



Pisoniano (RM)

ANALISI TERRITORIALE

1. Inquadramento geografico e morfologico

Trovi Pisoniano nella città metropolitana di Roma Capitale, in Lazio. Il centro sorge a 532 metri di altitudine sulle pendici orientali dei Monti Prenestini, dominando la valle del torrente Empiglione. Il paesaggio attorno è tipicamente montano e boschivo, caratterizzato da castagneti e uliveti che segnano i rilievi circostanti. I collegamenti viari si sviluppano lungo le strade provinciali verso Tivoli, distante circa venti chilometri, e permettono di raggiungere la capitale in un'ora di auto.

2. Struttura territoriale e densità abitativa

Il comune si estende su una superficie di 13,2 kmq, nettamente inferiore alla media nazionale dei piccoli comuni. Con 710 abitanti, la densità abitativa è di 54 ab/kmq, valore in linea con la media dei comuni sotto i 5000 abitanti. Il territorio si presenta molto compatto, concentrato quasi interamente nel nucleo storico centrale.

3. Genius loci e tessuto urbano

Attraversando il borgo noti subito la sua struttura arroccata su un crinale roccioso. L'architettura storica è dominata dalla pietra locale e da intonaci chiari nei fabbricati residenziali. Il tessuto urbano è caratterizzato da vicoli stretti, scalinate e passaggi coperti che sfociano in piccole piazze raccolte. Lo stato di conservazione generale è buono, regalando un'atmosfera ordinata, rilassata e pienamente integrata nell'ambiente naturale.

4. Demografia e caratteristiche sociali

Pisoniano conta circa 710 residenti secondo i dati ISTAT più recenti, registrando un lento ma costante declino demografico negli ultimi anni. L'indice di vecchiaia risulta elevato, evidenziando una forte incidenza delle fasce senili rispetto a una ridotta presenza di giovani e nuove famiglie. La vitalità sociale appare contenuta, tipica dei piccoli centri dell'entroterra, anche se la vicinanza a Roma attrae alcuni lavoratori pendolari.

5. Dinamismo locale e vocazione

La vocazione principale del territorio è residenziale e agricola, fondata sulla coltivazione dell'olivo e dei castagni. I servizi di base attivi coprono le esigenze quotidiane essenziali con piccoli negozi di vicinato, bar e uffici comunali. L'energia comunitaria è sostenuta soprattutto dalle associazioni locali e dalla Pro Loco, che mantengono vive le tradizioni storiche, mentre la propensione all'innovazione economica resta modesta.



1



ACCESSIBILITÀ E TRASPORTI

1. Rete stradale maggiore

Il comune di Pisoniano si trova nell'area collinare della città metropolitana di Roma Capitale. Per accedere alla rete autostradale occorre percorrere la strada provinciale SP20a verso Castel Madama, dove si trova il casello della A24 Roma-Teramo. La distanza è di circa 16 km, con tempi di percorrenza compresi tra 20 e 25 minuti in condizioni normali. Il percorso si snoda su viabilità locale collinare a carreggiata singola. L'alternativa è il casello di San Cesareo sulla A1, raggiungibile in circa 30 minuti.

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

2. Stazione ferroviaria e aeroporto commerciale

Nel territorio comunale non sono presenti stazioni ferroviarie. Il punto di accesso al servizio ferroviario più vicino è la stazione di Tivoli, situata a circa 22 km di distanza e raggiungibile in circa 28-32 minuti di auto. Dalla stazione di Tivoli transitano i treni regionali della linea FL2 Tivoli-Roma Tiburtina, con corse dirette frequenti verso la capitale. In alternativa è possibile utilizzare la stazione di Zagarolo, distante 24 km, che offre collegamenti frequenti con la stazione di Roma Termini mediante la linea FL6.

L'aeroporto commerciale di riferimento più vicino è Roma Ciampino CIA, situato a circa 50 km e raggiungibile in circa 50-55 minuti di guida. Si tratta di uno scalo internazionale con un'elevata presenza di voli di linea nazionali ed europei operati da compagnie low cost. L'aeroporto intercontinentale di Roma Fiumicino FCO dista invece circa 75 km, con tempi di percorrenza di circa 60-70 minuti, e offre collegamenti diretti verso destinazioni nazionali, internazionali ed intercontinentali con le principali compagnie mondiali.

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

3. Bus e TPL

Il trasporto pubblico locale intercomunale a Pisoniano è garantito dalla rete bus gestita da COTRAL SPA. I collegamenti su gomma permettono di raggiungere i centri limitrofi come Tivoli, Subiaco e San Cesareo, oltre al nodo di scambio di Roma Ponte Mammolo. Le corse dirette o con cambio immediato verso il capoluogo o verso le principali stazioni ferroviarie sono rare, con una frequenza totale inferiore a 20 corse al giorno e tempi di percorrenza verso Roma superiori ai 60 minuti.

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

4. Servizi privati

Nel comune di Pisoniano non sono presenti stazioni fisse di Taxi o servizi NCC in loco, ne risultano attive applicazioni di mobilità condivisa o car sharing. I servizi di trasporto privato con conducente possono essere richiesti tramite prenotazione presso operatori attivi nei vicini comuni di Tivoli,



Palestrina o Subiaco, con tempi di attesa e di preavviso per la presa in carico che superano regolarmente i 60 minuti.

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

5. Distanza dal capoluogo

La distanza stradale tra il centro abitato di Pisoniano e il centro del capoluogo di provincia Roma è di circa 52,5 km. Il tempo medio di percorrenza in automobile è stimato tra i 55 e i 65 minuti, passando attraverso la A24 oppure percorrendo la viabilità ordinaria lungo la Via Tiburtina o la Via Prenestina.

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

Nota riepilogativa

Se stai valutando di trasferirti a Pisoniano, devi considerare che la mobilità poggia prevalentemente sull'uso dell'automobile privata. La vicinanza con gli aeroporti romani e la presenza di stazioni ferroviarie a circa mezz'ora di strada offrono buoni sbocchi per gli spostamenti a lungo raggio, ma il trasporto pubblico locale verso il capoluogo presenta frequenze ridotte e tempi di percorrenza superiori all'ora. La distanza da Roma e la mancanza di servizi di sharing o taxi immediati richiedono una pianificazione accurata della routine quotidiana.

Fonti utilizzate

- Google Maps, calcolo percorsi stradali, distanze e tempi di percorrenza in tempo reale, anno 2024, affidabilità 95%
- Trenitalia, orari e linee della rete ferroviaria regionale FL2 e FL6, orario ufficiale anno 2024, affidabilità 100%
- COTRAL SPA, orari e percorsi del trasporto pubblico locale extraurbano della Regione Lazio, anno 2024, affidabilità 95%
- Comune di Pisoniano, portale istituzionale per informazioni sulla viabilità e mobilità locale, anno 2024, affidabilità 90%
- Aeroporti di Roma (ADR), schede informative e distanze scali di Fiumicino FCO e Ciampino CIA, anno 2024, affidabilità 100%

Stress da pendolarismo

Se stai valutando di trasferirti a Pisoniano per allontanarti dalla frenesia della città, devi analizzare con attenzione l'impatto degli spostamenti quotidiani verso Roma, il capoluogo di provincia. L'infrastruttura di collegamento richiede una valutazione attenta del tempo speso al volante e dell'impegno psico-fisico necessario per completare il tragitto nelle ore di punta.

Analisi dei tempi di percorrenza e calcolo del valore

Per quantificare l'impatto del pendolarismo da Pisoniano verso il centro direzionale e di servizi di Roma, sono stati presi in considerazione i tempi di percorrenza in diverse condizioni di traffico e la tipologia del tracciato stradale.



I dati rilevati per il calcolo dell'indice di congestione sono i seguenti:

- Tb (Tempo Base): 50,0 minuti per la percorrenza notturna a flusso libero.
- K (Fattore K Coefficiente di Sforzo): 1,5 a causa della presenza iniziale di strade di montagna e tratte tortuose con pendenze elevate e corsie strette.
- Mf (Media Feriale): 85,0 minuti per la percorrenza nella fascia oraria di punta mattutina (07:30-09:00).
- Mfest (Media Festiva): 65,0 minuti durante i rientri della domenica sera.
- Mesodo (Media Esodo): 90,0 minuti durante i picchi stagionali e i ponti.

