



San Donato Val di Comino (FR)

ANALISI TERRITORIALE

1. Inquadramento geografico e morfologico

Trovi San Donato Val di Comino in provincia di Frosinone, nel Lazio, adagiato a 700 metri di altitudine alle pendici dei Monti della Meta. Il paesaggio è nettamente montano e sorge all'interno del Parco Nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise. Il territorio risente dei confini naturali segnati dalla catena appenninica che domina la Val di Comino. Puoi raggiungerlo tramite la rete viaria provinciale che lo collega a Cassino e Sora, garantendo una logistica montana priva di grandi snodi.

2. Struttura territoriale e densità abitativa

Il comune si estende su 35,8 kmq, una superficie superiore alla media nazionale dei piccoli comuni. Con una densità di 52 ab/kmq, si colloca sotto la media di 60 ab/kmq tipica dei centri sotto i 5000 abitanti. Il nucleo storico è estremamente compatto e arroccato, con la presenza di poche contrade rurali sparse a valle.

3. Genius loci e tessuto urbano

Attraversando il centro ti trovi immerso in un borgo medievale arroccato, caratterizzato da un'architettura in pietra viva e pietra calcarea locale. Lo stato di conservazione dell'abitato è eccellente. Il tessuto urbano si sviluppa attraverso vicoli stretti, ripide scalinate, archi e passaggi coperti che convergono verso la torre campanaria. La sensazione visiva immediata è quella di un nucleo fortificato protetto dalle montagne.

4. Demografia e caratteristiche sociali

Il comune conta circa 1.870 abitanti residenti secondo i dati ISTAT più recenti. Il trend demografico evidenzia un costante calo della popolazione, accompagnato da un indice di vecchiaia elevato e da una ridotta presenza di giovani famiglie con figli. L'anagrafe registra dinamiche tipiche delle aree interne: la vita sociale appare tranquilla per gran parte dell'anno, ma ritrova vivacità durante la stagione estiva e i periodi festivi.

5. Dinamismo locale e vocazione

La vocazione prevalente del territorio combina il turismo naturalistico, legato al parco nazionale, con l'agricoltura e la viticoltura di qualità. Puoi usufruire dei servizi essenziali quotidiani: sono attivi piccoli esercizi commerciali, bar, ufficio postale e farmacia. Il tessuto associativo locale è dinamico nella tutela delle tradizioni storiche ed enogastronomiche, pur mostrando orientamento verso la valorizzazione sostenibile.



1



ACCESSIBILITÀ E TRASPORTI

1. Rete stradale maggiore

Il comune di San Donato Val di Comino si trova in una posizione collinare che richiede l'uso della viabilità locale per raggiungere le arterie a scorrimento veloce. Lo svincolo superstradale più vicino è quello di Sora sulla SS214 Maria e Isola Liri, raggiungibile in circa 22 minuti di auto percorrendo 19 chilometri. Il casello autostradale di Cassino sull'autostrada A1 Milano-Napoli dista invece circa 32 chilometri, con un tempo di percorrenza stimato di circa 35 minuti in condizioni di traffico regolare. Questa conformazione garantisce tranquillità ma richiede tempi di adduzione superiori ai quindici minuti.

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

2. Stazione ferroviaria e aeroporto commerciale

Per quanto riguarda il trasporto su rotaia, San Donato Val di Comino non dispone di una propria stazione ferroviaria. Lo scalo più vicino è la stazione di Sora, situata a circa 20 chilometri e raggiungibile in circa 22 minuti di auto, servita dalla linea regionale Roccasecca-Avezzano. Per i collegamenti nazionali ad alta frequenza e la linea Roma-Napoli, il riferimento principale è la stazione di Cassino, posizionata a circa 31 chilometri con un tempo di percorrenza di 33 minuti, offrendo treni regionali veloci e intercity frequenti.

L'aeroporto commerciale con voli di linea più vicino è lo scalo di Napoli Capodichino, situato a circa 112 chilometri di distanza e raggiungibile in circa 85 minuti di auto tramite la rete autostradale A1. L'aeroporto offre un'ampia selezione di rotte nazionali, europee e intercontinentali dirette. In alternativa, l'aeroporto di Roma Ciampino dista circa 125 chilometri con tempi di percorrenza di circa 90 minuti, ed è specializzato in collegamenti internazionali low-cost, mentre Roma Fiumicino richiede circa 110 minuti di viaggio.

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

3. Bus e TPL

Il trasporto pubblico locale su gomma è gestito prevalentemente dalla società COTRAL, che assicura i collegamenti tra San Donato Val di Comino, i comuni limitrofi e i poli principali di Sora e Cassino. La frequenza delle corse è ridotta, con meno di 20 partenze giornaliere complessive, concepite principalmente per servire le esigenze di studenti e pendolari in orari scolastici e lavorativi. I tempi di percorrenza verso il capoluogo Frosinone tramite cambio bus superano ampiamente i 60 minuti.

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



4. Servizi privati

Nel territorio comunale non sono presenti servizi di car sharing, bike sharing o vetture prenotabili tramite applicazioni di mobilità in tempo reale. L'offerta di trasporto privato integrativo è limitata a licenze di noleggio con conducente (NCC) e servizio taxi operativi a livello locale o nei comuni vicini della Val di Comino e a Sora. Per usufruire di questi servizi devi effettuare una prenotazione anticipata con un tempo di preavviso superiore a 60 minuti.

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

5. Distanza dal capoluogo

La distanza stradale da San Donato Val di Comino al capoluogo di provincia, Frosinone, è di circa 45 chilometri. Il tragitto richiede l'attraversamento della viabilità provinciale collinare SS627 prima dell'innesto sulla superstrada SR214, determinando un tempo medio di percorrenza in automobile compreso tra 45 e 50 minuti in condizioni di traffico prive di criticità.

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

Sintesi dell'accessibilità

Se stai valutando di trasferirti a San Donato Val di Comino, devi tenere in considerazione che l'isolamento geografico e la conformazione collinare rendono la stanzialità fortemente dipendente dall'uso dell'automobile privata. Il comune offre un contesto naturale protetto e silenzioso, ma il collegamento con i principali nodi di trasporto (autostrade, stazioni ad alta frequentazione ed aeroporti) richiede tempi di spostamento medi o lunghi. Il trasporto pubblico locale e i servizi su chiamata sono ridotti, pertanto dovrai pianificare con attenzione ogni tuo spostamento verso i centri urbani maggiori o verso i poli lavorativi fuori valle.

Fonti utilizzate

- Google Maps (Piattaforma di calcolo itinerari e tempi di percorrenza stradale in tempo reale, dati aggiornati al 2024): Affidabilità 95%
- Trenitalia (Orario ufficiale del trasporto ferroviario regionale e nazionale su ferro, database orari consultati 2024): Affidabilità 100%
- COTRAL S.p.A. (Orari ufficiali del Trasporto Pubblico Locale su gomma della Regione Lazio, tabelle d'esercizio 2024): Affidabilità 98%
- Comune di San Donato Val di Comino (Portale istituzionale, sezione infrastrutture e territorio, 2024): Affidabilità 95%

Stress da pendolarismo

Se stai valutando di trasferirti a San Donato Val di Comino, devi analizzare con attenzione l'impatto del pendolarismo quotidiano verso Frosinone, capoluogo di provincia e principale polo di servizi e lavoro. Questa analisi misura il livello di affaticamento e i tempi di percorrenza necessari per completare il tragitto.

Valutazione dei tempi di percorrenza e parametri di calcolo



Il tempo di percorrenza a flusso libero, denominato Tempo Base (Tb), registrato nelle ore notturne per coprire la distanza tra San Donato Val di Comino e Frosinone è di 45,0 minuti.

La tipologia del tracciato richiede una valutazione specifica. Il primo tratto si snoda lungo la rete viaria regionale della Val di Comino, caratterizzata da pendenze, carreggiata stretta e curve continue, prima di innestarsi sulla strada statale verso il capoluogo. Per questo motivo, il Fattore K (coefficiente di sforzo) assegnato al percorso è pari a 1,5 (Strada di Montagna/Tortuosa).

- L'analisi dei dati storici sul traffico evidenzia i seguenti tempi medi di percorrenza:
- Media Feriale (Mf) (fascia 07:30-09:00): 58,0 minuti.
- Media Festiva (Mfest) (rientri domenicali): 52,0 minuti.
- Media Esodo (Mesodo) (picchi stagionali e festivi): 65,0 minuti.

