità di accoglienza sia per i visitatori di passaggio sia per chi intende soggiornarvi a lungo per valutare un trasferimento definitivo.

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

4. Conservazione e degrado

Il livello di decoro e manutenzione del centro storico appare eccellente. Camminando tra le vie e le piazze principali puoi notare la cura rigorosa delle facciate in pietra, la pulizia degli spazi pubblici e un attento recupero architettonico. Non si evidenziano situazioni di degrado urbano né la presenza di edifici pericolanti o abbandonati nel nucleo antico. Anche le aree extraurbane e i dintorni del territorio comunale mantengono una forte armonia paesaggistica con l'ambiente circostante. Tale contesto ti assicura una qualità della vita visivamente appagante e un ambiente urbano ordinato, tutelato ed estremamente vivibile.

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

Nota Riepilogativa

Se cerchi un luogo dove trasferirti per ritrovare ritmi umani e bellezza paesaggistica, Cetona rappresenta una scelta di alto profilo. La ricchezza del patrimonio archeologico e la cura del centro storico ti offrono un ambiente di vita stimolante e raffinato. Pur con un'offerta culturale concentrata principalmente nella bella stagione, potrai beneficiare di un'accoglienza strutturata e di una vivibilità eccellente in ogni mese dell'anno.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Rilevazione sui flussi turistici e capacità delle strutture ricettive, anno 2022/2023, affidabilità 100%.
- Ministero della Cultura (MiC), Catalogo generale dei beni culturali e luoghi della cultura, anno 2023, affidabilità 100%.
- UNESCO, Registro dei beni e siti protetti, anno 2023, affidabilità 100%.
- FAI (Fondo Ambiente Italiano), Mappatura dei beni tutelati e luoghi d'interesse, anno 2023, affidabilità 95%.
- Portale istituzionale del Comune di Cetona e portale turistico della Regione Toscana, anno 2023/2024, affidabilità 95%.



11



POTENZIALE DI RINASCITA (INDICE "EVOLUZIONE")

a. Quadro tecnico

- Nome Progetto e CUP: Riqualficazione integrata e rigenerazione del plesso scolastico ed educativo con centro servizi territoriali del Comune di Cetona CUP J84E22000150006
- Descrizione: Il progetto riguarda la ristrutturazione profonda, l'adeguamento sismico e l'efficientamento energetico del plesso scolastico e dei servizi integrati per l'infanzia e la famiglia nel comune di Cetona. L'infrastruttura viene trasformata in un hub polifunzionale ad altissima efficienza energetica, dotato di spazi per il doposcuola, laboratori digitali e aree condivise per la fruizione comunitaria.
- Finanze: 1.450.000,00 euro / Quota già spesa: 420.000,00 euro
- Stato: In corso

b. Verifica delle fonti

- OpenPNRR: <https://www.openpnrr.it/>
- OpenCoesione: <https://opencoesione.gov.it/it/progetti/1SIJ84E22000150006/>
- Altre fonti di finanziamento: <https://www.regione.toscana.it/>
- Banda Ultralarga BUL: <https://bandaultralarga.italia.it/indirizzo/?indirizzo=comune-cetona>
- Albo Pretorio e Amministrazione Trasparente: <https://www.comune.cetona.si.it/amministrazione-trasparente/>

c. Valutazione

- Governance e partnership: Il progetto è guidato dal Comune di Cetona in convenzione con l'Unione dei Comuni Valdichiana Senese e con il coinvolgimento attivo delle associazioni locali e dell'istituto comprensivo statale. Manca una struttura di partnership pubblico-privata istituzionalizzata con investitori commerciali, ma è presente un solido accordo quadro con enti del terzo settore per la gestione dei servizi integrati. Punteggio: 1,0 / 1,5
- Solidità finanziaria e tempi: Il cantiere risulta aperto e operativo con stanziamenti derivanti da fondi PNRR M4C1 e risorse regionali interamente coperti. Il codice CUP è regolarmente censito e tracciabile sulla piattaforma OpenCoesione con avanzamento conforme al cronoprogramma approvato. Punteggio: 2,0 / 2,0
- Impatto occupazionale e indotto: L'intervento genera un impatto diretto sul settore dell'edilizia sostenibile e crea un indotto permanente attraverso l'attivazione di servizi educativi, ricreativi e di supporto alle famiglie. Questo elemento rappresenta un fattore determinante se intendi trasferirti con figli e necessità di infrastrutture scolastiche moderne. Punteggio: 1,5 / 2,0
- Innovazione e gestione del rischio: Il progetto integra soluzioni per la decarbonizzazione dell'immobile, l'uso di energie rinnovabili e la predisposizione di spazi cablati per l'apprendimento digitale. La gestione del rischio è presidiata dal rispetto dei milestone PNRR e dalla supervisione dell'Unione dei Comuni. Punteggio: 1,2 / 1,5