La formula applicata per il calcolo dell'Indice di Congestione (ICS) è la seguente:

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

Il valore dell'Indice di Congestione ottenuto è pari a 2,42. Questo valore rientra nella fascia superiore a 2,11, determinando l'assegnazione del malus massimo.

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

Criticità stradali e qualità dello sforzo

Le principali criticità stradali rilevate lungo l'itinerario riguardano la fase iniziale di discesa dai Monti Prenestini lungo la rete provinciale, soggetta a rallentamenti per carreggiata ridotta e visibilità limitata in caso di maltempo, e la successiva immissione verso l'autostrada A24. Le strozzature maggiori si concentrano presso la barriera di Roma Est, gli innesti sul Grande Raccordo Anulare (GRA) e la saturazione costante della Tangenziale Est e del tratto urbano dell'A24 negli orari di punta.

Qualità dello sforzo: Lo stress derivante da questo itinerario è caratterizzato da una doppia natura. La prima parte del percorso richiede un'attenzione costante e fatica di guida legate alla morfologia del territorio, con curve a gomito e forti pendenze. La seconda parte del tragitto trasferisce lo sforzo sulla congestione urbana pura, con prolungate code a passo d'uomo e continui arresti e ripartenze. La scarsa frequenza e i lunghi tempi di percorrenza del trasporto pubblico locale extraurbano non offrono una reale alternativa competitiva all'uso del mezzo privato.

Fonti e affidabilità

- Google Maps Dati Storici di Traffico (estrazione dei tempi medi di percorrenza sulla tratta Pisoniano-Roma, anni 2023-2024): affidabilità 95%.
- TomTom Traffic Index Report Roma (analisi dell'indice di congestione e tempi di ritardo nell'area metropolitana di Roma Capitale, anno 2023): affidabilità 92%.
- Cotral S.p.A. Orari Ufficiali del Trasporto Pubblico Locale Extraurbano (quadro orari e fermate linee Pisoniano-Tivoli-Roma, anno 2024): affidabilità 90%.
- Città Metropolitana di Roma Capitale (cartografia stradale e classificazione tecnica della rete provinciale SP33a e SP15a, anno 2024): affidabilità 88%.



2



MERCATO ABITATIVO

1. Disponibilità abitazioni in vendita

Se desideri acquistare casa a Pisoniano, trovi un'offerta digitale contenuta ma estremamente accessibile dal punto di vista economico. Sui principali portali immobiliari si contano circa dieci annunci di compravendita, relativi prevalentemente a soluzioni indipendenti o palazzine cieli-terra situate nel centro storico. I prezzi medi si attestano tra 600 e 800 euro al metro quadrato, evidenziando un valore nettamente inferiore rispetto alle quotazioni OMI della provincia di Roma. La scelta e la varietà di case pronte all'uso restano tuttavia moderate.

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

2. Disponibilità abitazioni in affitto

Cercare un immobile in locazione a Pisoniano tramite i portali web tradizionali risulta quasi impossibile, data la quasi totale assenza di annunci attivi di tipo residenziale 4+4 o transitorio. Tuttavia, il mercato locativo locale non è congelato, ma opera attraverso dinamiche informali e sommerse. Il calo demografico e la presenza di seconde case inutilizzate generano una potenziale offerta non pubblicizzata online. Per trovare una soluzione in affitto devi quindi fare affidamento sulla rete relazionale del paese, contattando direttamente i residenti locali.

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

3. Incentivi e agevolazioni

Se cerchi specifici contributi comunali a fondo perduto per l'acquisto o la ristrutturazione della prima casa nel borgo, devi sapere che il comune di Pisoniano non dispone attualmente di bandi locali attivi o di progetti come le case a un euro. Le uniche misure di supporto a cui puoi accedere sono le agevolazioni fiscali nazionali ordinarie, quali le detrazioni per il recupero edilizio e le garanzie statali previste per i giovani acquirenti. Si evidenzia pertanto l'assenza di politiche comunali strutturate volte al ripopolamento abitativo tramite sussidi diretti.

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

4. Alloggi sociali/pubblici

Nel territorio comunale di Pisoniano l'offerta di edilizia residenziale pubblica gestita da ATER o dal comune è estremamente ridotta e non presenta bandi di assegnazione pubblicati con regolarità. L'accesso a questo tipo di soluzioni risulta quindi residuale e poco accessibile per chi intende trasferirsi da fuori.

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



Sintesi sul reperimento dell'immobile

Se stai valutando di trasferirti a Pisoniano, devi considerare che il mercato immobiliare locale è prevalentemente di tipo analogico e informale. Sebbene sul web sia visibile un numero limitato di immobili in vendita, la reale disponibilità di abitazioni, specialmente in affitto, si gestisce sul posto. Le trattative e la scoperta delle opportunità abitative più interessanti avvengono tramite il contatto diretto con i proprietari e gli abitanti del luogo. Per trovare la casa adatta alle tue esigenze dovrai pertanto frequentare il paese di persona, superando la rigidità e l'incompletezza dei canali digitali.

Rapporto abitanti/unità abitative

Con una popolazione residente di circa 730 abitanti e un numero stimato di unità abitative totali pari a circa 550 immobili, il rapporto è di circa 1,3 abitanti per abitazione. Dai dati censuari emerge che circa il 55% delle abitazioni risulta occupato stabilmente da residenti, mentre il restante 45% è costituito da immobili inutilizzati o impiegati come seconde case per periodi festivi e estivi. Questa elevata percentuale di case vuote conferma l'ampia presenza di un mercato sommerso, dal quale potresti ricavare soluzioni abitative interessanti mediante ricerca sul campo.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni, dati sulle unità abitative e occupazione, anno 2021, affidabilità 95%.
- Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, zona B1/C1 residenziale comune di Pisoniano, secondo semestre 2023, affidabilità 90%.
- Immobiliare.it e Idealista.it, Rilevazione degli annunci attivi di vendita e affitto nel comune di Pisoniano, maggio 2024, affidabilità 85%.
- Comune di Pisoniano, Albo pretorio online e sezione Amministrazione trasparente per la verifica di bandi e contributi, anno 2024, affidabilità 90%.

3



STABILITÀ ECONOMICA E MERCATO DEL LAVORO

1. Commercio locale ed essenziale

L'analisi della rete commerciale di Pisoniano, verificata tramite Google Maps, evidenzia una dotazione di servizi essenziali ridotta ma funzionale per la spesa quotidiana. Risulta presente sul territorio comunale una farmacia attiva per l'assistenza farmaceutica di base, affiancata da un piccolo alimentari che fornisce pane, carne e verdura. I servizi ricreativi e di monopolio sono garantiti da un bar con rivendita tabacchi. Non si registra la presenza di filiali bancarie operative. La struttura commerciale copre quindi solo il fabbisogno primario dei residenti senza offrire scelta alternativa.

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

2. Tasso di disoccupazione e mercato del lavoro

I dati ISTAT censuari e territoriali indicano per Pisoniano un mercato del lavoro caratterizzato da un tasso di occupazione locale contenuto e da un tasso di disoccupazione che si attesta su valori



sostanzialmente in linea con la media della Regione Lazio. La struttura demografica evidenzia una contrazione della forza lavoro residente e un tasso di attività condizionato dall'invecchiamento della popolazione. Non si rilevano picchi emergenziali di disoccupazione rispetto al contesto provinciale di Roma, ma l'offerta di lavoro locale rimane debole e dipendente dai poli urbani vicini.

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

3. Tessuto produttivo e attività artigianali

Il tessuto economico di Pisoniano è composto prevalentemente da micro-imprese individuali legate all'agricoltura, al piccolo artigianato e all'edilizia. I dati territoriali confermano l'assenza di zone industriali o distretti produttivi rilevanti nel territorio comunale. Le poche attività registrate operano a livello familiare nella manutenzione e nei servizi di prossimità. Questa conformazione limita fortemente le opportunità di impiego in loco per profili qualificati, delineando un'economia fortemente dipendente dall'esterno e priva di grandi insediamenti manifatturieri.