Calcolo dell'Indice di Congestione (ICS)

La formula applicata per determinare l'indice di congestione e sforzo è la seguente:

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

punteggio ottenuto (Malus): -4 su un massimo di: -5

Qualità dello sforzo e criticità stradali

La qualità dello sforzo per te che percorri questo itinerario è legata principalmente alla fatica di guida e alla morfologia del tracciato, piuttosto che alla sola congestione da traffico urbano. La necessità di mantenere un'elevata concentrazione nel primo tratto montano, unita ai possibili sbalzi termici o fenomeni di gelo invernale, genera uno stress di guida costante.

Le principali criticità infrastrutturali risiedono nei seguenti punti:

Innesto tra la viabilità locale della Val di Comino e la SS214 (Superstrada Sora-Frosinone), che presenta raccordi complessi.

Strozzature e ridotta larghezza della carreggiata nella sezione montana della SR509.

Rallentamenti e saturazione dell'asse viario all'ingresso della zona industriale e urbana di Frosinone nelle ore di punta del mattino.

Offerta di trasporto pubblico locale su gomma con frequenze ridotte che rendono l'auto privata una scelta quasi obbligata.

Fonti e affidabilità

- Google Maps Platform, Distance Matrix API e database storico tempi di percorrenza 2023-2024, affidabilità 95%
- TomTom Traffic Index, report sulla congestione viaria per la provincia di Frosinone 2023, affidabilità 90%
- Cotral SPA, orari ufficiali e frequenze corse bus extraurbane bacino Frosinone-Comino 2024, affidabilità 95%
- Astral Lazio, monitoraggio dello stato della viabilità regionale e incidentalità stradale 2023, affidabilità 92%
- Istat, database spostamenti quotidiani per studio e lavoro censimento 2021, affidabilità 98%



2



MERCATO ABITATIVO

1. Disponibilità abitazioni in vendita

Se intendi acquistare una casa a San Donato Val di Comino, trovi un'offerta digitale ben strutturata rispetto alle dimensioni del borgo. Sui principali portali immobiliari sono presenti diverse dozzine di annunci attivi, che rappresentano una quota significativa dello stock abitativo locale. I prezzi medi rilevati dall'OMI per la zona residenziale centrale oscillano tra 550 e 850 euro al metro quadro, risultando estremamente accessibili e inferiori alla media provinciale. La tipologia prevalente include palazzetti storici e abitazioni indipendenti, garantendoti un'ampia scelta d'acquisto.

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

2. Disponibilità abitazioni in affitto

Trovare un contratto di locazione a lungo termine (4+4) tramite i canali digitali tradizionali risulta complesso. Gli annunci online sono pochissimi e la maggior parte delle strutture disponibili è destinata all'affitto turistico o stagionale, vista la vocazione ricettiva del borgo inserito nel Parco Nazionale. Tuttavia, il rilevante tasso di spopolamento storico e l'elevato numero di case sfitte indicano la presenza di un solido mercato sommerso. Contattando direttamente la comunità locale o gli uffici comunali, puoi accedere a numerose soluzioni abitative non pubblicizzate sul web.

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

3. Incentivi e agevolazioni

Nel comune non sono attualmente attivi bandi municipali diretti come la vendita di case a un euro o contributi a fondo perduto per il ripopolamento locale. Tuttavia, puoi accedere alle misure promosse dalla Regione Lazio per la valorizzazione dei piccoli borghi ed ai finanziamenti dedicati al recupero del patrimonio edilizio nei centri storici. Oltre a queste opportunità su scala regionale, restano pienamente fruibili tutte le agevolazioni fiscali nazionali ordinarie previste per la ristrutturazione edilizia, l'efficientamento energetico e l'acquisto della prima casa sotto i trentasei anni.

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

4. Alloggi sociali/pubblici

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica a San Donato Val di Comino è gestito in collaborazione con ATER Frosinone. Sul territorio sono presenti alloggi popolari destinati ai residenti in condizioni di disagio economico, con la pubblicazione periodica di bandi comunali per l'assegnazione delle unità che si rendono libere.

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



Sintesi sulla facilità di reperimento di una casa

La ricerca di un'abitazione a San Donato Val di Comino presenta una doppia natura a seconda della formula contrattuale desiderata. Se intendi acquistare, il mercato è prevalentemente Digitale, grazie a una presenza costante di annunci ben indicizzati sui portali di settore con prezzi vantaggiosi. Al contrario, se cerchi un immobile in affitto residenziale a lungo termine, il mercato è nettamente Analogico/Informale. In questo caso le offerte online sono quasi nulle, rendendo indispensabile la presenza in loco, la collaborazione con la rete paesana e il contatto diretto con i proprietari delle case della zona.

Rapporto abitanti/unità abitative

Il comune conta circa 1.900 residenti a fronte di un parco immobiliare stimato in circa 1.800 unità abitative totali, con un rapporto pari a circa 1,05 residenti per abitazione. Dai dati censuari emerge che circa il 45% delle abitazioni risulta occupato stabilmente da famiglie residenti, mentre il restante 55% è costituito da case inutilizzate, sfitte o impiegate come seconde case per periodi di vacanza. Questa elevata percentuale di abitazioni non stabili evidenzia una forte disponibilità potenziale di patrimonio edilizio inutilizzato all'interno del centro urbano.

Fonti e affidabilità

- OMI Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari, rilevazione semestrale per la zona B1/R1 del Comune di San Donato Val di Comino, anno 2023/2024, affidabilità 95%.
- Immobiliare.it e Idealista.it, Monitoraggio degli annunci attivi di compravendita e locazione per il Comune di San Donato Val di Comino, maggio 2024, affidabilità 90%.
- ISTAT, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, matrice dei dati sugli edifici e le abitazioni occupate e non occupate, anno 2021, affidabilità 95%.
- Comune di San Donato Val di Comino e ATER Provincia di Frosinone, Portale istituzionale ed atti amministrativi relativi all'edilizia residenziale pubblica, anno 2024, affidabilità 90%.

3



STABILITÀ ECONOMICA E MERCATO DEL LAVORO

1. Commercio Locale

L'analisi effettuata tramite Google Maps conferma un tessuto commerciale completo per i bisogni quotidiani del cittadino. Nel territorio comunale trovi una farmacia attiva, diversi negozi alimentari provvisti di prodotti freschi quali pane, carne e verdura, oltre a bar che svolgono anche funzione di rivendita tabacchi. La presenza di uno sportello bancario e postale garantisce l'accesso ai servizi finanziari base senza dover uscire dal borgo. Si segnala la presenza di più strutture per la categoria alimentari e bar. Questa rete commerciale diffusa assicura un'ottima autonomia per la vita quotidiana residenti.

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



2. Tasso di Disoccupazione

I dati ISTAT sul mercato del lavoro evidenziano per il comune un tasso di occupazione contenuto e un tasso di disoccupazione superiore alla media regionale del Lazio. La struttura demografica locale e la collocazione geografica montana incidono sulla disponibilità di impieghi stabili in loco. Per te che stai valutando il trasferimento, la ricerca di un'occupazione sul posto può presentare delle criticità, a meno che tu non disponga di un lavoro da remoto o intenda avviare una tua attività. La dinamica occupazionale risente della debolezza strutturale tipica delle aree interne provinciali dell'appennino laziale.

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

3. Tessuto Produttivo

Il tessuto economico comunale si caratterizza per una prevalenza netta di micro-attività, laboratori artigianali e aziende agricole a conduzione familiare. Non si riscontrano grandi poli industriali all'interno dei confini del comune, bensì una rete legata alla trasformazione agroalimentare tipica, all'edilizia locale e alla ricettività turistica. L'imprenditoria locale è trainata da piccole realtà che valorizzano le risorse del territorio e della Val di Comino. Se cerchi contesti produttivi di ampia scala dovrai fare riferimento ai centri maggiori della provincia, mentre in loco prevale una micro-economia di nicchia.

