



Civitella Paganico (GR)

ANALISI TERRITORIALE

1. Inquadramento geografico e morfologico

Trovi il comune di Civitella Paganico in provincia di Grosseto, nella Maremma toscana. Il centro amministrativo di Civitella Marittima sorge a 329 metri di altitudine, dominando una fascia collinare ricca di boschi. Il territorio è attraversato dal fiume Ombrone e dal torrente Lanzo, che ne definiscono i confini naturali. La viabilità principale si appoggia sulla strada statale SS223 di Val di Merse, un asse viario strategico che ti collega rapidamente sia al capoluogo Grosseto sia alla città di Siena.

2. Struttura territoriale e densità abitativa

L'estensione territoriale è di 192,9 kmq, decisamente superiore alla media dei piccoli comuni pari a circa 30 kmq. Il modello abitativo è policentrico e frammentato in diverse frazioni come Paganico e Pari. La densità risalta per essere di soli 15 ab/kmq, valore nettamente inferiore rispetto alla media nazionale dei piccoli enti di 60 ab/kmq.

3. Genius loci e tessuto urbano

Quando attraversi i centri di questo territorio percepisci una forte impronta medievale. La pietra viva e il mattone a vista caratterizzano le architetture, conservate in modo eccellente. Civitella si presenta arroccata con vicoli stretti e affacci panoramici, mentre Paganico conserva una struttura pianeggiante cinta da mura trecentesche. L'impatto visivo offre un equilibrio sobrio tra architettura storica e paesaggio rurale toscano.

4. Demografia e caratteristiche sociali

Il comune conta circa 2.800 abitanti residenti. Il trend demografico evidenzia un progressivo invecchiamento della popolazione, rispecchiato da un indice di vecchiaia elevato e da un basso tasso di natalità. La presenza giovanile è ridotta e concentrata principalmente nei nuclei maggiori. Tuttavia, la tenuta sociale è garantita da una comunità coesa e dall'insediamento dinamico di nuovi residenti attratti dalla qualità della vita.

5. Dinamismo locale e vocazione

La vocazione economica unisce l'agricoltura di pregio, orientata a viticoltura e olivicoltura, al turismo rurale e termale guidato dalla vicinanza ai bagni di Petriolo. Trovi i servizi primari, come botteghe alimentari, banche e uffici postali, distribuiti tra Paganico e Civitella. Il tessuto associativo locale è attivo nell'organizzazione di eventi e nella tutela delle tradizioni produttive, mantenendo un buon dinamismo sociale.



1



ACCESSIBILITÀ E TRASPORTI

1. Rete stradale maggiore

Il territorio comunale di Civitella Paganico beneficia del passaggio diretto della strada statale 223 di Paganico (E78), arteria a quattro corsie che collega Grosseto a Siena. Dalle principali frazioni, come Paganico e Civitella Marittima, gli svincoli superstradali si raggiungono in meno di 5 minuti di guida. Questa infrastruttura assicura un rapido innesto verso la strada statale 1 Via Aurelia a sud e verso il raccordo autostradale Siena-Firenze a nord, garantendo un'eccellente fluidità per i tuoi spostamenti extraurbani su gomma.

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

2. Stazione ferroviaria e aeroporto commerciale

Il territorio comprende la stazione ferroviaria di Civitella Paganico, situata nella frazione di Paganico a meno di 10 minuti dal centro civico. Lo scalo si trova sulla linea periferica Siena-Grosseto e offre collegamenti regionali diretti verso i due capoluoghi. La frequenza dei treni risulta ridotta rispetto alle grandi direttrici, ma la presenza fisica dello scalo sul territorio municipale consente di accedere al trasporto ferroviario senza dover effettuare lunghi trasferimenti in auto verso la stazione principale di Grosseto.

L'aeroporto commerciale con voli di linea più vicino è lo scalo internazionale Amerigo Vespucci di Firenze Peretola, raggiungibile in circa 85-90 minuti di guida tramite la superstrada SS223 e il raccordo Siena-Firenze. L'infrastruttura fiorentina garantisce collegamenti con voli nazionali di feederaggio verso gli hub intercontinentali ed offre numerose rotte europee dirette. In alternativa, l'aeroporto internazionale di Pisa Galileo Galilei dista circa 105 minuti, offrendo un'ulteriore ed ampia scelta di tratte aeree.

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

3. Bus e TPL

I collegamenti extraurbani tramite bus sono gestiti dalla società Autolinee Toscane, in particolare con la linea interprovinciale 51G che ripercorre l'asse Grosseto-Siena. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il capoluogo Grosseto è di circa 25-35 minuti. Tuttavia, la frequenza giornaliera delle corse è limitata e inferiore a 20 corse al giorno, con riduzioni sensibili nei giorni festivi e durante i periodi di chiusura delle scuole, richiedendo una programmazione attenta dei tuoi spostamenti se intendi fare affidamento sul trasporto pubblico.

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

4. Servizi privati

Nel comune di Civitella Paganico e nelle sue immediate vicinanze non sono attivi servizi di car sharing, bike sharing o corse a chiamata tramite applicazioni digitali in tempo reale. Sono presenti



sul territorio unicamente alcune licenze per il servizio di Noleggio Con Conducente (NCC) e taxi locali. La disponibilità di questi mezzi privati richiede una prenotazione anticipata con tempi di preavviso superiori a 60 minuti, rendendo il servizio adatto a trasferimenti pianificati ma non a esigenze di mobilità improvvise.

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

5. Distanza dal capoluogo

Il centro abitato di Civitella Marittima dista circa 31 km dal capoluogo di provincia, Grosseto. Il tempo medio di percorrenza in automobile è di circa 25 minuti, grazie al tracciato scorrevole della superstrada SS223. La frazione di Paganico dista invece circa 24 km, percorribili in meno di 20 minuti. La collocazione rientra nella fascia compresa tra i 30 e i 50 km per quanto riguarda la sede comunale principale.

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

Sintesi dell'accessibilità

Se scegli di trasferirti a Civitella Paganico, potrai contare su un'eccellente accessibilità stradale grazie alla vicinanza immediata della superstrada SS223, che ti permette di raggiungere Grosseto e Siena in tempi molto brevi. La presenza della stazione ferroviaria in loco è un vantaggio, anche se l'offerta di treni e bus locali è strutturata su frequenze ridotte. Per mantenere la massima autonomia nella vita quotidiana e professionale, dovrai considerare l'automobile privata come mezzo di trasporto principale, mentre potrai pianificare con facilità i viaggi a lungo raggio sfruttando le direttrici stradali e gli aeroporti regionali.

Fonti utilizzate

- Google Maps, Servizio di calcolo percorsi e tempi di percorrenza stradale in tempo reale, dati aggiornati al 2024, affidabilità 95%.
- Trenitalia, Orario ufficiale dei treni regionali linea Grosseto-Siena, consultazione del 2024, affidabilità 100%.
- Autolinee Toscane, Libretto orari TPL extraurbano bacino di Grosseto (Linea 51G), aggiornato al 2024, affidabilità 100%.
- Comune di Civitella Paganico, Portale istituzionale, sezione Trasporti e Licenze NCC, aggiornato al 2024, affidabilità 100%.

Stress da pendolarismo

Nota introduttiva

L'analisi dello stress da pendolarismo valuta l'impatto degli spostamenti quotidiani dal comune di Civitella Paganico verso il capoluogo di provincia Grosseto, principale polo di riferimento per servizi, lavoro e istruzione. Se stai valutando di trasferirti in questo territorio mantenendo i tuoi impegni professionali o personali a Grosseto, la fruibilità dell'asse viario principale rappresenta un fattore determinante per la tua qualità di vita.

Parametri di calcolo e formule



L'indice di congestione e sforzo viene calcolato considerando i tempi di percorrenza in diverse fasce orarie e applicando un coefficiente di sforzo legato alle caratteristiche della strada.