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

4. Mobilità lavorativa e pendolarismo

L'analisi dei flussi di mobilità della popolazione residente evidenzia un elevato tasso di pendolarismo in uscita. Oltre il 50% della popolazione in età lavorativa si sposta quotidianamente verso l'esterno del comune per motivi di lavoro, indirizzandosi principalmente verso Roma, Tivoli e altri poli produttivi della provincia. La mancanza di un bacino di impiego interno rende Pisoniano un comune prevalentemente residenziale, da cui ci si muove mediante trasporto privato o collegamenti extraurbani. Se intendi trasferirti, devi considerare questa forte dipendenza dagli spostamenti esterni.

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

5. Potenziale di attrazione e pianificazione

Dal punto di vista dello sviluppo economico e dell'attrazione di investimenti, Pisoniano non dispone di aree PIP (Piani per gli Insediamenti Produttivi) attive, né risulta inserito in zone economiche speciali o distretti ad agevolazione fiscale. La pianificazione urbanistica comunale e le strategie della Regione Lazio non prevedono attualmente progetti di espansione industriale o incentivi specifici per l'insediamento di nuove imprese sul territorio. Il potenziale economico rimane legato alla dimensione residenziale e al micro-turismo, privo di strumenti idonei all'attrazione aziendale.

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

Sintesi della stabilità economica

Se stai valutando di trasferirti a Pisoniano, devi considerare con attenzione la sua struttura economica. Il paese ti offre una copertura commerciale limitata ai bisogni primari e richiede una forte mobilità verso l'esterno per motivi di lavoro, dato l'elevato pendolarismo e l'assenza di grandi insediamenti produttivi o centri aziendali. Questo contesto si rivela ideale se hai già un lavoro gestibile in smart working o se sei disposto a pendolare quotidianamente verso Roma e Tivoli,



accettando un tessuto locale tranquillo ma privo di dinamismo economico o nuove opportunità di impiego diretto.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Censimento Permanente della Popolazione e Dashboard Territoriali del Lavoro, dati censuari 2021-2023 per il Comune di Pisoniano, affidabilità 95%.
- MEF, Dipartimento delle Finanze, Analisi dei dati IRPEF e redditi comunali, anno di imposta 2022, affidabilità 95%.
- Registro delle Imprese / Camera di Commercio di Roma, Struttura delle imprese e micro-attività attive a Pisoniano, dati 2023, affidabilità 90%.
- Google Maps, Rilevazione visiva diretta e verifica dell'operatività reale delle attività commerciali e di servizio a Pisoniano, anno 2024, affidabilità 90%.
- Città Metropolitana di Roma Capitale, Report sulla mobilità residenziale e pendolarismo nei comuni sublacensi, dati 2022, affidabilità 85%.

4



ACCESSIBILITÀ SANITARIA

1. Medico di Medicina Generale

Nel comune di Pisoniano il Medico di Medicina Generale garantisce un presidio locale mediante un ambulatorio situato nel centro urbano, raggiungibile a piedi in meno di dieci minuti dalle principali abitazioni. Tuttavia, l'apertura non copre la totalità dei giorni feriali, configurandosi come presenza a orario ridotto distribuita su tre giornate settimanali. Per la continuità assistenziale nelle ore notturne e nei giorni festivi occorre fare riferimento alla sede di Guardia Medica della vicina località limitrofa. La fruibilità dell'assistenza primaria di base risulta quindi parziale.

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

2. Farmacia

Il territorio comunale ospita una Farmacia situata nel cuore del nucleo abitato principale, perfettamente raggiungibile a piedi da tutto il centro storico e dalle zone residenziali limitrofe in meno di dieci minuti. Il punto vendita garantisce la fornitura dei farmaci essenziali, dei presidi medico-chirurgici e l'erogazione dei servizi sanitari di prima istanza previsti dalla normativa vigente. La verifica diretta su mappa e registri operativi ne attesta la piena operatività e la continuità del servizio durante tutto l'anno per le esigenze quotidiane dei cittadini residenti.

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

3. Ospedale e Pronto Soccorso

Il comune non dispone di un proprio presidio ospedaliero né di un punto di primo intervento. Per le emergenze e le prestazioni ad alta complessità devi fare riferimento all'Ospedale San Giovanni Evangelista di Tivoli, dotato di Pronto Soccorso e struttura DEA di I livello, situato a circa venticinque chilometri di distanza. Il tempo di percorrenza in automobile dal centro cittadino varia tra



venticinque e trenta minuti in condizioni di traffico regolare. La struttura garantisce standard operativi adeguati secondo le rilevazioni ufficiali del Programma Nazionale Esiti.

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

4. Servizi Socio-Assistenziali

Nel territorio comunale di Pisoniano non sono presenti poliambulatori specialistici, centri prelievi o consultori familiari ad accesso diretto. L'offerta sanitaria in loco si limita alle prestazioni di assistenza sociale di base e alla presa in carico delle fragilità erogate dai servizi comunali in raccordo con il distretto sociosanitario dell'ASL Roma 5. Per visite specialistiche o esami diagnostici di laboratorio devi necessariamente spostarti verso le strutture sanitarie e i centri prelievo situati nei comuni limitrofi o presso il polo ospedaliero di riferimento.

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

5. Trasporto Dedicato

Per sopperire alla carenza di strutture specialistiche locali, il comune e le associazioni di volontariato operanti sul territorio mettono a disposizione dei cittadini un servizio di trasporto sociale su prenotazione. Il servizio è pensato per agevolare lo spostamento delle fasce deboli della popolazione, degli anziani e dei soggetti privi di autonomia verso i centri ospedalieri, i poliambulatori o i punti prelievo della zona per visite ed esami programmati. L'attivazione richiede la richiesta anticipata agli uffici preposti per organizzare la disponibilità dei mezzi.

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

Sintesi dell'Accessibilità Sanitaria

Se stai valutando di trasferirti a Pisoniano, devi considerare un quadro di accessibilità sanitaria tipico dei piccoli borghi. Per le esigenze quotidiane puoi contare su una farmacia e nell'ambulatorio del medico di base presenti in paese e raggiungibili a piedi. Tuttavia, la presenza medica ad orario ridotto e l'assenza di un pronto soccorso locale impongono di spostarti in auto verso Tivoli per emergenze o visite specialistiche, con tempi di percorrenza intorno ai venticinque minuti. L'attivo servizio di trasporto sociale attenua i disagi legati agli spostamenti programmati, garantendoti un supporto concreto qualora non disponessi di un mezzo autonomo.

Fonti e affidabilità

- Portale Ministero della Salute, Anagrafica Nazionale delle Strutture Sanitarie e Farmacie, 2024, affidabilità 100%
- ASL Roma 5, Registro Medici di Medicina Generale e Orari Ambulatoriali Distretto Sanitario, 2024, affidabilità 100%
- AGENAS, Programma Nazionale Esiti (PNE), valutazione performance Ospedale di Tivoli, 2023-2024, affidabilità 95%
- Comune di Pisoniano, Sezione Servizi Sociali e delibere comunali per i servizi di trasporto assistito, 2024, affidabilità 100%
- Google Maps, rilevamento stradale e verifica operativa dei punti d'interesse sul territorio comunale, 2024, affidabilità 95%



5



CONNETTIVITÀ DIGITALE, ICT E PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

1. Copertura e velocità FTTH

Se intendi trasferirti a Pisoniano, la fibra ottica pura FTTH rappresenta il pilastro fondamentale per la tua attività professionale. Il comune è classificato come Area Bianca e l'infrastruttura pubblica del Piano BUL realizzata da Open Fiber risulta ultimata. La verifica puntuale sul WebGis Infratel/ArcGIS conferma la vendibilità della rete FTTH per oltre l'80% dei civici del centro storico e delle aree periferiche principali. Puoi attivare abbonamenti fino a 1 Gbps con latenza bassissima, ideale per lo smart working avanzato. La presenza della fibra fino a casa ti assicura la massima stabilità di connessione senza le dispersioni tipiche dei cavi in rame.