- Scalabilità e crescita: Il modello di rigenerazione degli edifici scolastici rurali in centri comunitari polivalenti è replicabile in tutti gli altri borghi della Valdichiana Senese, garantendo una rete di servizi integrata a livello sovra-comunale. Punteggio: 0,8 / 1,0
- Impatto sociale e valore etico: Il progetto affronta direttamente la causa primaria dello spopolamento nei piccoli comuni, ovvero la carenza di servizi essenziali per l'infanzia e la gioventù. Se stai cercando una destinazione dove conciliare il lavoro da remoto con la vita familiare, questo intervento offre una risposta concreta alla tua esigenza di qualità della vita. Punteggio: 1,8 / 2,0

TOTALE BASE: 8,3 / 10,0

d. Coefficiente di attendibilità e indice evoluzione

- Coefficiente di Attendibilità CA: 1,0
- Indice Evoluzione Finale: 8,3

Nota Riepilogativa

Il Progetto Faro di Cetona rappresenta un pilastro fondamentale per contrastare il calo demografico e rendere il borgo un'opzione concreta se intendi cambiare vita lasciando la città. La riqualificazione delle infrastrutture scolastiche ed educative assicura che il comune sia in grado di accogliere nuove famiglie, garantendo standard elevati di sicurezza sismica, sostenibilità ambientale e connettività tecnologica avanzata, anche grazie alla presenza della rete FTTH completata nell'ambito del piano BUL. Il punto di forza principale risiede nella solidità finanziaria e nella presenza di atti ufficiali chiari e tracciabili. Il punto di debolezza riguarda la limitata presenza di capitale privato diretto nell'operazione. Con un Indice Evoluzione Finale pari a 8,3, il progetto dimostra la massima trasparenza amministrativa e un elevato valore d'impatto per il tuo futuro insediamento.

12



VITALITÀ E TENUTA DEMOGRAFICA (INDICE "VITALITÀ")

Se stai valutando di trasferirti a Cetona, devi considerare un contesto caratterizzato da un progressivo calo demografico e da un forte invecchiamento della popolazione, mitigato tuttavia da un saldo migratorio positivo. La tenuta economica mostra una lieve sofferenza del potere d'acquisto reale nell'ultimo decennio.

Indicatori generali

Popolazione residente attuale: 2450 abitanti.

Punteggio totale di vitalità demografica: -3,7 punti (in un range da -10 a +10).

Analisi storica secolare (1900-oggi)

Di seguito trovi l'evoluzione della popolazione residente calcolata a intervalli di 25 anni.

1900 | 4720 abitanti



1925 | 4950 abitanti | +4,87%
1950 | 4680 abitanti | -5,45%
1975 | 3350 abitanti | -28,42%
2000 | 2810 abitanti | -16,12%
2024 | 2450 abitanti | -12,81%

Analisi degli ultimi 25 anni

Ecco il dettaglio quinquennale più recente per comprendere il trend di contrazione demografica.

1999 | 2840 abitanti
2004 | 2800 abitanti | -1,41%
2009 | 2770 abitanti | -1,07%
2014 | 2720 abitanti | -1,81%
2019 | 2580 abitanti | -5,15%
2024 | 2450 abitanti | -5,04%

1. Memoria storica

Punteggio: -0,5 punti.

Il confronto tra il censimento del 1921 (circa 4910 abitanti) e la popolazione attuale evidenzia un dimezzamento strutturale del corpo sociale nell'arco di un secolo. La perdita principale si è verificata tra il 1950 e il 1980 a causa dell'esodo rurale verso i centri urbani e industriali.

2. Allarme spopolamento

Punteggio: -1,8 punti.

Negli ultimi dieci anni (2014-2024), cetona ha registrato una variazione negativa del 9,93%, passando da 2720 a 2450 abitanti. Il tasso di spopolamento decennale si mantiene costante e segnala la necessità di interventi per stabilizzare la popolazione.

3. Forza biologica

Punteggio: -2,1 punti.

L'indice di vecchiaia attuale è pari a 387,50%, determinato da una percentuale di popolazione over 65 anni pari al 31,00% e una popolazione under 14 anni pari all'8,00%. Il saldo naturale dell'ultimo anno mostra una grave sproporzione con 11 nati e 38 morti, generatore di un saldo naturale di -27 unità.

4. Attrattività reale

Punteggio: +1,1 punti.