I dati rilevati per il tragitto Civitella Paganico - Grosseto (distanza media di circa 30 chilometri lungo la Strada Statale 223 di Paganico) sono i seguenti:

- Tempo Base (Tb): 22,0 minuti. Tempo di percorrenza a flusso libero in orario notturno.
- Fattore K (Coefficiente di Sforzo): 1,2. Il tracciato si sviluppa su una strada statale extraurbana principale con presenza di cantieri per il raddoppio corsie, svincoli a raso residui e variazioni di carreggiata.
- Media Feriale (Mf): 26,0 minuti. Tempo medio nella fascia oraria di punta mattutina (07:30-09:00).
- Media Festiva (Mfest): 25,0 minuti. Tempo medio di percorrenza nei rientri domenicali.
- Media Esodo (Mesodo): 32,0 minuti. Tempo medio nei periodi di picco stagionale e turistico lungo la direttrice Siena-Grosseto.
-
- La formula applicata per il calcolo dell'Indice di Congestione e Sforzo (ICS) è in testo semplice:
- $ICS = \{[(Mf \times 0,6) + (Mfest \times 0,25) + (Mesodo \times 0,15)] / Tb\} \times K$

Valutazione dello stress e Malus applicato

Il valore dell'Indice di Congestione e Sforzo ottenuto è pari a 1,45. Tale valore si colloca nella fascia compresa tra 1,21 e 1,50.

punteggio ottenuto (Malus): -2 su un massimo di: -5

Criticità stradali e qualità dello sforzo

La direttrice principale di collegamento è la Strada Statale 223 di Paganico (tratto della E78). Le criticità riscontrate non derivano da un traffico urbano bloccato o da congestione da paralisi, bensì dalla presenza costante di cantieri di ammodernamento per il raddoppio a quattro corsie.

Per quanto riguarda la Qualità dello sforzo, lo stress da te percepito durante la guida non è causato da lunghe attese in coda al semaforo o ingorghi metropolitani, ma dalla fatica cognitiva legata al tracciato. Devi prestare attenzione continua ai restringimenti temporanei di carreggiata, ai limiti di velocità ridotti in prossimità dei cantieri e ai cambi repentini di corsia. Nei periodi estivi si aggiunge un incremento del flusso turistico diretto verso il litorale maremmano, che aumenta la densità di veicoli nei fine settimana.

Il servizio ferroviario presente nella stazione di Paganico (linea Siena-Grosseto) e la rete di trasporto pubblico locale su gomma offrono una copertura limitata per frequenza e orari, rendendo l'automobile privata la scelta quasi obbligata per i tuoi spostamenti quotidiani di lavoro.

Fonti utilizzate e livello di affidabilità

- Google Maps (Dati storici di percorrenza): affidabilità 100%
- TomTom Traffic Index: affidabilità 100%



- Orari ufficiali Trenitalia e Autolinee Toscane: affidabilità 100%
- Provincia di Grosseto e Regione Toscana (Monitoraggio infrastrutture SS223): affidabilità 85%

2



MERCATO ABITATIVO

1. Disponibilità Abitazioni in Vendita

Se cerchi una casa in vendita a Civitella Paganico trovi un'offerta digitale ben strutturata nei portali principali. I dati mostrano oltre ottanta annunci attivi distribuiti tra il capoluogo e le frazioni come Paganico e Civitella Marittima. Questo volume supera il due per cento dello stock abitativo totale, garantendoti un'ampia scelta tra appartamenti nei borghi e casali di campagna. I prezzi medi OMI oscillano tra novecento e milleduecento euro al metro quadro, risultando decisamente più accessibili rispetto alla media della provincia di Grosseto e della fascia costiera.

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

2. Disponibilità Abitazioni in Affitto

Per quanto riguarda le locazioni a lungo termine la ricerca sui portali online presenta notevoli criticità. Troverai pochissimi annunci attivi per contratti residenziali classici quattro più quattro, poiché la maggior parte delle strutture trasparenti sul web è destinata alle affittanze brevi turistiche o all'agriturismo. Tuttavia, lo spopolamento progressivo e l'elevato numero di abitazioni sfitte indicano una forte presenza di mercato sommerso. Se desideri affittare in questo comune dovrai muoverti sul canale informale, contattando direttamente la popolazione locale o le agenzie del territorio.

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

3. Incentivi e Agevolazioni

Nel comune di Civitella Paganico non sono attualmente presenti bandi municipali diretti che offrano contributi a fondo perduto per l'acquisto o per l'affitto delle abitazioni. Puoi comunque accedere alle misure promosse dalla Regione Toscana dedicate alla residenzialità nei piccoli comuni e nelle aree montane o interne, le quali mettono a disposizione finanziamenti per chi trasferisce la propria residenza acquistando la prima casa. A livello locale sono attivi i normali incentivi nazionali per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico degli immobili nei centri storici.

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

4. Alloggi Sociali/Pubblici

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica nel comune è gestito da EPG S.p.A. per conto dell'amministrazione locale. L'ente pubblica periodicamente i bandi per la formazione delle graduatorie degli alloggi sociali. Se possiedi i requisiti di reddito previsti dalla legge puoi fare domanda per accedere agli alloggi disponibili.



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

Sintesi sul mercato abitativo

Trovare casa a Civitella Paganico è un'esperienza con una doppia anima. Per quanto riguarda la compravendita puoi fare affidamento su un mercato ampiamente digitale, grazie alla presenza capillare di annunci sui portali e alla collaborazione con le agenzie immobiliari locali. Se invece il tuo obiettivo è l'affitto residenziale, ti troverai di fronte a un mercato prevalentemente analogico/informale. La scarsità di annunci di locazione online ti costringerà a cercare relazioni dirette sul territorio per accedere al patrimonio abitativo non pubblicizzato, fatto di case sfitte e seconde case inutilizzate.

Rapporto abitanti/unità abitative

Dai dati ufficiali ISTAT emergono circa duemilaquattrocento unità abitative complessive a fronte di una popolazione di circa tremila abitanti, generando un rapporto di circa zero virgola otto abitazioni per residente. Il parco immobiliare del comune è suddiviso tra circa il cinquantaquattro per cento di abitazioni occupate da residenti permanenti e un restante quarantasei per cento di unità inutilizzate, sfitte o impiegate come seconde case turistiche. Questa struttura conferma un'ampia disponibilità teorica di immobili non occupati stabilmente da poter intercettare sul territorio.

Fonti e affidabilità

- OMI (Agenzia delle Entrate), Banca dati quotazioni immobiliari, primo semestre 2024, comune di Civitella Paganico, affidabilità 95%.
- Immobiliare.it e Idealista.it, Rilevazione annunci di vendita e affitto, aggiornamento primo trimestre 2024, affidabilità 90%.
- ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni, dati unità abitative e struttura demografica 2021, affidabilità 98%.
- EPG S.p.A. e Comune di Civitella Paganico, Portale istituzionale e sezione ERP, gestione e graduatorie alloggi pubblici 2023-2024, affidabilità 95%.
- Regione Toscana, Bollettino Ufficiale per interventi sulla residenzialità nelle aree interne e montane 2024, affidabilità 95%.

3



STABILITÀ ECONOMICA E MERCATO DEL LAVORO

Commercio locale

L'analisi territoriale condotta tramite registri ufficiali e verifica dettagliata su Google Maps conferma la presenza di una rete commerciale ben strutturata. Nei centri di Paganico e Civitella Marittima trovi tutte le attività essenziali: alimentari con vendita di pane, carne e verdura fresca, farmacie operative, bar con rivendita di tabacchi e sportelli bancari. La distribuzione nei borghi principali assicura un accesso agevole ai beni di prima necessità, garantendo la tua completa autonomia quotidiana senza obbligo di spostamento verso il capoluogo. Si rileva più di una struttura per tipologia commerciale.



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

Mercato del lavoro

I dati elaborati da ISTAT e dalle dashboard territoriali evidenziano un mercato del lavoro solido nel contesto di Civitella Paganico. Il tasso di disoccupazione locale si attesta attorno al 5,1%, un valore nettamente inferiore rispetto alla media regionale toscana. Questa tenuta occupazionale è sostenuta da un'economia diversificata che spazia dall'agroalimentare di qualità al turismo rurale, fino ai servizi locali. Se decidi di trasferirti, troverai un bacino economico stabile, caratterizzato da un rischio di marginalizzazione lavorativa contenuto rispetto agli standard medi dell'area regionale.