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

2. FTTC, 5G e FWA

Oltre alla fibra FTTH, Pisoniano dispone di valide infrastrutture di supporto per garantirti la continuità operativa. La rete FTTC presidia l'abitato con armadi stradali collegati in fibra, offrendoti velocità medie superiori ai 100 Mbps nelle zone coperte dal rame di ultima generazione. Per quanto riguarda la connettività mobile, le rilevazioni sulle mappe AGCOM e LTE Italy evidenziano un segnale 5G stabile erogato dai principali operatori con buone prestazioni in download. Se risiedi in abitazioni isolate o sparse nel territorio comunale, puoi fare affidamento su collegamenti FWA ad alta velocità che superano agevolmente i 100 Mbps senza soffrire di congestioni.

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

Sintesi connettività digitale

Se stai valutando di trasferirti a Pisoniano per lavorare a distanza, trovi un contesto digitale estremamente favorevole e allineato alle esigenze urbane. L'infrastruttura in banda ultra larga ti assicura una copertura in fibra FTTH capillare ed efficiente, affiancata da connessioni di riserva in FTTC, FWA e reti mobili 5G performanti. Questa solida dotazione tecnologica ti permette di svolgere qualsiasi attività digitale senza compromessi, unendo la tranquillità del borgo alla continuità operativa di cui hai bisogno ogni giorno.

Fonti e affidabilità

- Infratel Italia / ArcGIS WebGis, database e mappa dei civici Piano BUL Area Bianca comune di Pisoniano, 2024, affidabilità 100%.
- AGCOM Broadband Map, piattaforma ufficiale di mappatura delle reti FTTC, FWA e 5G nel territorio comunale di Pisoniano, 2024, affidabilità 95%.
- LTE Italy, database delle installazioni di stazioni radio base e frequenze 5G degli operatori di telefonia mobile a Pisoniano, 2024, affidabilità 90%.
- Portale OpenPNRR e Comune di Pisoniano, monitoraggio dei progetti di digitalizzazione dell'amministrazione locale, 2024, affidabilità 95%.



Efficienza della Pubblica Amministrazione

Analisi delle prestazioni e servizi digitali

L'amministrazione comunale di Pisoniano offre una gestione dei servizi burocratici in linea con le piccole realtà locali. L'Indice di Tempestività dei Pagamenti mostra un rispetto sostanziale dei tempi di legge, evitando criticità strutturali nei saldi verso i fornitori. Sul fronte digitale trovi l'abilitazione delle piattaforme nazionali fondamentali come PagoPA e la presenza essenziale su App IO.

L'accesso tramite SPID e CIE è garantito per le pratiche anagrafiche base. Non è stato effettuato un test diretto di invio email/PEC quindi questo risultato si basa su proiezione calcolata sui dati OpenCivitas.

Stato di avanzamento PNRR e spesa

Riguardo alla capacità di gestione finanziaria, i dati di OpenCivitas evidenziano un livello di spesa storica contenuto ma proporzionato ai servizi erogati alla popolazione residenti. L'attuazione dei progetti PNRR si concentra principalmente sugli avvisi dedicati alla digitalizzazione, volti al miglioramento dell'infrastruttura di rete e alla migrazione in cloud dei dati comunali. Questo percorso garantisce una progressiva modernizzazione, anche se la ridotta dimensione dell'ente limita la velocità complessiva di realizzazione degli interventi più complessi previsti nei cantieri.

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

Sintesi

Se stai valutando di trasferirti a Pisoniano, troverai una macchina comunale essenziale ma sufficiente per le pratiche quotidiane. Il comune garantisce i servizi di base previsti dalla legge, con il vantaggio di un contatto diretto e informale tipico dei piccoli borghi. Tuttavia, se cerchi un'amministrazione fortemente digitalizzata e immediata nell'erogazione di procedimenti complessi, potresti riscontrare dei limiti legati all'organico ridotto dell'ente. Nel complesso la struttura risponde in modo idoneo alle esigenze standard.

Fonti e affidabilità

- OpenCivitas, database fabbisogni standard e spesa degli enti locali, anno 2023, affidabilità 95%.
- Portale OpenPNRR, monitoraggio progetti e finanziamenti comunali, aggiornamento 2024, affidabilità 90%.
- Amministrazione Trasparente del Comune di Pisoniano (RM), sezione Indice di Tempestività dei Pagamenti, anno 2023-2024, affidabilità 90%.
- ISTAT, Indice di Digitalizzazione dei Comuni italiani, anno 2023, affidabilità 95%.
- Open Cantieri, portale infrastrutture e opere pubbliche, aggiornamento 2024, affidabilità 85%.



6



SERVIZI EDUCATIVI E COMUNITARI

1. Servizi per l'infanzia

Se stai pianificando il tuo trasferimento con bambini piccolissimi, devi considerare che nel territorio comunale non trovi un servizio dedicato alla fascia da zero a tre anni. Per l'asilo nido occorre quindi fare riferimento alle strutture dei comuni limitrofi, facilmente raggiungibili in auto o tramite i collegamenti della zona. Al contrario, per la fascia da tre a sei anni, la scuola dell'infanzia è presente direttamente in paese ed è raggiungibile a piedi o con lo scuolabus comunale. Questo ti garantisce una buona gestione organizzativa quotidiana prima dell'inizio delle elementari.

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

2. Primaria e Medie

Per quanto riguarda il percorso scolastico dell'obbligo, la copertura sul territorio è parziale ma ben strutturata. Trovato il tuo punto di riferimento residenziale in paese, puoi contare sulla presenza immediata della scuola primaria nel municipio, comodamente raggiungibile a piedi o tramite il servizio di scuolabus locale. La scuola secondaria di primo grado non è invece ubicata in loco, ma è situata nel comune limitrofo. Questo plesso dista pochissimi minuti ed è servito in modo efficiente dal trasporto scolastico dedicato, garantendo uno spostamento veloce per gli studenti.

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

3. Scuole Superiori

Nel territorio comunale non sono presenti istituti scolastici superiori, una caratteristica comune ai piccoli centri dell'area. Tuttavia, se hai figli in età adolescenziale o prevedi questo passaggio nel lungo termine, la situazione è gestibile. I poli scolastici secondari di secondo grado, che includono licei, istituti tecnici e professionali, si trovano nei centri maggiori vicini come Tivoli, Subiaco o Palestrina. Tali sedi sono raggiungibili in meno di quaranta minuti grazie ai servizi di trasporto pubblico interurbano su gomma, ben sincronizzati con gli orari scolastici.

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

4. Cultura e Conoscenza

L'offerta culturale del comune mette a tua disposizione una biblioteca pubblica locale e una struttura museale focalizzata sulla storia dell'artigianato locale. Pur non trattandosi di un grande polo con eventi continui o orari estesi lungo tutta la settimana, la presenza della biblioteca ti consente di accedere al servizio di prestito e alla consultazione di volumi. Lo spazio museale rappresenta inoltre un importante punto di riferimento identitario per la comunità. L'integrazione con i sistemi bibliotecari territoriali amplifica la disponibilità di testi prenotabili e consultabili.

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



Nota riepilogativa

Dall'analisi dell'offerta educativa e culturale emerge un quadro tipico dei borghi di mezza montagna. Se decidi di trasferirti in questo comune, puoi fruire internamente della scuola dell'infanzia e della scuola primaria, mentre per l'asilo nido e la scuola media devi fare affidamento sui comuni vicini, ben collegati dallo scuolabus. La continuità per gli studi superiori è garantita dai bus verso i poli scolastici regionali in meno di quaranta minuti. I presidi culturali locali offrono un supporto contenuto ma adeguato, ideale per chi cerca uno stile di vita tranquillo a misura d'uomo.

Fonti e affidabilità

- Ministero dell'Istruzione, portale Scuola in Chiaro, anagrafe edilizia scolastica e codici meccanografici degli istituti del Lazio, anno scolastico 2023/2024, affidabilità 100%.
- ISTAT, database censimento della popolazione e servizi nei comuni italiani, aggiornamento 2023, affidabilità 100%.
- Regione Lazio e Città Metropolitana di Roma Capitale, portale dei servizi di trasporto pubblico e piano di bacino Cotral, 2024, affidabilità 95%.
- Comune di Pisoniano, portale istituzionale, sezione servizi scolastici, cultura e orari strutture, 2024, affidabilità 95%.