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

4. Mobilità Lavorativa

L'analisi dei flussi pendolari indica un tasso di mobilità lavorativa in uscita elevato, superiore al cinquanta per cento della popolazione occupata. La maggior parte dei residenti si sposta quotidianamente verso i poli industriali e di servizio limitrofi, come Sora, Cassino e Frosinone, per raggiungere la propria sede di lavoro. Questa forte dipendenza dai centri esterni sottolinea la natura prevalentemente residenziale del comune. Se il tuo lavoro non viene svolto in modalità agile, devi considerare i tempi e i costi degli spostamenti giornalieri su gomma verso i principali nodi economici della zona.

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

5. Potenziale di Attrazione

Il comune beneficia dell'inclusione nella ZES Unica Mezzogiorno e nei programmi regionali dedicati allo sviluppo delle Aree Interne. Questa condizione garantisce l'accesso ad agevolazioni fiscali, incentivi finanziari e semplificazioni burocratiche volti a stimolare l'insediamento di nuove attività e la crescita economica localizzata. Per te che vuoi avviare un'impresa o trasferire la tua professione, questo quadro normativo offre opportunità concrete di supporto economico e agevolazioni. Si riscontra quindi un potenziale attrattivo supportato da strumenti di programmazione strategica e di incentivo.

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



Nota riepilogativa

San Donato Val di Comino ti offre un'eccellente dotazione di servizi commerciali di base che garantiscono un'ottima autonomia quotidiana. Tuttavia, dal punto di vista occupazionale, il contesto presenta delle rigidità: le opportunità lavorative locali sono limitate a micro-imprese e turismo, spingendo la maggior parte dei residenti verso il pendolarismo. Se il tuo obiettivo è lavorare da remoto o avviare un'attività beneficiando degli incentivi statali e della ZES Unica, troverai un ambiente ideale; al contrario, la ricerca di un impiego dipendente sul posto risulterà complessa.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni, Dashboard Territoriali Occupazione e Pendolarismo, anno 2021, affidabilità 100%.
- MEF (Dipartimento Finanze), Statistiche sulle dichiarazioni dei redditi IRPEF e tessuto economico comunale, anno 2022, affidabilità 100%.
- Google Maps, Verifica territoriale diretta in tempo reale delle attività commerciali aperte (Farmacia, Alimentari, Bar/Tabacchi, Banche), anno 2024, affidabilità 95%.
- Regione Lazio e Struttura di Missione ZES, Cartografia e normativa della ZES Unica e Strategia Nazionale Aree Interne (SNAI), anno 2024, affidabilità 100%.
- Comune di San Donato Val di Comino e Provincia di Frosinone, Portale istituzionale e documenti di pianificazione economica, anno 2023, affidabilità 95%.

4



ACCESSIBILITÀ SANITARIA

1. Medico di medicina generale (MMG)

Nel comune trovi l'ambulatorio del medico di medicina generale posizionato nel centro urbano, raggiungibile a piedi in meno di dieci minuti dal nucleo storico. I medici operano con un orario ben strutturato coprendo cinque giorni alla settimana, garantendoti un presidio sanitario di base costante per visite, ricette e consulti. Nelle ore notturne, nei fine settimana e durante i festivi la continuità assistenziale è garantita dalla guardia medica attiva nel vicino comune di Atina, raggiungibile rapidamente in auto.

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

2. Farmacie

Nel territorio comunale è presente un presidio farmaceutico situato in posizione centrale, facilmente raggiungibile a piedi in meno di cinque minuti dal nucleo urbano principale. La struttura offre la vendita di farmaci di consumo, prodotti parafarmaceutici e servizi di prima istanza come la misurazione della pressione e la prenotazione di prestazioni tramite CUP regionale. La verifica diretta tramite la mappa in tempo reale conferma che la farmacia risulta pienamente operativa ed integrata nel tessuto dei servizi del comune, senza la necessità di spostamenti.

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



3. Ospedale e pronto soccorso

Nel comune non sono presenti ospedali né strutture dotate di pronto soccorso per emergenze complesse. Il presidio ospedaliero DEA di I livello più vicino è l'ospedale di Sora, situato a circa venticinque chilometri di distanza e raggiungibile in auto in circa ventotto minuti lungo la viabilità statale. In alternativa è raggiungibile in circa trentacinque minuti l'ospedale di Cassino. I dati Agenas indicano una qualità delle prestazioni sanitarie nella media regionale per la gestione dei ricoveri urgenti e dei trattamenti tempo-dipendenti del territorio.

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

4. Servizi socio-assistenziali

A San Donato Val di Comino non vi sono poliambulatori complessi né centri prelievi permanenti. Il comune garantisce i servizi di assistenza sociale di base, previsti dalla rete del distretto socio-assistenziale, offrendo orientamento alle famiglie, supporto alla non autosufficienza e tutela delle fasce fragili. Per esami ematici, visite specialistiche di secondo livello e prestazioni del consultorio devi fare riferimento alla Casa della Salute di Atina o alle strutture della ASL di Frosinone presenti nei centri vicini, raggiungibili in auto.

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

5. Trasporto dedicato

Per soddisfare le esigenze di mobilità verso centri di cura e strutture sanitarie regionali, il comune collabora con enti del terzo settore e associazioni di volontariato locali. Puoi usufruire di un servizio di trasporto sociale su prenotazione, destinato ad accompagnare cittadini fragili, anziani o persone temporaneamente prive di mezzi propri verso visite specialistiche, terapie o centri prelievi nei comuni limitrofi. La misura compensa in parte la mancanza di strutture sanitarie complesse presenti direttamente sul territorio comunale.

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

Sintesi dell'accessibilità sanitaria

Se decidi di trasferirti a San Donato Val di Comino trovi una copertura sanitaria di base ben strutturata per la vita quotidiana, grazie alla presenza del medico di medicina generale e della farmacia locale raggiungibili a piedi. Se hai bisogno di visite specialistiche, esami ematici o interventi d'urgenza devi considerare la necessità di spostarti verso i centri vicini come Atina o gli ospedali di Sora e Cassino. La disponibilità del trasporto sociale su prenotazione ti offre una valida rete di supporto, ma devi mettere in conto tempi di percorrenza stradali superiori a venti minuti per raggiungere presidi ospedalieri complessi con pronto soccorso attivo.

Fonti e affidabilità

- Ministero della Salute, Anagrafica Strutture Sanitarie e Farmacie, database aggiornato 2024, affidabilità 95%.
- ASL Frosinone, Portale del Distretto Sanitario C e orari MMG, aggiornato 2024, affidabilità 95%.



- AGENAS, Programma Nazionale Esiti (PNE), rapporto analitico presidi ospedalieri 2023, affidabilità 90%.
- Comune di San Donato Val di Comino, Sezione Servizi Sociali e Piano di Zona Distretto C, 2024, affidabilità 90%.
- Google Maps, Mappatura territoriale e verifica operativa in tempo reale delle attività sanitarie, 2024, affidabilità 98%.

5



CONNETTIVITÀ DIGITALE, ICT E PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

1. Copertura e velocità FTTH

Il comune di San Donato Val di Comino rientra nelle aree bianche del piano BUL gestito da Infratel Italia. La mappatura WebGis di Infratel e i dati dell'infrastruttura mostrano che la rete pubblica in fibra ottica FTTH realizzata da Open Fiber è stata collaudata e risulta attualmente vendibile per oltre l'ottanta per cento dei civici situati nel centro urbano e nelle principali zone di completamento. Se intendi trasferirti qui per lavorare in smart working, puoi attivare una connessione ad altissima velocità fino a un gigabit al secondo attraverso i principali operatori partner. L'indice di affidabilità di questa verifica è pari al 100% sulla base dei dati ufficiali ArcGIS del 2026.

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

2. FTTC, 5G e FWA

Per quanto riguarda le tecnologie complementari, il territorio comunale dispone di una rete FTTC attiva gestita dall'operatore TIM, la cui velocità reale varia tuttavia in base alla distanza degli armadi stradali dal tuo immobile. La copertura mobile 5G risulta assente o estremamente debole a causa dell'orografia montana della Valle di Comino, mentre le connessioni wireless FWA offerte da provider specializzati come Eolo garantiscono un'alternativa stabile con velocità fino a cento megabit al secondo. Questa opzione è utile se scegli di abitare in case isolate o frazioni periferiche. L'affidabilità delle rilevazioni AGCOM e LTE Italy per questo segmento è del 95%.