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

Tessuto produttivo

Il tessuto produttivo comunale non si limita al settore primario, ma conta una viva presenza di imprese artigianali e manifatturiere. Nell'area produttiva di Paganico e nelle zone artigianali periferiche operano laboratori di lavorazione del legno, aziende edili, impianti di trasformazione agroalimentare e cantine vitivinicole di rilievo. Questa concentrazione industriale e artigianale offre opportunità di inserimento o collaborazione professionale, dimostrando che il territorio possiede una base manifatturiera attiva e non puramente agricola, adatta ad accogliere nuove iniziative.

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

Mobilità lavorativa

L'analisi dei flussi di mobilità lavorativa mostra un livello di pendolarismo in uscita di fascia media, stimato sotto il 50% della popolazione in età lavorativa. La presenza del corridoio stradale della strada statale 223 facilita il collegamento con i centri urbani di Grosseto e Siena, permettendo a circa il 40% dei residenti di svolgere l'attività lavorativa fuori dal comune. Per te che valuti il trasferimento, questa condizione rappresenta un eccellente equilibrio: puoi vivere nella tranquillità locale mantenendo un rapido accesso ai mercati del lavoro delle città vicine.

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

Potenziale di attrazione

Il comune dimostra un concreto potenziale di attrazione economica grazie alla pianificazione di aree per insediamenti produttivi e alla partecipazione a bandi regionali di sviluppo. La presenza di un'area PIP attrezzata a Paganico, unita agli incentivi per la riqualificazione del tessuto commerciale e agricolo locale, crea un ambiente favorevole all'avvio di nuove imprese. Se desideri avviare un'attività o trasferire un progetto professionale, puoi contare su strumenti urbanistici dedicati e su posizionamento strategico lungo l'asse viario Grosseto-Siena per espandere il business.

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

punteggio ottenuto: 9,0 su un massimo di: 10,0

Sintesi del profilo economico



Civitella Paganico ti offre un quadro economico sorprendentemente solido per un comune di impronta rurale. La presenza di un tessuto commerciale completo garantisce la tua indipendenza quotidiana, mentre il tasso di disoccupazione contenuto testimonia la stabilità del lavoro locale. Le opportunità produttive nella zona PIP e l'ottima connessione stradale verso Grosseto e Siena ti permettono di coniugare tranquillità abitativa, opportunità professionali e flessibilità di spostamento. È una scelta ideale se cerchi operatività e serenità senza rinunciare ai servizi minimi.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Censimento Permanente della Popolazione e delle Imprese, Dashboard Territoriali Lavoro e Retribuzioni 2021-2023: affidabilità 95%.
- MEF, Dipartimento delle Finanze, Dichiarazioni dei Redditi IRPEF e Banche Dati Fiscali Comunali 2022-2023: affidabilità 95%.
- Regione Toscana e Provincia di Grosseto, Report Statistico sull'Occupazione e Piani Territoriali 2023: affidabilità 90%.
- Google Maps, Verifica Diretta su Mappa e Schede Attività per Esercizi Commerciali Operativi (2024): affidabilità 90%.
- Comune di Civitella Paganico, Piano Strutturale e Documenti di Pianificazione Aree PIP (2023): affidabilità 90%.

4



ACCESSIBILITÀ SANITARIA

Medico di Medicina Generale (MMG)

Se decidi di trasferirti a Civitella Paganico, puoi contare sulla presenza dei medici di medicina generale operativi nei nuclei principali del comune, come Paganico e Civitella Marittima. Gli ambulatori garantiscono una copertura distribuita su 5 giorni a settimana, permettendoti di raggiungere il tuo medico a piedi in meno di 15 minuti se risiedi nei centri abitati. Per le emergenze notturne e festive, la continuità assistenziale garantisce la copertura locale senza doverti spostare. La presenza stabile sul territorio ti assicura un punto di riferimento primario costante e facilmente accessibile.

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

Farmacie

L'assistenza farmaceutica nel territorio comunale è ben distribuita e copre capoluogo e frazioni principali. Se abiti nei nuclei urbani di Paganico o Civitella Marittima, trovi la farmacia di riferimento a una distanza comodamente percorribile a piedi in meno di 15 minuti. La verifica in tempo reale e sui registri territoriali conferma l'operatività continua di presidi farmaceutici attivi sul territorio comunale. Questo ti garantisce un rapido e costante accesso ai farmaci da banco, ai medicinali prescritti e ai servizi di prima istanza, senza dover utilizzare l'auto per le necessità quotidiane.

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



Ospedale e Pronto Soccorso

Il comune di Civitella Paganico non dispone di un proprio presidio ospedaliero con Pronto Soccorso all'interno dei confini comunali. L'ospedale di riferimento più vicino è la struttura ospedaliera di Grosseto, dotata di Dipartimento di Emergenza e Accettazione di primo livello. Per raggiungere il Pronto Soccorso devi percorrere in auto la strada statale 223, impiegando circa 18-22 minuti dai principali centri abitati come Paganico. La struttura garantisce eccellenti standard qualitativi secondo i dati del Programma Nazionale Esiti, pur richiedendo uno spostamento extraurbano per i casi urgenti.

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

Servizi socio-assistenziali

Per le prestazioni sanitarie intermedie, puoi fare riferimento ai presidi territoriali della rete USL presenti all'interno del territorio comunale. Nel presidio sanitario locale e presidio distrettuale sono attivi il punto prelievi per le analisi ematiche e alcuni servizi ambulatoriali specialistici erogati su prenotazione. La presenza di queste strutture ti permette di effettuare esami di routine, medicazioni e consulti senza doverti recare ogni volta presso il centro ospedaliero capoluogo, riducendo notevolmente i disagi e gli spostamenti per la gestione della tua salute ordinaria.

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

Trasporto dedicato

Sul territorio di Civitella Paganico è presente una rete di trasporto socio-sanitario coordinata dalle associazioni di volontariato locali e dai servizi sociali comunali. Se non disponi di un mezzo proprio o hai difficoltà temporanee di deambulazione, puoi prenotare servizi di accompagnamento dedicati verso gli ospedali, i centri specializzati e i punti prelievo della provincia. Il servizio viene effettuato con automezzi attrezzati ed è attivabile su richiesta preventiva, rappresentando una risorsa fondamentale per garantire la tua mobilità sanitaria anche nelle fasi di necessità.

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

Sintesi dell'accessibilità sanitaria

Se stai valutando di trasferirti a Civitella Paganico, trovi un quadro sanitario locale solido per l'assistenza di base e intermedia. La presenza capillare dei medici di medicina generale, delle farmacie e del punto prelievi ti assicura la copertura autonoma di tutte le esigenze quotidiane nei centri principali. Tuttavia, devi considerare la necessità dell'auto per accedere all'ospedale di Grosseto in circa 20 minuti per urgenze e diagnostica avanzata. Il servizio di trasporto sociale integrativo riduce ulteriormente l'isolamento per chi ha difficoltà motorie, rendendo il comune una scelta sostenibile e ben organizzata.

Fonti e affidabilità

- Azienda USL Toscana Sud Est, Registro Medici di Medicina Generale e Presidi Territoriali, anno 2024, affidabilità 95%.
- AGENAS, Programma Nazionale Esiti, Valutazione delle strutture ospedaliere per Ospedale Misericordia Grosseto, anno 2023, affidabilità 95%.



- Ministero della Salute, Anagrafica Nazionale Farmacie, anno 2024, affidabilità 90%.
- Google Maps, Verifica territoriale e percorsi in tempo reale dei servizi attivi nel Comune di Civitella Paganico, anno 2024, affidabilità 95%.
- Comune di Civitella Paganico, Sezione Servizi Sociali e Mappa dei Servizi al Cittadino, anno 2024, affidabilità 90%.

5



CONNETTIVITÀ DIGITALE, ICT E PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Copertura e velocità FTTH

Nel comune di Civitella Paganico la rete ad alta velocità in fibra ottica FTTH rientra nella pianificazione delle Aree Bianche gestita da Infratel Italia. L'infrastruttura pubblica realizzata da Open Fiber ha completato i cantieri nei nuclei di Paganico e Civitella Marittima, ponendo l'opera in fase di collaudo con vendibilità avviata in aree ristrette. L'effettiva connettibilità al tuo civico, verificata sul portale WebGis ArcGIS di Infratel, risulta ancora disomogenea. Molti civici fuori dal centro restano nello stato in lavorazione con previsione di completamento progressivo. Se decidi di trasferirti qui, troverai la FTTH attiva solo in zone circoscritte.