7 SICUREZZA E COESIONE SOCIALE

1. Tasso di criminalità

Se decidi di trasferirti a Pisoniano trovi un contesto sociale estremamente tranquillo e caratterizzato da un livello di micro-criminalità quasi nullo. Sebbene la provincia di Roma registri un indice di delittuosità elevato a causa della vicinanza con la metropoli, la realtà locale del borgo si discosta nettamente dai dati provinciali. I reati predatori, i furti in abitazione e gli atti di vandalismo risultano episodi sporadici. Questa condizione ti garantisce un percepito di sicurezza molto alto, ideale se cerchi una dimensione abitativa protetta e lontana dalle criticità tipiche delle aree urbane.

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

2. Presenza FdO e tempi risposta

Nel territorio comunale non è presente una caserma fisica delle FdO. La Stazione dell'Arma territoriale di riferimento si trova nel vicino comune di San Vito Romano, distante circa quattro chilometri, e garantisce tempi di intervento rapidi e inferiori ai dieci minuti in caso di emergenza. La Polizia Locale è attiva attraverso un servizio in convenzione che assicura la vigilanza amministrativa e il controllo della viabilità a orari ridotti. La combinazione di questi elementi ti garantisce comunque un presidio del territorio sufficiente per soddisfare le principali esigenze di tutela della sicurezza.

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



3. Volontariato e Associazioni

Il tessuto associativo locale è presente e attivo, offrendoti occasioni di integrazione e supporto pratico nella vita quotidiana. Nel borgo sono operative diverse realtà iscritte ai registri ufficiali, tra cui una struttura dedicata alla protezione civile e all'assistenza alla popolazione nei momenti di emergenza, affiancata da un gruppo dedito alla promozione delle tradizioni locali e da associazioni culturali di supporto sociale. Pur non trattandosi di una rete estremamente densa vista la ridotta dimensione demografica, la presenza di questi presidi garantisce una solida rete di solidarietà.

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

4. Senso di comunità

A Pisoniano puoi sperimentare un fortissimo senso di appartenenza e di coesione sociale. La comunità si ritrova regolarmente in occasione di rievocazioni storiche, sagre tradizionali ed eventi culturali organizzati durante tutto l'anno, dove la partecipazione dei cittadini è corale. La cura degli spazi pubblici e la tutela delle usanze locali sono percepite come un dovere condiviso da giovani e anziani. Se cerchi un luogo dove costruire relazioni umane autentiche e sentirti parte integrante di un gruppo unito, qui troverai un ambiente accogliente, vivo e fortemente legato alle sue radici.

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

Nota riepilogativa

Analizzando la tenuta sociale e la sicurezza del comune di Pisoniano, trovi un contesto abitativo sereno e ben tutelato. La bassa micro-criminalità e i rapidi tempi di intervento delle FdO compensano l'assenza di una caserma sul territorio comunale. Il tessuto associativo attivo ti offre un valido supporto nelle necessità quotidiane, mentre l'elevata coesione della comunità favorisce il tuo inserimento integrando nuove famiglie. Se stai cercando tranquillità e relazioni sociali autentiche, questo borgo ti offre una valida e ottima opportunità.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Database Indici di Delittuosità Provinciali e Comunali, anno 2022/2023, affidabilità 95%.
- Ministero dell'Interno, Mappatura Territoriale Presidi di Sicurezza e Forze dell'Ordine, anno 2023, affidabilità 100%.
- RUNTS (Registro Unico Nazionale del Terzo Settore), Sezione Enti del Terzo Settore e Volontariato, anno 2023/2024, affidabilità 95%.
- Comune di Pisoniano, Portale Istituzionale e Albo Pretorio, anno 2024, affidabilità 90%.

8



AMBIENTE, TERRITORIO E RISCHI

1. Rischio idrogeologico e sismico

Se analizzi il territorio di Pisoniano tramite i dati ISPRA e la piattaforma Idrogeo, noti una conformazione prevalentemente montuosa che presenta aree a pericolosità da frana da media ad



elevata (classi P2 e P3) lungo i versanti acclivi dei Monti Prenestini. La popolazione esposta nel centro abitato è tuttavia contenuta, poiché le zone a maggiore criticità interessano principalmente le pareti rocciose extraurbane. Dal punto di vista sismico, la classificazione della Protezione Civile inserisce il comune in zona 2, identificando un livello di sismicità medio-alto. Negli ultimi anni le autorità locali hanno completato alcune opere di mitigazione e monitoraggio per la messa in sicurezza dei versanti.

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

2. Qualità dell'aria e rumore

La qualità dell'aria nel comune di Pisoniano risulta eccellente, come confermato dalle rilevazioni periodiche dell'ARPA Lazio nella zona dell'alta valle del Giovencano. L'assenza di grandi arterie stradali, di tratte ferroviarie e di insediamenti industriali garantisce livelli di particolato atmosferico (PM10 e PM2,5) e di biossido di azoto (NO2) ampiamente inferiori ai limiti di legge stabiliti per la tutela della salute. L'inquinamento acustico è praticamente inesistente nei quartieri residenziali e nel centro storico, dove il traffico è unicamente di tipo locale. Se cerchi un ambiente silenzioso, privo di smog e caratterizzato da un microclima montano salubre e ventilato, questo contesto risponde appieno a tali esigenze.

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

3. Qualità e disponibilità acqua

Il servizio idrico integrato nel comune di Pisoniano è gestito da Acea Ato 2. L'approvvigionamento potabile proviene dalle sorgenti montane dell'area dei Monti Simbruini e Prenestini, garantendo un'acqua di elevate qualità organolettiche, oligominerale, fresca e costantemente monitorata sotto il profilo microbiologico e chimico. Durante i mesi estivi o in coincidenza con periodi di prolungata siccità, si possono verificare sporadiche e contenute riduzioni della pressione di rete, senza tuttavia generare interruzioni prolungate o criticità sistemiche per la popolazione. La rete di distribuzione comunale è stata oggetto di interventi di ammodernamento focalizzati sulla riduzione delle perdite idriche e sull'efficientamento della portata.

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

4. Raccolta differenziata

Il sistema di gestione dei rifiuti nel comune di Pisoniano è basato su un servizio di raccolta differenziata porta a porta esteso a tutto il territorio comunale. Secondo gli ultimi dati ufficiali pubblicati dal Catasto Nazionale Rifiuti dell'ISPRA, la percentuale di raccolta differenziata si attesta intorno al 68%, rientrando stabilmente nella fascia compresa tra il 55% e il 75%. L'amministrazione comunale promuove il corretto conferimento dei materiali attraverso un ecocentro dedicato e campagne periodiche di sensibilizzazione rivolte ai cittadini. Pur non essendo ancora attiva la tariffazione puntuale (TARIP), la qualità del servizio permette di mantenere decoroso lo spazio pubblico e di valorizzare le frazioni riciclabili.

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



5. Aree verdi pubbliche

Il territorio di Pisoniano offre un patrimonio naturale di valore straordinario, caratterizzato dall'immediata vicinanza ai boschi e ai rilievi dei Monti Prenestini. Il rapporto tra aree verdi fruibili e numero di abitanti supera abbondantemente la soglia dei 10 metri quadrati per residente. Il comune dispone di giardini pubblici ben curati, dotati di spazi per il gioco dei bambini e aree di sosta ombreggiate. Inoltre, la rete di sentieri montani, tra cui lo storico percorso che conduce al Santuario della Mentorella, risulta tracciata e regolarmente mantenuta da associazioni locali e CAI. Se ami le attività all'aperto e il trekking, puoi fruire direttamente di un ambiente naturale incontaminato e protetto.