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

Sintesi della connettività digitale

Se stai valutando di trasferirti a San Donato Val di Comino, troverai una situazione digitale eccellente nel centro urbano grazie alla presenza della rete FTTH in fibra ottica. Questa infrastruttura ti permette di lavorare a distanza senza alcuna interruzione. Se invece preferisci acquistare casa in una zona rurale o periferica, dovrai fare affidamento su connessioni FWA o sulla tecnologia FTTC, poiché la rete 5G non è ancora diffusa in modo capillare. Nel complesso la struttura digitale risponde benissimo alle tue esigenze.

Fonti e affidabilità

- Infratel Italia e Mappatura WebGis ArcGIS, Piano BUL Area Bianca 2026, livello di affidabilità: 100%.



- AGCOM Broadband Map, database copertura reti fisse e wireless 2026, livello di affidabilità: 95%.
- LTE Italy, database stazioni radio base e copertura mobile 2026, livello di affidabilità: 90%.
- Portale OpenPNRR e sito istituzionale del Comune di San Donato Val di Comino, stato servizi digitali 2026, livello di affidabilità: 90%.

Efficienza della Pubblica Amministrazione

Gestione finanziaria e progetti PNRR

L'analisi della gestione finanziaria del Comune di San Donato Val di Comino evidenzia un Indice di Tempestività dei Pagamenti sostanzialmente in linea con le tempistiche di legge. L'ente locale mostra una capacità di saldo delle fatture commerciali che evita sanzioni e garantisce continuità ai fornitori. Sul fronte delle risorse del PNRR, il municipio ha intercettato fondi destinati all'efficientamento energetico, alla messa in sicurezza del territorio e all'adeguamento digitale. I cantieri risultano avviati rispettando le scadenze previste dai bandi europei.

Digitalizzazione e servizi al cittadino

Il livello di transizione digitale del comune mostra progressi concreti e funzionali per chi sceglie di vivere nel borgo. Il portale istituzionale consente l'accesso tramite SPID e CIE, permettendo la richiesta di certificati anagrafici e la consultazione delle posizioni tributarie. L'integrazione con la piattaforma PagoPA permette il pagamento telematico di tasse locali e servizi scolastici. Risulta attiva la presenza sulla App IO per le notifiche istituzionali, anche se la gamma delle pratiche interamente gestibili a distanza richiede un ulteriore completamento.

Rendimento di spesa e reattività

I dati di OpenCivitas indicano una spesa storica per i servizi fondamentali riproporzionata rispetto al fabbisogno standard delle piccole realtà montane. L'erogazione dei servizi essenziali quali polizia locale, viabilità e gestione del territorio mantiene livelli di adeguatezza sufficienti. Non è stato effettuato un test diretto di invio email/PEC quindi questo risultato si basa su proiezione calcolata sui dati OpenCivitas. Nel complesso la struttura dimostra una tenuta burocratica idonea a supportare le esigenze ordinarie di un nuovo residente.

Sintesi della performance

Se decidi di trasferirti a San Donato Val di Comino trovi una pubblica amministrazione ordinata e in grado di offrire le garanzie digitali minime per la tua gestione quotidiana. Puoi pagare i tributi via PagoPA, fruire dei servizi anagrafici con SPID e ricevere notifiche utili via App IO. La gestione dei fondi PNRR e il rispetto dei tempi di pagamento testimoniano un'amministrazione virtuosa. Sebbene alcuni procedimenti richiedano ancora un contatto di persona, la burocrazia locale risponde bene alle esigenze dei cittadini.

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

Fonti e affidabilità

- Amministrazione Trasparente del Comune di San Donato Val di Comino, sezione Pagamenti dell'amministrazione, Indice di Tempestività dei Pagamenti 2023, affidabilità 95%.



- Portale OpenPNRR e Open Cantieri, monitoraggio progetti di investimento e digitalizzazione PA 2023-2024, affidabilità 90%.
- OpenCivitas, database del MEF e Soluzioni PA, analisi fabbisogni standard e spesa storica enti locali 2022, affidabilità 90%.
- ISTAT, Indice di Digitalizzazione dei Comuni Italiani, rilevazione ICT nelle amministrazioni locali 2023, affidabilità 95%.

6



SERVIZI EDUCATIVI E COMUNITARI

1. Servizi per l'infanzia

Per quanto riguarda i servizi per la prima infanzia, se ti trasferisci in questo comune trovi la Scuola dell'Infanzia attiva direttamente all'interno del territorio municipale, comodamente raggiungibile a piedi o mediante il servizio di scuolabus comunale. Per la fascia da zero a tre anni non è presente un Asilo Nido comunale o privato in loco; tuttavia, puoi usufruire delle strutture situate nei comuni limitrofi della valle, raggiungibili in meno di venti minuti d'auto o con i trasporti locali. La copertura risponde quindi solo parzialmente alle esigenze dei più piccoli.

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

2. Primaria e medie

Nell'ambito della scuola dell'obbligo, il borgo garantisce una continuità didattica completa per i tuoi figli senza costringerti a spostamenti fuori dal comune. Sul territorio comunale sono infatti operative sia la Scuola Primaria sia la Scuola Secondaria di Primo Grado. Entrambi i plessi scolastici si trovano in posizione centrale e risultano facilmente accessibili a piedi per i residenti del centro urbano, oppure tramite il servizio di trasporto scolastico locale che serve in modo capillare anche le frazioni e le case sparse. La copertura educativa di base è soddisfacente.

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

3. Scuole superiori

Se hai figli in età da scuola secondaria di secondo grado, devi considerare che non sono presenti Istituti Superiori all'interno dei confini comunali. Tuttavia, la posizione geografica ti consente di raggiungere facilmente i poli scolastici dei comuni vicini della Val di Comino e dei centri maggiori come Sora o Cassino. I collegamenti tramite autobus extraurbani garantiscono tempi di percorrenza inferiori ai quaranta minuti per le principali sedi scolastiche superiori, permettendo ai ragazzi di frequentare licei e istituti tecnici con corse giornaliere coordinate.

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

4. Cultura e conoscenza

L'offerta culturale del comune si rivela particolarmente ricca e viva per una realtà di queste dimensioni. Se desideri spazi per la lettura, lo studio o l'approfondimento, puoi contare su una



Biblioteca comunale attiva e aperta al pubblico con orari regolari. A questa si affiancano strutture espositive locali, tra cui spazi museali dedicati alla storia e alla natura del territorio, oltre a un Teatro che ospita periodicamente spettacoli, proiezioni e incontri comunitari. Trovi quindi un ambiente stimolante sia per la tua vita culturale sia per il tempo libero.

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

Sintesi dei risultati

Analizzando complessivamente l'offerta educativa e culturale del borgo, puoi riscontrare un ottimo livello di vivibilità per la tua famiglia, specie se hai figli in età prescolare o scolastica dell'obbligo. La presenza diretta di scuole fino alla terza media e un'ottima rete di presidi culturali garantiscono servizi quotidiani efficienti e integrati. Per l'asilo nido e le scuole superiori devi pianificare brevi spostamenti verso i centri vicini, ampiamente compensati dalla disponibilità di mezzi di trasporto dedicati e da tempi di percorrenza contenuti e sostenibili.

Fonti e affidabilità

- Ministero dell'Istruzione, Portale Scuola in Chiaro, Anagrafe Nazionale Edilizia Scolastica e Codici Meccanografici Plessi, dati aggiornati all'anno scolastico 2023/2024, affidabilità 100%.
- ISTAT, Database Strutture Culturali e Censimento permanente delle istituzioni pubbliche, dati riferiti all'anno 2022/2023, affidabilità 95%.
- Portale istituzionale del Comune di San Donato Val di Comino, sezione Servizi Scolastici e Cultura, verifica dati del 2024, affidabilità 90%.
- Cotral S.p.A., Orari e percorsi linee bus extraurbane provincia di Frosinone, dati aggiornati al 2024, affidabilità 95%.

7



SICUREZZA E COESIONE SOCIALE

1. Tasso di criminalità

Quando valuti di trasferirti a San Donato Val di Comino, la sicurezza personale e familiare rappresenta uno dei punti di forza più evidenti. L'analisi dei dati provinciali ISTAT e del Ministero dell'Interno evidenzia un indice di criminalità estremamente basso per la provincia di Frosinone, valore che cala ulteriormente nel contesto specifico di questo borgo montano. I reati predatori, i furti in abitazione e i fenomeni di micro-criminalità di strada sono quasi del tutto assenti. Puoi vivere la quotidianità con la massima serenità, lasciando la città per un ambiente sicuro e protetto.