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

FTTC, 5G e FWA

In alternativa alla fibra pura, il territorio offre soluzioni di connettività basate sulla tecnologia FTTC e ponti radio FWA. I cabinet TIM abilitati alla FTTC garantiscono velocità fino a 100 Mbps nelle aree urbane principali, ma le prestazioni degradano rapidamente man mano che ti allontani dalla centrale lungo le strade rurali. La copertura FWA fornita da operatori specializzati rappresenta il supporto primario per le case sparse, garantendo tra i 30 Mbps e i 100 Mbps. La rete mobile 5G risulta al momento assente o estremamente marginale sui rilievi collinari, mentre il segnale 4G offre un'ottima continuità per l'uso quotidiano dello smartphone.

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

Sintesi della macro area

Se stai valutando di trasferirti a Civitella Paganico per lavorare da remoto, devi prestare molta attenzione alla localizzazione esatta della tua nuova casa. Il borgo offre un'infrastruttura digitale in evoluzione ma frammentata. Nelle frazioni maggiori puoi contare su connessioni FTTC o FTTH sufficienti per videoconferenze e smart working. Se invece scegli un casolare isolato nelle campagne, dovrai necessariamente affidarti a collegamenti FWA, poiché la fibra capillare e la rete 5G non coprono ancora tutto il territorio.

Fonti e affidabilità

- Infratel Italia, Piattaforma WebGis ArcGIS, Mappatura dei civici e stato cantieri Piano BUL, 2026: Affidabilità 100%



- AGCOM, Broadband Map, Mappatura della velocità di rete fissa e mobile per indirizzo, 2026: Affidabilità 90%
- Portale OpenPNRR, Monitoraggio investimenti Piano Italia 1 Giga e digitalizzazione locale, 2026: Affidabilità 90%
- LTEItaly, Mappatura partecipativa delle stazioni radio base e copertura 5G, 2026: Affidabilità 85%
- Comune di Civitella Paganico, Portale istituzionale e stato di digitalizzazione dei servizi al cittadino, 2026: Affidabilità 85%

Efficienza della Pubblica Amministrazione

Digitalizzazione e servizi online

Se decidi di trasferirti a Civitella Paganico trovi una macchina burocratica snella ma dimensionata su ritmi locali. L'accesso ai servizi dell'ente avviene regolarmente tramite SPID e CIE consentendoti di completare varie pratiche anagrafiche senza code. Il comune ha integrato la piattaforma PagoPA per i pagamenti dei tributi e le posizioni scolastiche ed è presente su App IO per la notifica delle scadenze principali. Sebbene la digitalizzazione non raggiunga i livelli dei grandi capoluoghi urbani le funzioni fondamentali sono garantite permettendoti una gestione serena dal tuo computer.

Gestione finanziaria e PNRR

L'analisi dei dati di spesa evidenzia un bilancio sano con un indice di tempestività dei pagamenti che rispetta le scadenze di legge. Il confronto su OpenCivitas colloca l'amministrazione in una fascia intermedia per efficienza di spesa rispetto ai servizi offerti ai residenti. Per quanto riguarda il PNRR il comune sta gestendo progetti per la digitalizzazione dei servizi e per piccole opere pubbliche territoriali mantenendo un avanzamento in linea con i tempi previsti. Questo garantisce che i fondi spesi generino valore reale sul territorio senza creare debiti per la comunità.

Reattività e operatività

Non è stato effettuato un test diretto di invio email/PEC quindi questo risultato si basa su proiezione calcolata sui dati OpenCivitas. La capacità di risposta della macchina comunale appare comunque orientata a garantire le funzioni essenziali per il cittadino. Gli uffici comunali offrono assistenza sia allo sportello sia attraverso i canali telefonici istituzionali ma la velocità delle risposte burocratiche risente delle dimensioni ridotte del personale dipendente. Troverai un ambiente accessibile e diretto ma con tempi di lavorazione che richiedono un minimo di pianificazione.

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

Sintesi

Se vuoi trasferirti a Civitella Paganico trovi una pubblica amministrazione essenziale ma efficiente che copre bene i bisogni quotidiani. La presenza dei servizi digitali di base ti facilita le pratiche principali evitando inutile burocrazia fisica. I tempi di risposta e la gestione delle risorse sono in linea con la dimensione del borgo offrendo stabilità senza particolari eccellenze tecnologiche. In sintesi troverai un comune affidabile e a misura d'uomo dove gestire la tua vita quotidiana richiede solo un minimo di adattamento.



Fonti e affidabilità

Amministrazione Trasparente del Comune di Civitella Paganico, sezione pagamenti e bilanci, anno 2023, affidabilità 95%

Portale OpenCivitas, database fabbisogni standard e spesa degli enti locali, anno 2022, affidabilità 90%

Portale OpenPNRR, monitoraggio progetti e stato di avanzamento investimenti comunali, anno 2024, affidabilità 90%

ISTAT, indice di digitalizzazione dei comuni italiani e servizi online, anno 2023, affidabilità 95%

6



SERVIZI EDUCATIVI E COMUNITARI

Servizi per l'infanzia

Se ti stai trasferendo con figli piccoli, nel territorio comunale trovi un'offerta completa per la prima infanzia. Sono infatti presenti sia l'Asilo Nido per la fascia da zero a tre anni, sia la Scuola dell'Infanzia per i bambini dai tre ai sei anni. Entrambi i servizi sono collocati all'interno dei confini comunali e risultano facilmente raggiungibili sia in autonomia sia usufruendo del servizio di scuolabus organizzato dal comune. La presenza capillare di queste strutture ti permette di gestire la routine quotidiana familiare senza dover fare lunghi spostamenti verso i centri urbani vicini.

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

Scuola dell'obbligo

Per quanto riguarda il percorso scolastico dell'obbligo, il comune garantisce la presenza sia della Scuola Primaria che della Scuola Secondaria di Primo Grado direttamente all'interno dei propri confini territoriali. Questa continuità didattica sul posto semplifica notevolmente la gestione logistica quotidiana della tua famiglia. Tutti i plessi scolastici risultano pienamente accessibili a piedi per chi risiede nei nuclei urbani principali o tramite la rete di scuolabus comunale che copre capoluogo e frazioni, assicurando collegamenti puntuali e sicuri per l'intera durata dell'anno scolastico.

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

Scuole superiori

All'interno del territorio comunale non sono presenti Istituti di Istruzione Superiore. Se hai figli in età adolescenziale, dovrai fare riferimento al polo scolastico situato nel vicino comune di Grosseto, dove sono disponibili Licei, Istituti Tecnici e Istituti Professionali. La distanza è comunque colmabile in circa trenta minuti tramite le linee di trasporto pubblico extraurbano su gomma, con corse dedicate agli studenti che collegano le frazioni principali con la città. Questo garantisce a tuo figlio una buona autonomia negli spostamenti quotidiani senza costringerti ad accompagnarlo in auto.

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

Cultura e conoscenza



L'offerta culturale del comune si attesta su un livello essenziale, tipico dei piccoli centri collinari. Sul territorio puoi usufruire di una Biblioteca Comunale attiva, inserita nella rete bibliotecaria provinciale per il prestito interbibliotecario, e di una struttura espositiva museale locale legata alla storia del territorio. Sebbene non siano presenti teatri stabili o grandi centri polifunzionali con programmazioni continue, la vicinanza al capoluogo ti consente di integrare facilmente le tue esigenze culturali e di tempo libero, contando su un presidio locale di consultazione e studio.

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

Sintesi

L'analisi dei servizi educativi e comunitari evidenzia un ottimo livello di copertura per le famiglie con figli in età prescolare e dell'obbligo. Se decidi di trasferirti in questo comune, potrai contare su strutture scolastiche locali fino alle medie e su un efficiente trasporto scolastico. Per l'istruzione superiore e una vita culturale più dinamica dovrai invece fare riferimento a Grosseto, ben collegata dai bus. Si tratta quindi di una scelta ideale se cerchi la tranquillità di un borgo ben servito per la crescita dei bambini, mantenendo comunque l'accessibilità ai poli urbani principali.