Nel triennio 2021-2023 si evidenzia una capacità attrattiva positiva. Il totale dei nuovi iscritti all'anagrafe è stato di 275 persone a fronte di 242 cancellati, generando un saldo migratorio netto di +33 unità. Se decidi di trasferirti, troverai una comunità che già accoglie nuovi residenti da altre zone d'Italia e dall'estero.

5. Benessere economico

Punteggio: -0,4 punti.



I dati MEF mostrano un reddito medio imponibile passato da 21400,00 euro nel 2014 a 24100,00 euro nel 2023, con una crescita nominale del 12,62%. Tuttavia, l'inflazione cumulata ISTAT dello stesso periodo (pari a circa il 17,50%) indica una contrazione reale del potere d'acquisto locale pari al -4,88%.

Previsioni a 10 e 20 anni

In assenza di nuovi interventi strutturali o di flussi migratori più consistenti, la proiezione demografica per cetona stima:

- Popolazione a 10 anni (2034): circa 2220 abitanti.
- Popolazione a 20 anni (2044): circa 1980 abitanti.

Possibili progetti e strategie di miglioramento

Per invertire la rotta e incrementare l'attrattività del territorio verso persone della tua fascia di età, le strategie prioritarie devono focalizzarsi su:

- Obiettivo: Attrazione di lavoratori in smart working e liberi professionisti. Strategia: Potenziamento della connettività FTTC e FTTH, creazione di spazi di co-working nel centro storico e agevolazioni fiscali comunali per i primi tre anni di residenza.
- Obiettivo: Sostegno alle famiglie e incentivo alla natalità. Strategia: Potenziamento dei servizi per la prima infanzia, contributi per i nuovi nati e servizi di trasporto scolastico agevolato.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Popolazione residente e bilancio demografico (Demo ISTAT), dati 2014-2024, affidabilità 100%.
- ISTAT, Serie storiche della popolazione dei comuni italiani, dati 1900-2021, affidabilità 98%.
- MEF, Dipartimento delle Finanze, Dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche (IRPEF), dati 2014-2023, affidabilità 95%.
- Anagrafe del Comune di Cetona, Registro dati della popolazione residente e movimento migratorio, dati 2021-2024, affidabilità 100%.
- ISTAT, Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), dati inflazione cumulata 2014-2023, affidabilità 99%.

13



CONCLUSIONI

Analisi del costo della vita

1. Voce di spesa Abitazione

Per valutare il costo dell'affitto di un appartamento di 70 mq in zona residenziale o centrale a Cetona, puoi fare riferimento alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate. Il valore medio registrato si attesta su 5,14 euro al metro quadro al mese. Il costo stimato per l'immobile di riferimento è di 360,00 euro al mese.



2. Voce di spesa Tasse locali

L'impatto fiscale locale è calcolato sui dati ufficiali pubblicati dal MEF per il comune di Cetona. Considerando l'addizionale comunale IRPEF e la TARI per un singolo occupante in una casa di 70 mq, la spesa mensile calcolata è di 25,00 euro.

3. Voce di spesa Spesa alimentare, utenze e trasporti

I costi per generi alimentari e utenze domestiche sono derivati dagli indici provinciali ISTAT e MIMIT per la provincia di Siena. Poiché Cetona è un comune con popolazione inferiore a 5000 abitanti, è stata integrata una quota fissa di 150,00 euro al mese per i trasporti, legata alla necessità dell'uso dell'auto privata per raggiungere i servizi essenziali. Il totale stimato per questa categoria è di 600,00 euro al mese.

4. Costo della vita totale mensile

Costo totale a Cetona: 985,00 euro

Comparazione con metropoli e capoluoghi

1. Analisi di scostamento territoriale

Il calcolo è basato su un paniere di spesa essenziale per un singolo individuo. Per quanto riguarda i satelliti territoriali, il costo totale mensile stimato per il capoluogo di provincia Siena è di 1265,00 euro, mentre per il capoluogo di regione Firenze è di 1600,00 euro.

2. Risultati del calcolo di scostamento

- Scostamento rispetto a Siena: -22,13%
- Scostamento rispetto a Firenze: -38,44%
- Scostamento rispetto a Milano: -51,72%
- Scostamento rispetto a Roma: -38,24%
- Scostamento rispetto a Napoli: -19,26%
- Scostamento rispetto a Palermo: +3,68%

Fonti utilizzate e affidabilità

- OMI Agenzia delle Entrate: 100%
- Dipartimento delle Finanze MEF: 100%
- ISTAT e MIMIT su base provinciale: 85% (Dato Proxy)
- 2. VALORE PER IL DATABASE:

Conclusioni

Borgo storico ad altissima sicurezza e vivibilità, strategicamente connesso alla direttrice Roma-Firenze tramite il nodo ferroviario di Chiusi ma penalizzato da un marcato invecchiamento della popolazione. Rappresenta una destinazione ideale per chi intende acquistare casa e lavorare



da remoto, a patto di accettare la dipendenza dall'auto per le cure ospedaliere e per i collegamenti con Siena.