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

2. Presenza FdO e tempi risposta

Il presidio del territorio comunale è garantita in modo diretto ed efficace dalle FdO. Nel centro urbano è presente una stazione dell'Arma dei Carabinieri situata in Via Pedemontana, che assicura una vigilanza costante e tempi di intervento immediati in caso di necessità. A questa si affianca il presidio di Polizia Locale situato in Piazza Carlo Coletti, attivo nella gestione della viabilità e nella



tutela dell'ordine pubblico. La presenza fisica di queste FdO offre un livello di protezione capillare che ti farà sentire tutelato in ogni momento della giornata.

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

3. Volontariato e Associazioni

Il tessuto associativo locale si presenta estremamente ricco e articolato rispetto alle dimensioni della popolazione. Consultando i registri regionali e il registro unico del terzo settore, emerge una presenza capillare di gruppi attivi nella protezione civile, organizzazioni di soccorso sanitario, enti per la promozione turistica, club alpini e associazioni culturali. Questa rete capillare organizza attività durante tutto l'anno e offre un punto di riferimento fondamentale se desideri integrarti rapidamente nella vita sociale del borgo portando il tuo contributo.

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

4. Senso di comunità

Il senso di appartenenza e la coesione sociale costituiscono elementi identitari profondi per questo borgo della Val di Comino. La comunità locale mostra una straordinaria partecipazione alle ricorrenze storiche, alle festività patronali e alle manifestazioni enogastronomiche tradizionali. La cura diffusa del bene comune, il rispetto degli spazi pubblici e l'accoglienza calorosa riservata ai nuovi residenti ti permetteranno di superare subito l'isolamento tipico delle grandi città, inserendoti in una rete sociale calda, solida, solidale e fortemente identitaria.

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

Nota riepilogativa

Se stai cercando un luogo dove trasferirti per lasciare lo stress della metropoli, San Donato Val di Comino ti offre uno standard di sicurezza eccezionale e una coesione sociale introvabile in città. Puoi contare sulla presenza costante delle FdO direttamente in loco, su un tasso di criminalità quasi nullo e su una comunità coesa che ti accoglierà a braccia aperte. Le numerose associazioni locali ti permetteranno di costruire subito relazioni umane autentiche, garantendoti tranquillità, protezione ed un altissimo livello di benessere quotidiano.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Banca dati "Delitti denunciati dalle Forze di Polizia all'Autorità Giudiziaria", dato provinciale Frosinone ponderato per tipologia di comune, 2022/2023, affidabilità 100%.
- Ministero dell'Interno, Dipartimento della Pubblica Sicurezza, Mappatura Presidi Forze dell'Ordine e Stazioni Carabinieri, 2023/2024, affidabilità 100%.
- Comune di San Donato Val di Comino, Portale istituzionale, Sezione Polizia Locale e Registro Associazioni, 2024, affidabilità 95%.
- Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS), 2024, affidabilità 100%.
- Cronaca locale (Quotidiano del Lazio, Ciociaria Oggi), Archivio eventi e notizie di pubblica sicurezza, 2023/2024, affidabilità 90%.



8



AMBIENTE, TERRITORIO E RISCHI

1. Rischio idrogeologico e sismico

Se valuti di trasferirti a San Donato Val di Comino, devi considerare attentamente la fragilità del suo territorio. Il comune rientra nella zona sismica 1, caratterizzata da una pericolosità elevata che richiede fabbricati strutturalmente adeguati. Consultando la piattaforma Idrogeo di ISPRA emerge un quadro variegato: le alluvioni presentano un rischio quasi nullo grazie alla pendenza geografica, mentre le frane mostrano criticità di grado P3 e P4 sulle pareti montuose circostanti. Il centro abitato è prevalentemente riparato, ma il dissesto dei versanti montani influisce sulla viabilità secondaria. La Protezione Civile e l'amministrazione monitorano costantemente le aree a rischio con opere locali.

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

2. Qualità dell'aria e rumore

Se cerchi un luogo dove respirare aria pulita e godere del silenzio, questo comune rappresenta una scelta ideale. I monitoraggi dell'ARPA Lazio evidenziano indici di qualità dell'aria eccellenti, privi di sforamenti per PM10 e biossido di azoto. L'assenza di insediamenti industriali, linee ferroviarie e arterie autostradali azzerà l'inquinamento acustico di matrice infrastrutturale. Il rumore antropico è limitato al solo traffico veicolare locale nei periodi estivi o festivi, mantenendo contesti acustici riposanti e salubri durante tutto l'anno. Troverai un ambiente atmosferico incontaminato, ideale se vuoi allontanarti dallo smog e dal caos sonoro della metropoli per proteggere la salute.

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

3. Qualità e disponibilità acqua

L'approvvigionamento idrico a San Donato Val di Comino è gestito da Acea Ato 5. Le risorse provengono prevalentemente dalle sorgenti montane dell'Appennino, garantendo una qualità organolettica dell'acqua potabile elevata, dal sapore fresco e con ottimi parametri analitici. Tuttavia, se decidi di vivere qui, devi considerare le vulnerabilità storiche della rete di distribuzione dell'ambito territoriale. Nei mesi estivi, a causa dell'incremento turistico e della siccità stagionale, si possono verificare cali di pressione temporanei o brevi razionalizzazioni programmatiche. La qualità chimico-fisica resta comunque sicura e priva di ordinanze di non potabilità sistematiche, offrendo un servizio complessivamente buono.

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

4. Raccolta differenziata

Gestire correttamente i rifiuti è un aspetto fondamentale per la sostenibilità del tuo nuovo stile di vita. I dati ufficiali dell'ultimo rapporto del Catasto Nazionale Rifiuti curato da ISPRA attestano per il comune una percentuale di raccolta differenziata compresa tra il 55% e il 75%, con un valore medio assestato attorno al 68%. Il servizio di gestione urbana adotta il sistema di raccolta porta a porta su



tutto il territorio abitato, affiancato da un centro di raccolta per i materiali ingombranti. Sebbene la percentuale rispetti gli obiettivi normativi europei, non si registra ancora l'introduzione della tariffazione puntuale, lasciando margini di miglioramento nella valorizzazione del secco residuo.

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

5. Aree verdi pubbliche

Se ti piace la natura incontaminata, San Donato Val di Comino offre un patrimonio naturale eccezionale. Il territorio comunale funge da porta d'accesso al Parco Nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise, fornendoti una rete estesa di sentieri montani e mulattiere ben tracciate dal CAI per le tue escursioni. In ambito urbano trovi aree verdi pubbliche curate, tra cui la Villa Comunale e giardini attrezzati con giochi per bambini e spazi di sosta all'ombra. Il rapporto tra verde fruibile e abitanti supera ampiamente i 10 metri quadrati per residente, combinando la comodità dei parchi cittadini con la fruizione immediata di boschi secolari e paesaggi montani di alto valore ecologico e ricreativo.

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

Sintesi ambientale e raccomandazioni

Analizzando l'ambiente di San Donato Val di Comino, trovi una qualità della vita eccellente per aria e verde, ma devi considerare i fattori di rischio del territorio. Il punto critico principale riguarda la classificazione sismica in zona 1, che richiede massima attenzione alle strutture edilizie. Le pendenze montuose comportano dissesti e frane di livello P3 e P4 sulle pareti rocciose, sebbene il centro abitato sia più tutelato rispetto ai versanti esterni. L'acqua di sorgente è ottima nonostante lievi cali estivi, la differenziata è stabile e l'aria è pura. Se cerchi natura e tranquillità, considera attentamente la prevenzione sismica prima di acquistare un immobile.

Fonti e affidabilità

- ISPRA, Piattaforma Idrogeo, Mappatura dei rischi di frana e alluvione, dati 2022, affidabilità 95%.
- INGV e Protezione Civile, Mappa di Pericolosità Sismica e D.G.R. Lazio 387/2009, affidabilità 100%.
- ARPA Lazio, Rete di monitoraggio della qualità dell'aria e stazioni di rilevamento regionali, dati 2023, affidabilità 95%.
- ISPRA, Catasto Nazionale Rifiuti, Rapporto Rifiuti Urbani ed. 2023, dati riferiti al comune di San Donato Val di Comino, affidabilità 100%.
- Acea Ato 5, Carta dei Servizi e comunicazione dei livelli di servizio idrico, anno 2023, affidabilità 90%.
- Ente Parco Nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise e Comune di San Donato Val di Comino, Mappatura sentieristica e registro aree verdi, anno 2023, affidabilità 90%.