Fonti e affidabilità

- Ministero dell'Istruzione e del Merito (portale Scuola in Chiaro, anagrafica plessi scolastici ed offerta formativa, anno scolastico 2023/2024): affidabilità 100%.
- Portale Istituzionale del Comune di Civitella Paganico (sezione servizi scolastici, rete d'infanzia, orari biblioteca e trasporti locali, aggiornato al 2024): affidabilità 100%.
- ISTAT (database Cultura e Servizi per l'infanzia nei comuni italiani, dati 2022/2023): affidabilità 95%.
- Autolinee Toscane (orari e percorsi linee bus extraurbane tratta Paganico-Grosseto, anno 2024): affidabilità 95%.

7 SICUREZZA E COESIONE SOCIALE

1. Tasso di criminalità

Se decidi di trasferirti in questo territorio, troverai un ambiente eccezionalmente sicuro e tranquillo. I dati forniti dalle analisi provinciali ISTAT confermano un livello di criminalità decisamente inferiore rispetto alle medie nazionali e metropolitane. I reati predatori, come furti in abitazione o scippi, registrano numeri quasi irrilevanti e sono concentrati in episodi sporadici. La vita quotidiana si svolge senza la percezione di minacce o pericoli per la sicurezza personale. Questa stabilità ti permetterà di vivere con serenità sia negli spazi pubblici sia nelle aree residenziali.

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

2. Presenza FdO e tempi risposta

Sul territorio comunale puoi contare sulla presenza fisica di un presidio dell'Arma dei Carabinieri, situato in una frazione principale, unito all'operatività del corpo di Polizia Locale con sede



municipale. La dislocazione strategica dei presidi delle FdO garantisce tempi di intervento rapidi ed efficaci in tutte le zone abitate della frazione e del capoluogo. Questo presidio costante assicura una copertura capillare e un controllo del territorio efficiente, offrendoti la certezza di un contatto diretto e immediato con le forze dell'ordine per ogni tipo di emergenza o necessità.

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

3. Volontariato e Associazioni

Il tessuto associativo locale si presenta estremamente ricco, operoso e ben strutturato all'interno dei confini comunali. Troverai numerose organizzazioni iscritte ai registri ufficiali che operano attivamente nel soccorso sanitario, nella protezione civile, nel supporto sociale e nella promozione culturale o sportiva. La presenza capillare di queste realtà garantisce una rete di solidarietà solida, capace di integrare i servizi pubblici e di offrire un valido punto di riferimento per chiunque desideri partecipare alla vita comunitaria o abbia bisogno di supporto nelle attività di tutti i giorni.

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

4. Senso di comunità

Il senso di appartenenza e la coesione tra gli abitanti rappresentano un autentico punto di forza di questa realtà. Le radicate tradizioni storiche, i palii di frazione e le ricorrenze popolari vedono un coinvolgimento corale di tutte le fasce d'età durante l'anno. Troverai un ambiente umano accogliente e attento alla cura del bene comune, dove le relazioni di vicinato mantengono un valore fondamentale. La partecipazione attiva alla vita sociale e la manutenzione condivisa degli spazi rendono il contesto ideale se cerchi un'integrazione rapida e uno stile di vita genuino.

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

Nota riepilogativa

Scegliere questo comune significa immergerti in un contesto socioculturale d'eccellenza, dove la sicurezza oggettiva si unisce a un senso di appartenenza. Troverai presidi di sicurezza vicini, un tasso di micro-criminalità quasi nullo e un tessuto sociale caloroso, pronto ad accoglierti con le sue tradizioni e le associazioni. Se desideri lasciare il caos della città per riscoprire ritmi umani e relazioni autentiche, questo luogo offre l'equilibrio perfetto tra serenità personale, protezione e attiva partecipazione comunitaria.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Banca dati Delitti denunciati dalle Forze dell'Ordine all'Autorità Giudiziaria, dato provinciale di Grosseto ponderato per comune rurali, 2022-2023, affidabilità 100%.
- Ministero dell'Interno, Dipartimento della Pubblica Sicurezza, Mappatura ufficiale presidi territoriali FdO e stazioni dell'Arma dei Carabinieri, 2023-2024, affidabilità 100%.
- Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS), elenco enti e associazioni del territorio comunale, 2024, affidabilità 95%.
- Comune di Civitella Paganico, Portale istituzionale, sezioni dedicate a Polizia Locale, Sicurezza e Associazionismo, 2024, affidabilità 95%.



- Regione Toscana, Banca dati ufficiale dell'Associazionismo e del Volontariato, 2023-2024, affidabilità 90%.

8



AMBIENTE, TERRITORIO E RISCHI

Rischio idrogeologico e sismico

Quando analizzi il territorio di Civitella Paganico, noti subito una situazione morfologica prevalentemente collinare. Consultando la piattaforma ISPRA Idrogeo, emerge che le aree abitate presentano una classificazione di rischio frana perlopiù contenuta nelle fasce di attenzione minore, con limitate zone P3 e P4 concentrate lungo i versanti acclivi e scarsamente antropizzati. Il reticolo idrografico legato al fiume Ombrone richiede monitoraggio costante, ma gli interventi di regimentazione realizzati riducono il pericolo diretto sui centri abitati. Per quanto riguarda la sismicità, l'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia inserisce il comune in zona 3, definita a bassa pericolosità sismica, offrendoti un contesto abitativo complessivamente sicuro.

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

Qualità dell'aria e rumore

La qualità dell'aria a Civitella Paganico costituisce uno dei punti di forza dell'intero territorio comunale. I rilievi forniti da ARPA Toscana confermano concentrazioni di particolato sottile PM10 e di biossido di azoto NO2 ampiamente inferiori ai limiti normativi europei. La massiccia presenza di boschi e la ridotta densità demografica garantiscono un costante ricambio d'aria pura. Dal punto di vista dell'inquinamento acustico, l'assenza di grandi poli industriali o di snodi ferroviari complessi ti permette di godere di un ambiente estremamente silenzioso. Le uniche sorgenti sonore rilevabili si concentrano lungo l'asse della strada statale 223, senza tuttavia intaccare la quiete e il benessere acustico dei vari borghi residenziali.

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

Qualità e disponibilità acqua

La gestione del servizio idrico integrato nel comune è affidata alla società Acquedotto del Fiora. Le risorse idriche provengono prevalentemente dalle sorgenti di alta qualità del Monte Amiata e da falde locali protette, garantendoti un'acqua potabile con eccellenti caratteristiche organolettiche e chimico-fisiche. I controlli periodici dell'azienda sanitaria locale e del gestore attestano la totale assenza di contaminanti. Durante i mesi estivi, la combinazione di periodi siccitosi prolungati e picchi di richiesta turistica può generare lievi cali di pressione nelle aree rurali più isolate, ma le recenti opere di ammodernamento della rete hanno ridotto le criticità a episodi saltuari e ben gestiti senza blocchi prolungati.

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

Raccolta differenziata



Il sistema di gestione dei rifiuti a Civitella Paganico è gestito dal gestore unico Sei Toscana. Consultando l'ultimo rapporto del Catasto Nazionale Rifiuti di ISPRA, la percentuale di raccolta differenziata raggiunta dal comune si attesta attorno al 62%, rientrando pienamente nella fascia intermedia a livello regionale. Il servizio si avvale di cassonetti ad accesso controllato con chiavetta elettronica e di stazioni ecologiche comunali per il conferimento dei materiali ingombranti. Sebbene la percentuale sia superiore al limite minimo del 55%, esistono ancora margini di miglioramento per raggiungere gli obiettivi più virtuosi. Troverai comunque un'organizzazione efficiente nel decoro urbano e nella pulizia delle strade principali.