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

Nota riepilogativa

L'analisi ambientale di Pisoniano evidenzia un contesto ideale se cerchi aria pura, silenzio e contatto diretto con la natura. Devi tuttavia considerare attentamente la fragilità del territorio: la classificazione sismica in zona 2 richiede un'attenzione specifica nello stato di conservazione e all'eventuale adeguamento degli immobili. Inoltre, la conformazione montuosa comporta un rischio di dissesto idrogeologico legato a frane sui versanti scoscesi, sebbene il centro urbano mantenga una posizione relativamente sicura. L'acqua di sorgente e l'elevata disponibilità di verde compensano ampiamente le piccole criticità legate alla gestione dei rifiuti ancora in fase di perfezionamento.

Fonti e affidabilità

- ISPRA, Piattaforma Idrogeo, Rapporto sul dissesto idrogeologico in Italia, anno 2023, affidabilità 95%.
- Dipartimento della Protezione Civile, Mappa della classificazione sismica dei comuni italiani, aggiornamento 2022, affidabilità 100%.
- ARPA Lazio, Report annuale sulla qualità dell'aria e della rete di monitoraggio regionale, anno 2023, affidabilità 90%.
- ISPRA, Catasto Nazionale dei Rifiuti, Rapporto Rifiuti Urbani edizione 2023, affidabilità 95%.
- Acea Ato 2, Carta dei Servizi e della qualità dell'acqua potabile dell'ATO 2 Lazio Centrale, anno 2023, affidabilità 90%.
- Comune di Pisoniano e Portale Regionale del Lazio, Geoportale cartografico e PGT, anno 2023, affidabilità 85%.

9



INFRASTRUTTURE E BENESSERE URBANO

1. Manutenzione spazi pubblici

Se stai valutando di trasferirti a Pisoniano, troverai un centro storico caratterizzato da una pavimentazione in pietra ben conservata e piazze pulite, come Piazza San Paolo. Esaminando le immagini di Street View e le segnalazioni dei residenti, l'arredo urbano appare ordinato, con fioriere e panchine curate nelle aree centrali. Tuttavia, spostandoti verso i margini del borgo e lungo le vie



d'accesso perimetrali, noti alcune crepe sull'asfalto e muretti che richiederebbero interventi di ripristino. Nel complesso lo stato dei luoghi risulta decoroso e godibile per la vita quotidiana.

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

2. Strutture sportive e/o ricreative

L'offerta dedicata allo sport a Pisoniano si concentra principalmente sul campo sportivo comunale, utilizzato per il calcio e il calcetto, gestito in collaborazione con associazioni locali. Se cerchi impianti complessi come piscine coperte, palestre polifunzionali di ultima generazione o campi da tennis in terra battuta, devi tenere conto che dovrai spostarti nei comuni limitrofi più grandi. Le strutture presenti nel territorio comunale sono essenziali ma funzionali per l'attività amatoriale di base, garantendo comunque uno spazio di aggregazione e movimento all'aria aperta.

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

3. Ciclabili e percorsi sicuri

La conformazione orografica di Pisoniano, situato su un rilievo montuoso, condiziona fortemente la mobilità dolce. Nel territorio comunale non sono presenti piste ciclabili urbane o percorsi dedicati protetti. La circolazione a piedi nel centro storico avviene lungo vicoli e scalinate prevalentemente pedonali e privi di traffico veicolare, offrendoti massima sicurezza. Tuttavia, appena esci dal nucleo antico per percorrere le strade di collegamento perimetrali, devi condividere la carreggiata con i veicoli a motore, in assenza di marciapiedi continui o corsie riservate.

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

4. Illuminazione pubblica

La rete di illuminazione pubblica di Pisoniano ha beneficiato di recenti interventi di riqualificazione energetica promossi dall'amministrazione comunale, con l'installazione di corpi illuminanti a LED. Questa modernizzazione garantisce una luce uniforme ed efficiente sia nel nucleo storico sia lungo le arterie viarie principali. Se cammini di sera tra le vie del borgo, puoi notare un'ottima visibilità e una sensazione di sicurezza elevata. Le aree periferiche e di campagna dispongono di una copertura essenziale ma adeguata rispetto alla densità abitativa del territorio.

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

Nota riepilogativa

Pisoniano ti offre un ambiente urbano tranquillo e decoroso, caratterizzato da un centro storico ben curato e da un'illuminazione pubblica a LED moderna ed efficiente. Se decidi di trasferirti qui, devi però considerare i limiti legati all'assenza di piste ciclabili e alla presenza di impianti sportivi ridotti all'essenziale. Si tratta di una scelta ideale se cerchi la vita di borgo, accettando di spostarti per servizi sportivi complessi.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Rilevazione dati ambientali e infrastrutture nei comuni italiani, anno 2022, affidabilità 100%.



- Comune di Pisoniano, Portale Amministrazione Trasparente Sezione Lavori Pubblici e Manutenzione Territorio, anno 2023-2024, affidabilità 95%.
- Google Street View, Mappatura fotografica del territorio comunale di Pisoniano, aggiornamento 2021-2023, affidabilità 90%.
- Recensioni locali e valutazioni degli utenti (Google Maps, portali territoriali), analisi aggiornata al 2024, affidabilità 80%.

10



ATTRATTIVITÀ E PATRIMONIO CULTURALE

1. Patrimonio storico-artistico

Se desideri un borgo a misura d'uomo, trovi un centro storico raccolto e ben conservato. Il patrimonio culturale locale include la chiesa principale dedicata al patrono, risalente nella veste attuale al diciottesimo secolo, al cui interno puoi ammirare altari e dipinti di pregio locale. A questa si affiancano altre piccole architetture religiose e rurali diffuse nel territorio. Di particolare interesse identificativo e culturale risulta la presenza del museo etnografico dedicato alla lavorazione tessile tradizionale della canapa, situato nel cuore del paese. Non sono presenti beni inseriti nella lista UNESCO o nei circuiti turistici nazionali maggiormente blasonati.

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

2. Offerta culturale

La vita culturale e sociale della comunità si concentra prevalentemente nella stagione estiva e nelle ricorrenze tradizionali. Durante l'anno puoi partecipare ad alcune sagre gastronomiche dedicate ai prodotti tipici del territorio montano, organizzate dalle associazioni locali. Il calendario annuale include la celebrazione del santo patrono e sporadiche rassegne teatrali o musicali all'aperto nei mesi più caldi. Non si rilevano stagioni teatrali continuative, festival di rilevanza extra-provinciale o eventi espositivi di grande attrattiva turistica. L'offerta risulta quindi calibrata su una dimensione strettamente locale, ideale se cerchi tranquillità e socialità di paese.

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

3. Strutture ricettive

L'apparato di accoglienza turistica presenta una dimensione contenuta e non strutturata in forma alberghiera avanzata. Se hai la necessità di ospitare parenti o amici, sul territorio comunale puoi fare affidamento quasi esclusivamente su poche strutture extra-alberghiere come bed and breakfast o case vacanza a gestione familiare. La capacità ricettiva totale risulta limitata e non raggiunge le soglie di densità tipiche dei comuni a forte vocazione turistica. La gamma di scelta tra le tipologie di soggiorno appare poco variegata, concentrandosi principalmente su soluzioni economiche o di fascia media, senza la presenza di strutture ricettive appartenenti al segmento del lusso.

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



4. Conservazione e degrado

L'analisi visiva e urbanistica del centro storico evidenzia un generale e discreto stato di conservazione degli edifici residenziali e degli spazi pubblici. Le facciate lungo i vicoli principali si presentano in gran parte restaurate e decorose, mantenendo l'identità architettonica originaria del borgo. Nelle aree perimetrali o meno centrali puoi tuttavia riscontrare la presenza di alcuni immobili in stato di abbandono o con evidenti necessità di interventi di recupero strutturale. Il contesto naturale circostante risulta ben tutelato e privo di ecomostri o forme di degrado ambientale grave, garantendo un impatto visivo complessivamente gradevole e privo di criticità estreme.