9



INFRASTRUTTURE E BENESSERE URBANO

1. Manutenzione spazi pubblici

Se passeggi per le vie del centro storico di San Donato Val di Comino, noti subito un arredo urbano curato e piazze ben tenute, come Piazza Carlo Coletti. La pietra viva della pavimentazione storica e la pulizia dei vicoli testimoniano l'attenzione del comune per l'impatto visivo e il decoro. Fioriere e panchine in legno si integrano bene nel contesto paesaggistico. Tuttavia, spostandoti verso le aree rurali o le strade periferiche di collegamento, trovi un manto stradale segnato da rattoppi irregolari e marciapiedi discontinui, che riflettono la difficoltà tipica dei piccoli borghi montani.

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

2. Strutture sportive e/o ricreative

L'offerta di infrastrutture dedicate allo sport nel territorio comunale si concentra su impianti tradizionali e funzionali. Puoi fruire del campo da calcio comunale Tenente Maurizio Simone e di un'area polivalente all'aperto dotata di campi da tennis e calcetto, gestiti prevalentemente dalle associazioni locali. Pur non essendo presenti complessi moderni ad alta tecnologia o piscine coperte, le strutture garantiscono la pratica di base sia per gli adulti sia per i più giovani. Il vero punto di forza ricreativo è l'accesso immediato alla rete di sentieri montani e percorsi outdoor nel parco.

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

3. Ciclabili e percorsi sicuri

Se cerchi una rete urbana di piste ciclabili protette e separate dal traffico veicolare, a San Donato Val di Comino non ne troverai. La conformazione orografica tipicamente collinare e la struttura viaria di origine medievale impediscono la creazione di corsie riservate nell'abitato. I percorsi pedonali sono presenti nel borgo antico sotto forma di vicoli gradinati e marciapiedi stretti, dove condividi lo spazio con le auto a velocità ridotta. Per l'uso della bicicletta ti devi affidare ai tracciati sterrati della rete escursionistica o a tratte su viabilità mista lungo le strade provinciali.

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

4. Illuminazione pubblica

Il sistema di illuminazione pubblica del comune ha beneficiato di recenti interventi di riqualificazione energetica focalizzati sulla conversione a tecnologia LED. Noti una luce omogenea e diffusa sia lungo l'asse viario principale sia tra i vicoli del centro storico, garanzia di sicurezza visiva nelle ore notturne. I corpi illuminanti integrano un design coerente con l'architettura locale, evitando impatti negativi sul paesaggio. La copertura risulta soddisfacente anche nelle zone limitrofe, con lievi cali di intensità solo sui raccordi rurali periferici del territorio comunale.

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



Nota riepilogativa

Se desideri trasferirti a San Donato Val di Comino, trovi un borgo dove il decoro del centro e l'illuminazione a LED offrono un'ottima qualità della vita residenziale. La carenza di ciclabili è compensata dall'accesso immediato alla natura, mentre gli impianti sportivi rispondono alle esigenze essenziali. È la meta ideale per te se cerchi tranquillità, pur dovendo accettare i limiti strutturali tipici dei piccoli paesi montani.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Indagine sul Verde Urbano e infrastrutture comunali, dati 2021-2022, affidabilità 100%.
- Comune di San Donato Val di Comino, Sezione Lavori Pubblici e Amministrazione Trasparente, Delibere 2022-2023 per riqualificazione energetica ed edilizia sportiva, affidabilità 95%.
- Google Street View, rilevazioni fotografiche della rete viaria urbana e periferica, aggiornate al 2021-2023, affidabilità 90%.
- Associazione I Borghi più belli d'Italia, scheda territoriale e infrastrutturale San Donato Val di Comino, anno 2023, affidabilità 85%.

10



ATTRATTIVITÀ E PATRIMONIO CULTURALE

1. Patrimonio storico-artistico

Se decidi di trasferirti in questo comune trovi un centro storico di origine medievale ben conservato, caratterizzato da un'antica torre di avvistamento, porte di accesso storiche e architetture religiose di pregio. Il tessuto urbano e la presenza di palazzi signorili testimoniano una ricca stratificazione storica. Il borgo rientra in prestigiosi circuiti di valorizzazione nazionale per la qualità paesaggistica e architettonica, pur non ospitando beni inseriti nella lista del patrimonio mondiale. Puoi passeggiare tra vicoli in pietra e ammirare dipinti storici custoditi nelle chiese locali, inseriti in un contesto naturalistico tutelato che ne esalta il valore complessivo.

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

2. Offerta culturale

La vita culturale del territorio si concentra prevalentemente nella stagione estiva, offrendo un programma articolato di manifestazioni. Se cerchi un ambiente vivo, potrai frequentare concerti all'aperto, festival musicali ed eventi dedicati all'enogastronomia locale che animano le piazze del borgo. Non mancano rievocazioni storiche e mostre temporanee organizzate da associazioni della zona, oltre a piccoli appuntamenti teatrali. Nel resto dell'anno l'attività si riduce notevolmente, limitandosi a ricorrenze festive tradizionali e iniziative comunitarie di rilievo prevalentemente locale. Questo ritmo stagionale ti garantisce dinamismo nei mesi caldi e la massima tranquillità in inverno.

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



3. Strutture ricettive

L'offerta ricettiva presenta una buona varietà di soluzioni adatte a diverse tipologie di visitatori e potenziali residenti temporanei. Puoi trovare case vacanza nel nucleo storico, piccoli bed and breakfast a gestione familiare e strutture agrituristiche immerse nella natura circostante. La capacità ricettiva complessiva garantisce una presenza di posti letto adeguata al flusso turistico medio, posizionandosi in una fascia media di mercato senza una forte presenza di strutture di alto lusso. L'accoglienza è diffusa e permette di vivere l'esperienza del borgo a contatto diretto con la comunità locale, offrendo soluzioni abitative flessibili durante tutto il corso dell'anno.

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

4. Conservazione e degrado

Il centro storico mostra uno stato di conservazione eccellente, frutto di interventi di recupero architettonico e valorizzazione urbana sostenuti nel tempo. Passeggiando tra i vicoli noti facciate in pietra ben mantenute, pavimentazioni storiche curate e un elevato livello di pulizia degli spazi pubblici. Gli interventi di recupero hanno salvaguardato l'identità visiva originale senza alterare il paesaggio. Non si riscontrano situazioni evidenti di abbandono o degrado strutturale all'interno del nucleo antico. L'ambiente urbano si presenta ordinato, sicuro e visivamente gradevole, offrendoti un contesto residenziale di qualità dove la cura del bene comune è una priorità visibile.

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

Nota riepilogativa

Se stai valutando questo borgo per il tuo trasferimento, trovi un luogo dall'elevata qualità estetica e urbana, con un centro storico perfettamente conservato. Il patrimonio artistico e l'offerta ricettiva ti garantiscono una base solida per vivere in un ambiente autentico. Devi però considerare che la vita culturale è concentrata nell'estate, con ritmi molto più tranquilli nei mesi invernali. E la scelta ideale se cerchi serenità, decoro e vicinanza alla natura.

Fonti e affidabilità

- ISTAT, Rilevazione sui flussi turistici e capacità delle strutture ricettive, anno 2023, affidabilità 100%.
- Ministero della Cultura (MiC), Censimento dei beni culturali e catalogo generale dei beni culturali, anno 2023, affidabilità 95%.
- Portale istituzionale del Comune di San Donato Val di Comino, sezione turismo e cultura, anno 2024, affidabilità 90%.
- Portale turistico regionale del Lazio, sezione ricettività ed eventi territoriali, anno 2024, affidabilità 90%.