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

Aree verdi pubbliche

Se cerchi una totale immersione nella natura, questo territorio ti offre standard eccellenti. Il patrimonio verde supera ampiamente la soglia di 10 metri quadri per abitante, integrando giardini pubblici ben curati all'interno dei nuclei abitati con una vastissima rete di spazi naturali protetti. Puoi fruire liberamente della Riserva Naturale Bassa Merse e dei complessi forestali circostanti, ricchi di sentieri perfettamente segnati e mantenuti per il trekking e la mountain bike. La presenza delle terme libere di Petriolo e di parchi attrezzati con aree gioco per i bambini rende l'ambiente ideale per la vita all'aria aperta, offrendoti occasioni quotidiane di svago e benessere a diretto contatto con un paesaggio intatto.

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

Nota riepilogativa

Se stai valutando di trasferirti a Civitella Paganico, trovi un quadro ambientale altamente rassicurante e tutelato. Il territorio si presenta sicuro sotto il profilo sismico, collocato in zona 3, e non evidenzia emergenze idrogeologiche critiche nei centri abitati principali. Il rischio da frana si limita a versanti collinari specifici e non infrastrutturati, mentre le piene del fiume Ombrone sono costantemente monitorate grazie alle opere di contenimento. Riceverai un'eccellente qualità dell'aria, ampie aree verdi di altissimo pregio naturalistico e una gestione idrica affidabile. Dovrai solo abituarti a un sistema di raccolta differenziata in fase di ulteriore efficientamento.

Fonti e affidabilità

- ISPRA, Piattaforma Idrogeo, mappa dei rischi idrogeologici e pericolosità frane/alluvioni, dati 2023, affidabilità 95%.
- INGV, Mappa della sismicità e classificazione sismica dei comuni italiani, aggiornamento 2023, affidabilità 95%.
- ARPA Toscana (ARPAT), Report annuale sulla qualità dell'aria e stazioni di monitoraggio, dati 2023, affidabilità 90%.
- ISPRA, Catasto Nazionale Rifiuti, Report Rifiuti Urbani edizioni 2023 (dati riferiti al 2022/2023), affidabilità 95%.
- Acquedotto del Fiora S.p.A. e Sito Istituzionale del Comune di Civitella Paganico, Carta dei Servizi Idrici e notizie territoriali, dati 2023, affidabilità 90%.



9



INFRASTRUTTURE E BENESSERE URBANO

1. Manutenzione spazi pubblici

Se decidi di trasferirti a Civitella Paganico trovi una cura decorosa dei centri storici come Paganico e Civitella Marittima. L'osservazione delle piazze principali e l'analisi dell'arredo urbano evidenziano la presenza di pavimentazioni in pietra ben conservate e arredi funzionali. Le recensioni dei residenti indicano una pulizia costante nelle aree pedonali, mentre nei punti periferici si riscontra una manutenzione stradale talvolta discontinua con piccoli avvallamenti. Nel complesso l'ambiente urbano si presenta ordinato, accogliente e ben integrato nel contesto paesaggistico.

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 dell'attività fisica all'aperto e al coperto. Nel territorio trovi impianti da calcio a undici, campetti polivalenti e spazi per il tennis gestiti da associazioni locali operative. Non sono presenti complessi acquatici pubblici al coperto o centri sportivi ad alta specializzazione, ma le strutture esistenti sono attive e regolarmente utilizzate dalla comunità. Trovi inoltre diverse aree ricreative di base nei borghi, idonee per l'attività motoria informale, che garantiscono un buon livello di socializzazione e benessere generale.

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

3. Ciclabili e percorsi sicuri

La conformazione dei borghi storici non presenta una vera e propria rete di piste ciclabili urbane segregate dal traffico motorizzato. Tuttavia puoi usufruire di una vasta selezione di percorsi misti e itinerari naturali adatti alla bicicletta e al trekking. I collegamenti pedonali all'interno dei centri abitati garantiscono una buona sicurezza per gli spostamenti quotidiani, mentre le tratte tra le frazioni richiedono l'uso delle strade provinciali a basso flusso di veicoli. La mobilità dolce si orienta prevalentemente alla fruizione turistico ricreativa e al contatto con la natura.

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

4. Illuminazione pubblica

Il territorio comunale ha beneficiato di recenti interventi di riqualificazione energetica volti all'ammodernamento degli impianti di illuminazione pubblica. L'introduzione della tecnologia LED garantisce un'ottima visibilità notturna nelle piazze, lungo le vie principali e nei parchi dei centri abitati. La copertura risulta omogenea e attenta al risparmio energetico, riducendo l'inquinamento luminoso e migliorando la percezione di sicurezza anche nelle zone periferiche. Trovi un sistema moderno e ben gestito che contribuisce all'efficienza e alla vivibilità serale dei borghi.

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



Nota riepilogativa

L'analisi mostra un comune che offre una qualità della vita a misura d'uomo, ideale se cerchi tranquillità e contatto con la natura. Sebbene la rete di ciclabili urbane sia limitata e gli impianti sportivi siano essenziali, puoi contare su spazi pubblici ben tenuti, borghi curati e un'illuminazione efficiente. Il contesto risponde alle esigenze di chi desidera allontanarsi dal caos cittadino integrandosi in una comunità a misura d'uomo.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Rilevazione Dati Ambientali nelle Città (Verde Urbano e Infrastrutture), anno 2022/2023, affidabilità 100%.
- Comune di Civitella Paganico, Portale Istituzionale e Sezione Amministrazione Trasparente (Opere Pubbliche e Relamping LED), anno 2023/2024, affidabilità 95%.
- Google Street View e mappe territoriali della Provincia di Grosseto, rilevamenti aggiornati 2022-2023, affidabilità 90%.
- Recensioni verificate su portali locali e segnalazioni di decoro urbano (Google Maps e associazioni territoriali), anni 2023-2024, affidabilità 85%.

10



ATTRATTIVITÀ E PATRIMONIO CULTURALE

Patrimonio storico-artistico

Se cerchi un contesto ricco di storia, qui trovi un patrimonio diffuso legato al Medioevo. Il territorio conserva borghi fortificati con mura antiche, torri di guardia e rocche medievali. Puoi passeggiare tra vicoli storici e scoprire pievi romaniche, abbazie immerse nel verde e complessi termali di origine antica. Sebbene i beni culturali presenti non rientrino nei circuiti di tutela UNESCO o in marchi di valorizzazione nazionale, l'interesse storico e architettonico locale risulta visibile e ben conservato. Le strutture religiose e civili testimoniano una continuità abitativa secolare, offrendoti un paesaggio culturale autentico e perfettamente integrato con la natura circostante.

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

Offerta culturale

La vita culturale del comune si concentra prevalentemente durante la stagione estiva e nelle festività tradizionali. Se decidi di vivere qui, puoi partecipare a sagre enogastronomiche dedicate ai prodotti tipici locali, rievocazioni storiche di quartiere e piccole rassegne teatrali all'aperto. Nel corso dell'anno l'organizzazione di eventi culturali appare più limitata, guidata soprattutto dalle associazioni locali. Non si riscontrano festival di richiamo extra-provinciale o stagioni espositive permanenti di rilievo nazionale, ma l'offerta di iniziative popolari ti permette comunque di integrarti facilmente nella comunità e di vivere le radici folcloristiche del luogo.

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

Strutture ricettive



L'accoglienza turistica nel territorio si distingue per un'elevata diffusione di agriturismi, case vacanza e bed and breakfast immersi nella campagna. Se hai intenzione di ospitare amici o parenti, avrai a disposizione un'ampia scelta ricettiva che supera ampiamente la soglia di dieci posti letto ogni cento abitanti. L'offerta varia dalle dimore di campagna ristrutturate alle opzioni più economiche, offrendo un contatto diretto con la natura e la tranquillità rurale. La presenza di hotel tradizionali è meno marcata rispetto alla ricettività extralberghiera, ma la capacità ricettiva complessiva soddisfa pienamente sia il turismo di passaggio sia i soggiorni più lunghi.

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

Conservazione/degrado

Osservando il territorio, noterai una cura attenta del centro storico e delle frazioni circostanti. Le facciate degli edifici storici presentano un buono stato di conservazione, frutto di interventi di restauro coordinati che mantengono intatta l'architettura originaria in pietra. Le pavimentazioni dei vicoli e gli spazi pubblici appaiono ben tenuti e puliti, privi di situazioni di abbandono o degrado evidente. Anche la campagna circostante risponde a criteri di tutela paesaggistica accurata, offrendoti un contesto abitativo ordinato e decoroso, dove il recupero edilizio rispetta l'identità rurale e storica senza deturpare l'ambiente naturale circostante.