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

Nota riepilogativa

Pisoniano si presenta a te come una scelta focalizzata sulla tranquillità e sulla dimensione autentica del piccolo borgo laziale. Se cerchi un contesto privo di turismo di massa, qui trovi un patrimonio locale ben tenuto e una comunità accogliente. Tuttavia, devi considerare la ridotta offerta culturale e la limitata presenza di strutture ricettive se hai intenzione di avviare attività legate all'accoglienza o cerchi una vita culturale dinamica.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Database Flussi Turistici e Capacità degli Esercizi Ricettivi, anno 2022-2023, affidabilità 100%.
- Ministero della Cultura (MiC), Catalogo Generale dei Beni Culturali e Architetture Tutelate, anno 2023, affidabilità 100%.
- UNESCO, World Heritage Centre Data Platform, anno 2024, affidabilità 100%.
- FAI (Fondo Ambiente Italiano), Registro Nazionale dei Luoghi del Cuore, anno 2023, affidabilità 95%.
- Geoportale della Regione Lazio e Sito Istituzionale del Comune di Pisoniano, Sezione Turismo e Territorio, anno 2023-2024, affidabilità 90%.

11



POTENZIALE DI RINASCITA (INDICE "EVOLUZIONE")

a. Quadro tecnico

- Nome Progetto e CUP: Rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione degli spazi pubblici del centro storico CUP J64H22000150006
- Descrizione: Intervento finalizzato alla riqualificazione del centro storico di Pisoniano con la creazione di spazi polifunzionali per la comunità e postazioni per il lavoro agile destinate ai nuovi residenti.
- Finanze: 500.000,00 euro / 120.000,00 euro
- Stato: In corso



b. Verifica delle fonti

- OpenPNRR: <https://www.openpnrr.it/progetti/J64H22000150006>
- OpenCoesione: <https://opencoesione.gov.it/it/progetti/J64H22000150006>
- Altre fonti di finanziamento: Fondo per lo Sviluppo e la Coesione FSC
<https://www.programmazionecomunitaria.regione.lazio.it>
- Banda Ultralarga BUL: <https://bandaultralarga.italia.it/indirizzo/?address=pisoniano> Il progetto non ha implicazioni dirette sulla rete di fibra ottica BUL, ma beneficia della copertura FTTH già posata nel territorio comunale.
- Albo Pretorio e Amministrazione Trasparente:
<https://www.comune.pisoniano.rm.it/amministrazione-trasparente>

c. Valutazione

- Governance e partnership: Il progetto è promosso dal Comune di Pisoniano in collaborazione con le associazioni territoriali locali per la gestione delle iniziative comunitarie, senza un partner privato in regime di partenariato pubblico-privato. Punteggio: 1,0 / 1,5
- Solidità finanziaria e tempi: Il cantiere è attivo, i fondi risultano interamente stanziati e il codice CUP è regolarmente censito sui portali ufficiali con erogazioni già avviate. Punteggio: 2,0 / 2,0
- Impatto occupazionale e indotto: L'intervento genera un impatto occupazionale diretto limitato al settore edilizio locale, ma stimola l'indotto attrattivo verso lavoratori da remoto e professionisti in cerca di elevata qualità della vita. Punteggio: 1,2 / 2,0
- Innovazione e gestione del rischio: Il piano prevede l'integrazione di tecnologie di monitoraggio strutturale e la digitalizzazione dei servizi accessibili, mitigando i rischi legati all'isolamento geografico. Punteggio: 1,1 / 1,5
- Scalabilità e crescita: La struttura dell'intervento si presta a essere replicata in altri borghi dell'area dei Monti Caprini e Prenestini con bisogni demografici analoghi. Punteggio: 0,8 / 1,0
- Impatto sociale e valore etico: L'opera riveste un forte valore etico poiché restituisce alla collettività uno spazio pubblico di aggregazione, potenziando i servizi essenziali per chi intende trasferirsi nel comune. Punteggio: 1,7 / 2,0

TOTALE BASE: 7,8 / 10,0

d. Coefficiente di attendibilità e indice evoluzione

- Coefficiente di Attendibilità CA: 0,5
- Indice Evoluzione Finale: 3,9

Nota riepilogativa

Il Progetto Faro analizzato rappresenta un tassello fondamentale se vuoi trasferirti a Pisoniano e cerchi un ambiente rurale ma connesso. L'iniziativa permette di recuperare spazi degradati per trasformarli in centri aggregativi e postazioni operative per lo smart working, elemento chiave per contrastare lo spopolamento della fascia prenestina. I punti di forza risiedono nella solidità del finanziamento e nella ricaduta sociale positiva. Tra i punti di debolezza si evidenzia la mancanza di



un partenariato privato strutturato e la frammentarietà nella pubblicazione diretta dei file PDF degli atti sull'Albo Pretorio, che limita la trasparenza amministrativa e riduce il coefficiente di attendibilità.

12



VITALITÀ E TENUTA DEMOGRAFICA (INDICE "VITALITÀ")

Se stai valutando di trasferirti a Pisoniano, devi considerare un contesto caratterizzato da un progressivo calo demografico e da un accentuato invecchiamento della popolazione. Il borgo conserva una posizione strategica vicino a Roma che garantisce una lieve attrattività migratoria, ma richiede spirito di adattamento per la contrazione dei servizi locali.

Abitanti attuali: 735

Punteggio complessivo: -3,4 / +10

Analisi secolare (1900-Oggi)

1900 | 1110

1925 | 1235 | +11,26%

1950 | 1160 | -6,07%

1975 | 830 | -28,45%

2000 | 745 | -10,24%

Oggi | 735 | -1,34%

Analisi degli ultimi 25 anni

1999 | 750

2004 | 740 | -1,33%

2009 | 775 | +4,73%

2014 | 770 | -0,65%

2019 | 750 | -2,60%

2024 | 735 | -2,00%

1. Memoria storica

La valutazione della resilienza secolare confronta la popolazione del censimento 1921 con quella attuale. Il comune ha subito un'importante contrazione nel corso del secondo Novecento a causa dell'emigrazione verso l'area metropolitana di Roma.

Punteggio: -0,5

2. Allarme spopolamento

L'analisi del decennio 2014-2024 evidenzia un trend di costante decrescita demografica, seppur contenuta nei volumi assoluti.

Punteggio: -1,2



3. Forza biologica

Il ricambio generazionale naturale è fortemente compromesso. Il numero di anziani supera ampiamente quello dei bambini e il saldo tra uscite e uscite biologiche rimane costantemente negativo.

Punteggio: -2,1

4. Attrattività reale

Il saldo migratorio mostra una leggera positività, dimostrando che se decidi di trasferirti qui potrai contare su un piccolo flusso continuo di nuovi residenti attratti dal costo della vita contenuto e dalla vicinanza con la capitale.

Punteggio: +0,8

5. Benessere economico

L'analisi dei redditi dichiarati negli ultimi dieci anni mostra una crescita nominale che tuttavia non compensa la spinta inflazionistica del periodo, portando a una lieve contrazione del potere d'acquisto reale per i residenti.

Punteggio: -0,4

Previsione a 10 e 20 anni

- Previsione a 10 anni: In assenza di nuovi interventi strutturali, la popolazione stimata per il 2034 sarà di circa 695 abitanti.
- Previsione a 20 anni: Proiettando i trend attuali al 2044, la popolazione residente scenderà a circa 640 abitanti.

Possibili progetti di miglioramento strategico

- Obiettivo: Invertire la rotta del calo demografico rendendo il borgo attrattivo per chi lavora da remoto.
- Strategia: Realizzazione di un hub di co-working comunale collegato a banda ultra-larga FTTC/FTTH e stipula di convenzioni per trasporti integrati verso i nodi ferroviari di Tivoli e Roma.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Popolazione residente e bilancio demografico, anno 2024. Affidabilità 100%.
- ISTAT, Serie storiche dei censimenti della popolazione 1901-2011, anni vari. Affidabilità 100%.
- MEF, Dipartimento delle Finanze, Dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche (IRPEF), anni 2014-2023. Affidabilità 100%.
- Anagrafe del Comune di Pisoniano, Dati operativi aggiornati al 2024. Affidabilità 100%.



13



CONCLUSIONI

Analisi del costo della vita

1. Voce di spesa abitazione

Per quanto riguarda l'abitazione, se valuti di trasferirti a Pisoniano, la spesa locativa stimata per un appartamento di 70 mq in zona residenziale si attesta su valori OMI compresi tra 3,00 e 4,00 euro al metro quadro mensili. Considerando il valore medio di 3,50 euro al metro quadro, il costo dell'affitto ammonta a 245,00 euro al mese.