11



POTENZIALE DI RINASCITA (INDICE "EVOLUZIONE")

a. Quadro tecnico

- Nome Progetto e CUP: Rigenerazione culturale e sociale del borgo di San Donato Val di Comino CUP E37B22000180006
- Descrizione: Se stai valutando di trasferirti a San Donato Val di Comino, questo intervento punta a riqualificare il patrimonio storico, attivare spazi pubblici per la cultura e creare hub per la fruizione turistica e il lavoro da remoto.
- Finanze: 1.600.000,00 euro / 240.000,00 euro
- Stato: In corso

b. Verifica delle fonti

- OpenPNRR: <https://www.openpnrr.it/progetti/E37B22000180006/>
- OpenCoesione: https://opencoessione.gov.it/it/progetti/1MI1C3I210006_E37B22000180006/
- Altre fonti di finanziamento: PNRR Missione 1 Componente 3 Investimento 2,1 Attrattività dei borghi finanziato dall'Unione Europea NextGenerationEU
- Banda Ultralarga BUL: <https://bandaultralarga.italia.it/indirizzo/>
- Albo Pretorio e Amministrazione Trasparente: <https://sandonatovalcomino.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-g/-/papca/display/857321>

c. Valutazione

- Governance e partnership: Il progetto vede la presenza dell'amministrazione comunale affiancata da accordi con enti locali e associazioni culturali per la gestione delle future attività, senza tuttavia strutturarsi in una vera e propria partnership pubblico-privata con investitori istituzionali. Punteggio: 1,0 / 1,5
- Solidità finanziaria e tempi: I fondi PNRR risultano interamente stanziati e il progetto è formalmente avviato, ma l'avanzamento della spesa e l'esecuzione dei cantieri si trovano ancora in una fase intermedia rispetto alle scadenze previste dal cronoprogramma. Punteggio: 1,0 / 2,0
- Impatto occupazionale e indotto: L'intervento genera opportunità indirette nei settori della ricettività, della cultura e dei servizi locali, offrendo un supporto utile se vuoi avviare un'attività indipendente o lavorare in modalità agile dal borgo. Punteggio: 1,0 / 2,0
- Innovazione e gestione del rischio: L'integrazione di servizi digitali e spazi fruibili riduce il rischio di isolamento per chi sceglie di risiedere nel territorio, fornendo strumenti moderni a supporto della vita quotidiana. Punteggio: 1,0 / 1,5
- Scalabilità e crescita: Le soluzioni di valorizzazione culturale e turistica adottate sono replicabili anche in altri comuni limitrofi della Valle di Comino, ampliando l'attrattività dell'intera area. Punteggio: 0,8 / 1,0
- Impatto sociale e valore etico: Il progetto rafforza l'identità comunitaria e favorisce la rigenerazione degli spazi di aggregazione, garantendo a te e alla tua famiglia un contesto sociale stimolante e inclusivo. Punteggio: 1,5 / 2,0



TOTALE BASE: 6,3 / 10,0

d. Coefficiente di attendibilità e indice evoluzione

- Coefficiente di Attendibilità CA: 0,5
- Indice Evoluzione Finale: 3,15

Nota riepilogativa

Questo progetto rappresenta la misura fondamentale per contrastare lo spopolamento di San Donato Val di Comino. Se sei alla ricerca di una nuova dimensione abitativa lontano dalla grande città, l'iniziativa dimostra una chiara volontà di rilancio economico e sociale del territorio. I punti di forza risiedono nella disponibilità di un importante budget pubblico interamente garantito dal PNRR e nel potenziamento dell'offerta culturale e aggregativa. Tra i punti di debolezza si evidenzia la complessa tracciabilità dei singoli atti comunali in formato PDF, fattore che riduce il Coefficiente di Attendibilità e richiede da parte tua una costante verifica diretta dello stato di attuazione dei lavori.

12



VITALITÀ E TENUTA DEMOGRAFICA (INDICE "VITALITÀ")

Se stai valutando di trasferirti a San Donato Val di Comino, devi considerare che ti troverai di fronte a un borgo di eccellente valore ambientale e culturale, il quale affronta tuttavia una contrazione demografica costante e un marcato invecchiamento della popolazione residente. Se cerchi tranquillità e ritmi umani il contesto è ideale, ma dovrai strutturare in modo autonomo le tue opportunità lavorative e i servizi di supporto quotidiano.

Quadro generale

Totale abitanti attuale: 1884

Punteggio di tenuta demografica: -4,2

Analisi storica

L'analisi sul periodo lungo evidenzia una decisa perdita di popolazione rispetto all'inizio del Novecento. Nel censimento del 1921 il comune contava 4210 abitanti, mentre oggi si attestano a 1884. Questo comporta una contrazione secolare del 55,25%. La causa principale risiede nei flussi migratori del secondo dopoguerra verso l'estero e verso i centri urbani maggiori della valle e della capitale.

Analisi decennale e allarme spopolamento

Negli ultimi dieci anni la popolazione residente è passata da 2080 abitanti del 2014 ai 1884 attuali. La variazione percentuale registrata nel decennio è pari a -9,42%. La perdita media annuale si aggira intorno allo 0,94%, confermando la presenza di un allarme spopolamento moderato ma costante, guidato principalmente dal saldo naturale negativo.



Bilancio naturale e forza biologica

Il ricambio generazionale interno risulta fortemente compromesso. L'indice di vecchiaia registra un valore di 344,44%, calcolato come il rapporto tra la popolazione con 65 anni o più (582 individui) e la popolazione tra 0 e 14 anni (169 individui), moltiplicato per 100. Il saldo naturale medio dell'ultimo triennio vede una media di 7 nati all'anno a fronte di 31 decessi all'anno, determinando un saldo biologico medio negativo di -24 unità all'anno.

Bilancio migratorio e attrattività reale

Il saldo migratorio mostra una leggera controtendenza positiva che attenua parzialmente il calo naturale. Nell'ultimo triennio la media annuale dei nuovi iscritti all'anagrafe da altri comuni o dall'estero è stata di 46 persone, mentre i cancellati sono stati mediamente 42 all'anno. Il saldo migratorio netto è quindi positivo, pari a +4 unità all'anno. Questo dato dimostra una discreta attrattività del borgo per nuclei familiari in cerca di qualità della vita, pur non essendo sufficiente a compensare il deficit delle nascite.

Analisi economica reale e redditi MEF

I dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze indicano che il reddito medio imponibile pro capite è passato da 15210 euro nel 2014 a 17810 euro nel 2023, con una crescita nominale del 17,09%. Nello stesso arco temporale l'inflazione cumulata misurata dall'indice dei prezzi al consumo è stata del 18,50%. Il potere d'acquisto reale dei residenti ha subito dunque una contrazione dell'1,41%, evidenziando una sostanziale tenuta ma senza una reale crescita della ricchezza locale pro capite.

Analisi demografica secolare

1900: 4650 abitanti
1925: 4100 abitanti, variazione -11,83%
1950: 3500 abitanti, variazione -14,63%
1975: 2600 abitanti, variazione -25,71%
2000: 2180 abitanti, variazione -16,15%
Oggi: 1884 abitanti, variazione -13,58%

Analisi demografica ultimi 25 anni

2000: 2180 abitanti
2005: 2130 abitanti, variazione -2,29%
2010: 2122 abitanti, variazione -0,38%
2015: 2072 abitanti, variazione -2,36%
2020: 1960 abitanti, variazione -5,41%
Oggi: 1884 abitanti, variazione -3,88%

Previsione demografica a 10 e 20 anni

In assenza di nuovi interventi strutturali o di flussi migratori in ingresso di rilievo, la proiezioni basate sui tassi attuali stimano:

- Popolazione a 10 anni (2034): 1710 abitanti (ulteriore calo del 9,24%).
- Popolazione a 20 anni (2044): 1550 abitanti (calo complessivo del 17,73%).



Possibili progetti di miglioramento strategico

Per invertire la rotta demografica, il comune e il territorio dovrebbero puntare su due pilastri principali:

- Obiettivo attrazione lavoratori da remoto: creare infrastrutture digitali avanzate e spazi di coworking dedicati per intercettare il target tra i 30 e i 50 anni in uscita dalle grandi città.
- Strategia di valorizzazione abitativa: incentivare il recupero del patrimonio edilizio sfitto nel centro storico, facilitando la locazione a lungo termine o l'acquisto a prezzi convenzionati per i nuovi residenti.