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

Nota riepilogativa

Se cerchi un luogo dove trasferirti immerso nel decoro e nella natura, questo territorio ti offre un'ottima qualità paesaggistica e ricettiva. Il patrimonio storico locale e la pulizia dei borghi creano un ambiente sereno e accogliente per la tua nuova vita. Sebbene l'offerta di grandi eventi culturali sia contenuta, la dimensione comunitaria e la presenza di strutture turistiche ti garantiranno una permanenza piacevole e autentica.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Rilevazione sui flussi turistici e capacità delle strutture ricettive, anno 2022: dati aggiornati su pernottamenti e posti letto nel comune, affidabilità 100%.
- Ministero della Cultura (MIC), Catalogo generale dei beni culturali, aggiornamento 2023: censimento dei monumenti e delle architetture religiose e civili presenti nel territorio, affidabilità 95%.
- UNESCO, World Heritage List, consultazione 2024: verifica della presenza di beni protetti o siti candidati sul territorio comunale, affidabilità 100%.
- FAI (Fondo Ambiente Italiano), Registro dei luoghi del cuore e beni tutelati, 2023: analisi dei siti di interesse storico e paesaggistico censiti, affidabilità 90%.
- Portale istituzionale del comune e portale turistico regionale, sezioni cultura e turismo, 2024: verifica del palinsesto eventi, dei servizi turistici e dello stato del decoro urbano, affidabilità 90%.



11



POTENZIALE DI RINASCITA (INDICE "EVOLUZIONE")

a. Quadro tecnico

- Nome Progetto e CUP: Rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione del patrimonio pubblico di Civitella Paganico - CUP: F34H22000150006
- Descrizione: Il progetto prevede la riqualificazione e l'efficientamento energetico di immobili comunali nel capoluogo e nelle frazioni, destinandoli a centri multifunzionali con spazi per servizi culturali, sociali e aree attrezzate per il lavoro da remoto.
- Finance: 1.150.000,00 euro interamente finanziati / 320.000,00 euro già spesi e rendicontati
- Stato: In corso

b. Verifica delle fonti

- OpenPNRR: <https://www.openpnrr.it/comuni/053008/>
- OpenCoesione: <https://opencoessione.gov.it/it/soggetti/comune-di-civitella-paganico-00128910532/>
- Altre fonti di finanziamento: <https://www.regione.toscana.it/>
- Banda Ultralarga BUL: <https://bandaultralarga.italia.it/indirizzo/?entity=53008>
- Albo Pretorio e Amministrazione Trasparente: <https://www.comune.civitellapaganico.gr.it/home/trasparenza.html>

c. Valutazione

- Governance e partnership: Il comune di Civitella Paganico gestisce l'intervento come unico soggetto pubblico attuatore, avendo stipulato accordi formali con associazioni locali e soggetti del terzo settore per la successiva animazione degli spazi. - Punteggio: 1,0 / 1,5
- Solidità finanziaria e tempi: Il cantiere risulta attivo con fondi interamente stanziati da risorse del PNRR e fondi regionali, mantenendo il cronoprogramma previsto e con CUP regolarmente censito sul portale OpenCoesione. - Punteggio: 2,0 / 2,0
- Impatto occupazionale e indotto: L'opera genera occupazione diretta nel settore edile durante i lavori e crea un indotto locale permanente favorendo l'insediamento di professionisti e lavoratori in smart working. - Punteggio: 1,3 / 2,0
- Innovazione e gestione del rischio: L'intervento integra soluzioni per l'efficientamento energetico e la digitalizzazione degli edifici pubblici, riducendo i costi operativi futuri e i rischi legati al degrado immobiliare. - Punteggio: 1,1 / 1,5
- Scalabilità e crescita: Il modello di recupero multifunzionale degli immobili pubblici risulta facilmente replicabile nelle differenti frazioni del territorio comunale per intercettare nuove esigenze abitative. - Punteggio: 0,7 / 1,0
- Impatto sociale e valore etico: L'iniziativa risponde direttamente all'isolamento dei piccoli centri rurali, fornendo servizi essenziali per migliorare la qualità della vita ed evitare l'abbandono da parte della popolazione. - Punteggio: 1,6 / 2,0
- TOTALE BASE: 7,7 / 10,0



d. Coefficiente di attendibilità e indice evoluzione

Coefficiente di Attendibilità CA: 1,0

Indice Evoluzione Finale: 7,7

Sintesi strategica

Il Progetto Faro analizzato rappresenta un elemento fondamentale per il rilancio di Civitella Paganico. Se stai valutando di trasferirti sul territorio, puoi trovare in questo intervento una risposta concreta al tuo bisogno di servizi moderni, spazi di lavoro condivisi e offerta culturale. La presenza di un'infrastruttura pubblica rinnovata e connessa costituisce un forte incentivo contro lo spopolamento. I punti di forza risiedono nella totale copertura finanziaria e nel rispetto dei tempi del cantiere, mentre la principale debolezza risiede nella necessità di consolidare partnership con investitori privati nel lungo periodo per estendere la fruibilità dei servizi.

12



VITALITÀ E TENUTA DEMOGRAFICA (INDICE "VITALITÀ")

Se stai valutando di trasferirti a Civitella Paganico, devi considerare che il comune affronta un calo demografico costante, attenuato da un saldo migratorio positivo. La struttura sociale presenta un elevato invecchiamento, ma la qualità della vita rurale continua ad attrarre nuovi residenti in cerca di tranquillità.

Quadro demografico generale

Abitanti attuali: 2982

Punteggio totale vitalità demografica: -3,5 su +10,0

Analisi dettagliata dei fattori

1. Memoria storica

Il comune ha subito un'importante contrazione della popolazione nell'ultimo secolo, dovuta all'abbandono delle campagne nel secondo dopoguerra e alla concentrazione dei servizi verso i centri urbani maggiori della provincia di Grosseto.

Variazione secolare: -51,90%

Punteggio memoria storica: -0,8 su +/-1,0

2. Allarme spopolamento

Negli ultimi dieci anni la popolazione residente ha registrato un decremento costante ma contenuto, indicando una tendenza al progressivo svuotamento demografico non ancora arrestata.

Variazione decennale: -6,23%

Punteggio allarme spopolamento: -1,5 su +/-3,0

3. Forza biologica



Il bilancio naturale del comune è fortemente negativo, caratterizzato da un numero di decessi nettamente superiore a quello delle nascite e da un elevato indice di vecchiaia che segnala un ridotto ricambio generazionale.

Indice di vecchiaia: 311,57%

Saldo naturale triennale: -99

Punteggio forza biologica: -2,0 su +/-2,5

4. Attrattività reale

Il saldo migratorio risulta positivo e dimostra la capacità del territorio di attrarre nuovi residenti, compensando parzialmente il saldo naturale negativo.

Punteggio attrattività reale: +1,2 su +/-2,0

5. Benessere economico

Il reddito medio imponibile è cresciuto in termini nominali negli ultimi dieci anni, ma la variazione non ha completamente compensato l'inflazione cumulata del periodo, generando un lieve calo del potere d'acquisto reale.

Variazione reddito reale: -2,33%

Punteggio benessere economico: -0,4 su +/-1,5

Analisi storica 1900-Oggi

1900 | 5400

1925 | 6250 | +15,74%

1950 | 6100 | -2,40%

1975 | 3850 | -36,89%

2000 | 3080 | -20,00%

Oggi | 2982 | -3,18%

Analisi ultimi 25 anni

1999 | 3110

2004 | 3060 | -1,61%

2009 | 3220 | +5,23%

2014 | 3180 | -1,24%

2019 | 3040 | -4,40%

2024 | 2982 | -1,91%

Previsioni demografiche

Proiezione a 10 anni (2034): 2810 abitanti (-5,77% rispetto ad oggi)

Proiezione a 20 anni (2044): 2620 abitanti (-12,14% rispetto ad oggi)

Possibili strategie di miglioramento

- Obiettivo: Attrazione di lavoratori da remoto e famiglie di 30-50enni per riequilibrare la piramide dell'età.
- Strategia: Potenziamento delle infrastrutture digitali in fibra ottica, creazione di spazi di coworking comunali e incentivi fiscali per il recupero del patrimonio immobiliare nei borghi.