Punti di forza

- Sicurezza e coesione sociale d'eccellenza: punteggio massimo (10,0 su 10,0) grazie a un tasso di micro-criminalità praticamente nullo, alla presenza diretta di caserma e polizia locale con interventi in meno di cinque minuti e a un solido tessuto associativo.
- Offerta scolastica di base e investimenti strutturali: presenza nel territorio comunale di tutti i plessi da zero a quattordici anni (nido, infanzia, primaria e medie), rafforzata da un Progetto Faro PNRR di riqualificazione da 1,45 milioni di euro.
- Posizione logistica strategica su scala nazionale: la vicinanza alla stazione ferroviaria di Chiusi-Chianciano Terme (meno di 15 minuti) garantisce collegamenti rapidi via treno verso Roma e Firenze, bilanciando la distanza dai servizi del capoluogo provinciale.

Punti di debolezza

- Mercato della locazione residenziale inaccessibile: forte scarsità di affitti a lungo termine (meno di 5 annunci attivi online) dovuta alla saturazione per finalità turistiche, rendendo quasi obbligata la scelta dell'acquisto immobiliare.
- Elevato stress da pendolarismo verso Siena: tempi di percorrenza stradale compresi tra 70 e 80 minuti su tratti tortuosi e arterie soggette a cantieri, con un indice di congestione che penalizza chi lavora nel capoluogo (malus di -3).
- Contrazione e squilibrio della struttura demografica: indice di vecchiaia al 387,50% con oltre il 31% di residenti over 65 e un trend di spopolamento decennale costante (-9,93%), che incide sulla forza vitale del ricambio generazionale.

Target ideale

- Consigliato per: Famiglie con figli piccoli fino alle scuole medie che cercano tranquillità e ottime strutture educative, professionisti in smart working orientati all'acquisto di una casa di pregio e persone attratte da un basso costo della vita (€985,00/mese) con collegamenti veloci verso le metropoli.
- Sconsigliato per: Chi cerca soluzioni abitative in locazione a lungo termine, pendolari quotidiani verso il capoluogo di provincia Siena e persone non automunite o con frequente necessità di assistenza sanitaria ospedaliera d'emergenza in loco.

Impatto turistico e vivibilità stagionale

A Cetona la forte vocazione ricettiva genera un netto contrasto tra le stagioni. In estate e primavera il borgo si anima di eventi culturali e flussi turistici di fascia alta, che saturano i parcheggi, appesantiscono la raccolta rifiuti e comportano sporadici cali di pressione idrica nelle campagne. Di contro, oltre il 40% del parco immobiliare è destinato a seconde case e affitti brevi, azzerando l'offerta di locazione residenziale. Nei mesi invernali la vita torna quieta e incentrata sulla comunità locale, senza però determinare la chiusura dei negozi alimentari e dei presidi di base.



Dove vivere in Italia

comune 052008 - 02/09/2026 - AS

rie pilogo punteggi - Cetona (SI)

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		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		0,00
6. Stress da pendolarismo (solo malus)	-5 ; 0		-3,00
TOTALE PONDERATO			0,90

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/pubblici	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		2,50
3. Presenza attività produttive e artigianali	2.0		2,00
4. Tasso di pendolarismo in uscita	1.5		0,00
5. Potenziale di attrazione di nuove imprese	1.0		1,00
TOTALE PONDERATO			9,35

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		1,00
5. Servizi di trasporto specifici per l'accesso alle strutture	1.0		1,00
TOTALE PONDERATO			9,75

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		2,50
TOTALE PONDERATO			5,50

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		1,00
4. Strutture per la cultura e conoscenza	1.0		1,00
TOTALE PONDERATO			9,00

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		1,50
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			6,75

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		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			1,00

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		1,00
TOTALE			0 ; +10.0
Coefficiente di attendibilità (range 0.1;1.0)			1
			8,30

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		-1,80
3. Equilibrio generazionale (indice vecchiaia)	±2.5		-2,10
4. Attrattività e Flussi Migratori	±2.0		-2,10
5. Benessere economico	±1.5		-0,40
TOTALE			±10.0
			-3,70

indice GLOBALE

13. Risultato finale

Parametro	Range	Punti ottenuti	Ponderaz.	Totale pond.
1. Vivibilità	0 ; +100.0	65,45	0,90	58,91
2. Evoluzione	0 ; +10.0	8,3	0,80	6,64
3. Vitalità	-10 ; +10.0	-3,7	1,20	-4,44
4. Totale Ponderato				61,11