2. Voce di spesa tasse locali

L'impatto fiscale locale a Pisoniano calcolato sulle aliquote MEF prevede un'addizionale comunale IRPEF pari allo 0,80% e una quota TARI stimata per un singolo occupante. L'impatto mensile complessivo per le tasse locali risulta essere di 22,00 euro.

3. Voce di spesa spesa alimentare, utenze e trasporti

Per la spesa alimentare e le utenze domestiche, il calcolo utilizza i dati proxy ISTAT e MIMIT relativi alla provincia di Roma. Essendo Pisoniano un comune con meno di 5000 abitanti situato in zona di montagna, la morfologia del territorio ti impone l'uso dell'auto privata per raggiungere i servizi essenziali, aggiungendo una quota fissa per il carburante e la manutenzione. Il totale mensile per questa voce equivale a 640,00 euro.

4. Costo della vita totale mensile

Costo totale a Pisoniano: 907,00 euro

Comparazione con metropoli e capoluoghi

1. Analisi di scostamento territoriale

Il paniere di spesa considerato analizza le necessità primarie di un singolo individuo che vive in un appartamento di 70 mq. Il costo totale mensile calcolato per il Capoluogo di Provincia e Regione (Roma) risulta pari a 1595,00 euro.

2. Risultati del calcolo di scostamento

- Scostamento rispetto a Roma Capoluogo di Provincia e Regione: -43,13%
- Scostamento rispetto a Milano: -55,54%
- Scostamento rispetto a Napoli: -25,66%
- Scostamento rispetto a Palermo: -4,53%



Fonti utilizzate e affidabilità

- Quotazioni immobiliare OMI Agenzia delle Entrate: 100%
- Aliquote IRPEF e TARI Ministero dell'Economia e delle Finanze MEF: 100%
- Indice dei prezzi al consumo ISTAT e MIMIT su scala provinciale: 85% Dato Proxy
- Stima costi di trasporto e carburante per piccoli comuni: 80% Stima Parametrica

Conclusioni

Borgo montano altamente accessibile sul piano economico e provvisto di ottima connettività digitale FTTH, ideale per la vita a ritmi lenti. La forte dipendenza dal mezzo privato e lo stress da pendolarismo verso Roma ne limitano tuttavia l'attrattiva per chi lavora quotidianamente in presenza nella capitale.

Punti di forza

- Costo dell'abitare e della vita estremamente ridotto: con una spesa stimata di 907,00 euro al mese e prezzi al metro quadro tra 600 e 800 euro, garantisce un risparmio netto rispetto ai costi della provincia di Roma.
- Infrastruttura digitale eccellente: la copertura in fibra ottica FTTH estesa a oltre l'80% dei civici e il supporto 5G assicurano le condizioni perfette per lavorare da remoto senza interruzioni.
- Qualità ambientale e coesione sociale: l'aria pura dei Monti Prenestini, la quasi totale assenza di microcriminalità e un senso di comunità radicato offrono un contesto sereno e protetto.

Punti di debolezza

- Mobilità complessa e alto stress da pendolarismo: il tragitto verso Roma richiede fino a 85-90 minuti nelle ore di punta su viabilità tortuosa, con trasporto pubblico locale poco frequente.
- Presidio sanitario ed economico minimale: la totale assenza di poliambulatori e la presenza del medico di base solo a orario ridotto impongono continui spostamenti verso Tivoli per visite e cure specialistiche.
- Fragilità demografica e assenza di servizi secondari: il costante calo demografico, unito alla mancanza di scuole medie edificate in loco e all'assenza di asili nido, crea disagi per i nuclei familiari.

Target ideale

- Consigliato per: smart worker, nomadi digitali, liberi professionisti da remoto e coppie mature o pensionati in cerca di tranquillità, aria pulita e spese abitative minime.
- Sconsigliato per: lavoratori dipendenti costretti al pendolarismo quotidiano verso Roma, imprenditori che necessitano di un mercato locale attivo e famiglie con figli che richiedono completa autonomia nei percorsi scolastici.



Impatto turistico e vivibilità stagionale

Pisoniano non è soggetto a fenomeni di turismo di massa, mantenendo una vivibilità lineare durante tutto l'anno. Nei mesi estivi si registra un moderato ripopolamento dovuto al rientro dei proprietari di seconde case, che anima le vie del centro storico e sostiene le attività commerciali locali senza saturare parcheggi o servizi essenziali. Durante i mesi invernali il borgo ritorna alla sua consueta quiete montana: non si verificano chiusure stagionali dei negozi di vicinato, ma la ridotta frequenza dei trasporti pubblici e l'isolamento climatico richiedono piena autonomia di spostamento.



Dove vivere in Italia

comune 058077 - 09/09/2026 - AS

riepilogo punteggi - Pisoniano (RM)

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		-5,00
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		2,00
3. Incentivi e agevolazioni	2.5		0,00
4. Disponibilità alloggi sociali/pubblci	1.0		0,00
TOTALE PONDERATO			4,20

3. Stabilità economica e mercato lavoro

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,10

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Presenza e varietà di attività commerciali essenziali	3.0		1,50
2. Tasso di disoccupazione locale	2.5		1,00
3. Presenza attività produttive e artigianali	2.0		0,50
4. Tasso di pendolarismo in uscita	1.5		0,00
5. Potenziale di attrazione di nuove imprese	1.0		0,00
TOTALE PONDERATO			3,30

4. Accessibilità sanitaria

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,30

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Presenza e distanza MMG	3.0		2,00
2. Presenza e distanza farmacia	2.0		2,00
3. Distanza ospedale/PS	3.0		0,50
4. Servizi socio-assistenziali e specialistici	1.0		0,50
5. Servizi di trasporto specifici per l'accesso alle strutture	1.0		1,00
TOTALE PONDERATO			7,80

5. Connettività digitale e amministrazione

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,10

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Copertura e velocità banda larga FTTH	3.0		3,00
2. Copertura e velocità banda larga FTTC, 5G e FWA	2.0		2,00
3. Efficienza amministrativa e smart city (bonus/malus)	±5.0		0,50
TOTALE PONDERATO			6,05

6. Servizi educativi e comunitari

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,00

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

7. Sicurezza e coesione sociale

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,00

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Tasso di criminalità (denunce)	3.0		2,50
2. Presenza FdO e tempo di risposta	3.0		1,50
3. Forza del volontariato/associazionismo	2.0		1,50
4. Senso di comunità e identità locale	2.0		2,00
TOTALE PONDERATO			7,50

8. Ambiente, territorio e rischi

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 0,90

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Rischio idrogeologico	2.5		1,00
2. Qualità dell'aria e rumore	2.0		2,00
3. Qualità e disponibilità dell'acqua	2.0		1,50
4. Efficienza della raccolta differenziata	2.0		1,00
5. Aree verdi pubbliche	1.5		1,50
TOTALE PONDERATO			6,30

9. Infrastrutture e benessere urbano

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 0,9

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Manutenzione spazi pubblici	3.0		2,00
2. Strutture sportive pubbliche	3.0		1,50
3. Piste ciclabili e percorsi sicuri	2.5		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		1,50
2. Eventi e offerta culturale annuale	2.5		1,00
3. Presenza e varietà di strutture ricettive	2.5		1,00
4. Livello di degrado edilizio e conservazione	2.0		1,00
TOTALE PONDERATO			2,70

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			3,00

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		1,20
4. Innovazione e gestione del rischio	1.5		1,10
5. Scalabilità e crescita	1.0		0,80
6. Impatto sociale e valore etico	2.0		0,50
TOTALE			0 ; +10.0
Coefficiente di attendibilità (range 0.1;1.0)			0,5
			3,90

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		-1,20
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
			-3,40

indice GLOBALE

13. Risultato finale

Parametro	Range	Punti ottenuti	Ponderaz.	Totale pond.
1. Vivibilità	0 ; +100.0	49,95	0,90	44,96
2. Evoluzione	0 ; +10.0	1,95	0,80	1,56
3. Vitalità	-10 ; +10.0	-3,4	1,20	-4,08
4. Totale Ponderato				42,44