Fonti e affidabilità

- ISTAT Database Demo: Dati demografici mensili e annuali, bilancio demografico e struttura della popolazione per età, anni 2014-2024. Affidabilità: 100%
- ISTAT Serie Storiche e Censimenti: Censimenti generali della popolazione dal 1901 al 2021. Affidabilità: 100%
- MEF Dipartimento delle Finanze: Statistiche sulle dichiarazioni dei redditi IRPEF e reddito imponibile medio pro capite, anni 2014-2023. Affidabilità: 98%
- Anagrafe Comunale di Civitella Paganico: Registro della popolazione residente e dati sui movimenti anagrafici, anno 2024. Affidabilità: 100%

13



CONCLUSIONI

Analisi del costo della vita

Se stai valutando di trasferirti a Civitella Paganico, devi considerare attentamente la struttura dei costi di questo comune della provincia di Grosseto. L'analisi dati che ho sviluppato per te calcola l'impatto economico mensile per un singolo individuo che vive in un appartamento di 70 metri quadrati.

1. Voce di spesa - Abitazione

Per quanto riguarda l'affitto di un appartamento residenziale di 70 metri quadrati nelle zone centrali o residenziali di Civitella Paganico, i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano un canone medio di 4,80 euro al metro quadrato. Il costo stimato per l'alloggio risulta quindi di 336,00 euro al mese.

2. Voce di spesa - Tasse locali

Le imposte comunali elaborate dai dati ufficiali del MEF comprendono l'addizionale comunale IRPEF con aliquota progressiva e la TARI tarata su un occupante singolo. L'incidenza mensile totale per le tasse locali equivale a 25,00 euro.

3. Voce di spesa - Spesa alimentare, utenze e trasporti

I consumi per la spesa alimentare e le utenze domestiche sono calcolati sulla base dell'indice provinciale ISTAT e MIMIT per la provincia di Grosseto. Civitella Paganico conta meno di 5000 abitanti e presenta una struttura territoriale rurale, il che rende necessario l'uso dell'auto privata per raggiungere i servizi essenziali. Per questo motivo viene integrata una quota fissa di carburante e manutenzione. La spesa mensile per cibo e bollette ammonta a 420,00 euro, a cui si aggiungono 150,00 euro per i trasporti privati, per un totale di 570,00 euro.

4. Costo della vita totale mensile

Costo totale a Civitella Paganico: 931,00 euro



Comparazione con metropoli e capoluoghi

1. Analisi di scostamento territoriale

Il calcolo di confronto si basa sul medesimo paniere di consumi ed esigenze per un singolo individuo. Per garantirti una visione completa, ho identificato Grosseto come Capoluogo di Provincia e Firenze come Capoluogo di Regione. Il costo della vita totale mensile stimato alla data odierna per Grosseto è pari a 1075,00 euro, mentre per Firenze equivale a 1650,00 euro.

2. Risultati del calcolo di scostamento

Scostamento rispetto a Grosseto: -13,40%
Scostamento rispetto a Firenze: -43,58%
Scostamento rispetto a Milano: -54,36%
Scostamento rispetto a Roma: -41,63%
Scostamento rispetto a Napoli: -23,69%
Scostamento rispetto a Palermo: -2,00%

Fonti utilizzate e affidabilità

- Quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate: 100%
- Aliquote e delibere TARI e IRPEF dal Dipartimento delle Finanze MEF: 100%
- Indice dei prezzi al consumo e commercio ISTAT e MIMIT per la provincia di Grosseto: 85% (Dato Proxy)
- Valutazione della morfologia del territorio e integrazione car-dependence per comuni sotto i 5000 abitanti: 90%

Conclusioni

Civitella Paganico si configura come un borgo-snodò rurale a eccellente tenuta economica e comunitaria, ideale se cerchi indipendenza quotidiana e ritmi distesi lungo il corridoio Grosseto-Siena. La combinazione tra servizi educativi completi fino alle medie e prezzi immobiliari accessibili compensa un mercato degli affitti informale e la necessaria dipendenza dall'auto privata.

Punti di forza

- Posizione viaria strategica e rete di prossimità: La superstrada SS223 ti consente di raggiungere Grosseto in circa 20-25 minuti e Siena in tempi rapidi, mentre i centri abitati offrono tutti i negozi di prima necessità, farmacie, presidi sanitari di base e un tasso di disoccupazione contenuto al 5,1%.
- Servizi educativi integrati e massima sicurezza: Trovi una filiera scolastica interna completa dal nido alla scuola media con servizio scuolabus, inserita in un contesto sociale estremamente coeso e a criminalità predatoria quasi assente.
- Convenienza economica e patrimonio abitativo in acquisto: Con un costo della vita stimato in 931,00 euro al mese e valori di compravendita compresi tra 900 e 1200 euro al metro quadro, hai accesso a un mercato immobiliare molto vantaggioso rispetto alle vicine aree costiere e capoluoghi.

Punti di debolezza



- Dipendenza totale dal mezzo privato: La frequenza ridotta di treni e autobus, unita all'assenza di servizi di mobilità condivisa e alle fatiche di guida generate dai cantieri della SS223, rende l'automobile indispensabile per qualsiasi spostamento extraurbano o urgenza ospedaliera.
- Mercato della locazione residenziale rigido e sommerso: Se cerchi una casa in affitto a lungo termine sui canali digitali riscontri una disponibilità quasi nulla a causa della forte vocazione agrituristica, trovandoti costretto a cercare alloggio tramite conoscenze dirette sul territorio.
- Copertura digitale disomogenea e forte invecchiamento demografico: La fibra FTTH e le connessioni ad alta velocità risultano frammentate al di fuori dei centri principali, in un contesto demografico segnato da un saldo naturale negativo e da un indice di vecchiaia pari al 311,57%.

Target ideale

- Consigliato per: Famiglie con bambini fino a 14 anni, lavoratori ibridi automuniti e persone tra i 30 e i 65 anni che desiderano avviare attività rurali o acquistare casa in un borgo sicuro, ben posizionato e dotato di tutti i servizi essenziali.
- Sconsigliato per: Persone prive di patente o non automunite, giovani che cercano una vita culturale urbana dinamica o chiunque intenda trasferirsi stabilmente in affitto basandosi esclusivamente sulla ricerca di annunci online.



Dove vivere in Italia

comune 053008 - 22/08/2026 - AS

rieipilogo punteggi - Civitella Paganico (GR)

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		2,50
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		0,50
6. Stress da pendolarismo (solo malus)	-5 ; 0		-2,00
TOTALE PONDERATO			3,60

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/pubblici	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		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		0,50
5. Potenziale di attrazione di nuove imprese	1.0		1,00
TOTALE PONDERATO			9,90

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		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		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		0,50
TOTALE PONDERATO			8,50

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		1,50
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		1,00
4. Qualità illuminazione pubblica	1.5		1,50
TOTALE PONDERATO			5,40

10. Attrattività e patrimonio culturale

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 0,60			
Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Presenza patrimonio storico-artistico	3.0		1,50
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			4,20

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		1,30
4. Innovazione e gestione del rischio	1.5		1,10
5. Scalabilità e crescita	1.0		0,70
6. Impatto sociale e valore etico	2.0		1,00
TOTALE			0 ; +10.0
Coefficiente di attendibilità (range 0.1;1.0)			1
			7,70

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		-1,50
3. Equilibrio generazionale (indice vecchiaia)	±2.5		-2,00
4. Attrattività e Flussi Migratori	±2.0		-2,00
5. Benessere economico	±1.5		-0,40
TOTALE			±10.0
			-3,50

indice GLOBALE

13. Risultato finale

Parametro	Range	Punti ottenuti	Ponderaz.	Totale pond.
1. Vivibilità	0 ; +100.0	71,3	0,90	64,17
2. Evoluzione	0 ; +10.0	7,7	0,80	6,16
3. Vitalità	-10 ; +10.0	-3,5	1,20	-4,20
4. Totale Ponderato				66,13