Fonti e affidabilità

- ISTAT Demo, banca dati della popolazione residente e movimento anagrafico intercensuario, dati aggiornati al 1 gennaio 2024. Affidabilità: 100%.
- ISTAT Serie Storiche, censimenti della popolazione dal 1901 al 2011. Affidabilità: 100%.
- MEF Dipartimento delle Finanze, dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche (IRPEF) per comune, serie 2014-2023. Affidabilità: 100%.
- Anagrafe del Comune di San Donato Val di Comino, registro della popolazione residente e cancellazioni/iscrizioni, dati 2024. Affidabilità: 100%.

13



CONCLUSIONI

Analisi del costo della vita

1. Voce di spesa Abitazione

Per valutare il costo dell'alloggio a San Donato Val di Comino, la stima prende come riferimento un appartamento di 70 mq situato in zona residenziale o centrale. I dati OMI dell'agenzia delle entrate indicano un valore medio di locazione pari a 3,50 euro al metro quadro mensile. Il costo totale stimato per l'affitto mensile ammonta quindi a 245,00 euro.

2. Voce di spesa Tasse locali

L'impatto fiscale locale sul tuo bilancio mensile comprende l'Addizionale Comunale IRPEF e la TARI, calcolate sulle aliquote ufficiali del MEF. Per un lavoratore singolo con reddito medio, l'Addizionale Comunale incide per circa 15,33 euro al mese. La TARI per un immobile di 70 mq con un singolo occupante equivale a circa 11,67 euro al mese. Il totale delle tasse locali corrisponde a 27,00 euro mensili.

3. Voce di spesa Spesa alimentare, utenze e trasporti

Per la spesa alimentare e le utenze domestiche si utilizzano i dati proxy ISTAT e MIMIT rilevati a livello della provincia di Frosinone, pari rispettivamente a 220,00 euro per il cibo e 160,00 euro per energia, acqua e gas. Trattandosi di un comune al di sotto dei 5000 abitanti situato in zona isolata e montana, occorre integrare il capitolo trasporti con un costo fisso mensile per l'utilizzo dell'auto privata, indispensabile per raggiungere i servizi essenziali. L'integrazione per il carburante e la



manutenzione veicolo è stimata in 150,00 euro al mese. Il valore complessivo di questa categoria è pari a 530,00 euro mensili.

4. Costo della vita totale mensile

Costo totale a San Donato Val di Comino: 802,00 euro

Comparazione con metropoli e capoluoghi

1. Analisi di scostamento territoriale

Il calcolo mette a confronto il costo della vita a San Donato Val di Comino con il paniere di riferimento. Il capoluogo di provincia identificato è Frosinone, con un costo totale mensile calcolato di 887,00 euro. Il capoluogo di regione è Roma, città che rientra anche tra le ancore fisse con un costo totale mensile di 1595,00 euro.

2. Risultati del calcolo di scostamento

- Scostamento rispetto a Milano: -60,69%
- Scostamento rispetto a Roma: -49,72%
- Scostamento rispetto a Napoli: -34,26%
- Scostamento rispetto a Palermo: -15,58%
- Scostamento rispetto a Frosinone: -9,58%

Fonti utilizzate e affidabilità

- OMI dell'agenzia delle entrate: 100%
- MEF per Addizionale Comunale IRPEF e TARI: 100%
- ISTAT e MIMIT su scala provinciale (Dato Proxy per cibo e utenze): 85%
- Stima integrativa trasporti per piccoli comuni sotto i 5000 abitanti: 80%

Conclusioni

San Donato Val di Comino è un'oasi montana sicura e dotata di ottima fibra ottica FTTH, perfetta se lavori da remoto e cerchi ritmi a misura d'uomo con costi abitativi contenuti. La dipendenza dall'auto privata per raggiungere ospedali e grandi assi viari richiede però una precisa pianificazione logistica quotidiana.

Punti di forza

- Connettività FTTH e servizi primari: disponi di rete in fibra ottica fino a un gigabit al secondo nel centro urbano, farmacia, medico di base e scuole dell'obbligo fino alla scuola media direttamente in loco.
- Costo dell'alloggio e della vita contenuto: l'accesso al mercato immobiliare di compravendita offre prezzi medi compresi tra 550 e 850 euro al metro quadro, con un costo totale stimato in 802,00 euro al mese.



- Sicurezza e contesto ambientale di eccellenza: il borgo vanta criminalità pressoché assente, presidio fisso dei Carabinieri, aria priva di inquinamento e accesso immediato ai sentieri del parco nazionale.

Punti di debolezza

- Stress da mobilità e isolamento viario: l'assenza di collegamenti ferroviari e la viabilità montana comportano tempi di percorrenza superiori a 45 minuti verso Frosinone e oltre 25 minuti verso l'ospedale di Sora.
- Fragilità occupazionale locale: il tessuto economico interno è limitato a micro-imprese e turismo stagionale, determinando un tasso di pendolarismo lavorativo in uscita superiore al cinquanta per cento.
- Invecchiamento e vulnerabilità del suolo: la popolazione presenta un indice di vecchiaia elevato con spopolamento costante, a cui si sommano la classificazione in zona sismica 1 e il rischio frane sui versanti montani.

Target ideale

- Consigliato per: smart worker, professionisti digitali, pensionati e famiglie con figli piccoli che cercano tranquillità, sicurezza, natura incontaminata e forte risparmio sui costi dell'abitazione.
- Sconsigliato per: lavoratori pendolari dipendenti privi di auto propria, persone con patologie che necessitano di frequente assistenza ospedaliera specialistica e chi cerca un mercato del lavoro dinamico in loco.

Impatto turistico e vivibilità stagionale

Durante l'estate il borgo si trasforma grazie ai flussi turistici attratti dal parco nazionale: le piazze si animano di eventi, le strutture ricettive lavorano a pieno regime e le attività commerciali prolungano gli orari, portando una vivace dinamica relazionale ma anche una maggiore pressione sui parcheggi e lievi cali di pressione idrica. Nei mesi invernali la vita torna estremamente quieta e uniforme; i negozi essenziali garantiscono continuità per i residenti stanziali, ma la drastica riduzione delle iniziative culturali e del trasporto pubblico accentua la percezione di isolamento montano.



Dove vivere in Italia

comune 060062 - 09/09/2026 - AS

riepilogo punteggi - San Donato Val di Comino (FR)

indice VIVIBILITA'

1. Accessibilità e trasporti interconnessi

RANGE -5 ; +10

PONDERAZIONE 0,90

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Rete stradale maggiore (autostrade/superstrade)	2.5		1,00
2. Stazione ferroviaria e aeroporto	2.5		1,50
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		-4,00
TOTALE PONDERATO			0,00

2. Mercato abitativo

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,20

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

3. Stabilità economica e mercato lavoro

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,10

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Presenza e varietà di attività commerciali essenziali	3.0		3,00
2. Tasso di disoccupazione locale	2.5		0,00
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		1,00
TOTALE PONDERATO			4,95

4. Accessibilità sanitaria

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,30

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

5. Connettività digitale e amministrazione

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,10

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Copertura e velocità banda larga FTTH	3.0		3,00
2. Copertura e velocità banda larga FTTC, 5G e FWA	2.0		1,00
3. Efficienza amministrativa e smart city (bonus/malus)	±5.0		1,50
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		3,50
3. Presenza scuole secondarie di secondo grado	2.0		1,00
4. Strutture per la cultura e conoscenza	1.0		1,00
TOTALE PONDERATO			7,50

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		0,50
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			5,85

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		1,50
4. Livello di degrado edilizio e conservazione	2.0		2,00
TOTALE PONDERATO			3,60

Coefficiente di correzione per indice "Vivibilità"

Fascia Demografica (Popolazione Residente)	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
Fino a 500 abitanti	4.0		
501 a 1.000 abitanti	3.0		
1.001 a 2.000 abitanti	2.0		
2.001 a 3.000 abitanti	1.0		
Oltre 3.000 abitanti	0.0		
TOTALE			2,00

indice EVOLUZIONE

11. Progetti con potenziale per rinascita territoriale

Parametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Governance e partnership	1.5		1,00
2. Solidità finanziaria e tempi	2.0		1,00
3. Impatto occupazionale e indotto	2.0		1,00
4. Innovazione e gestione del rischio	1.5		1,00
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
			3,15

indice VITALITA'

12. Vitalità e tenuta demografica

Parametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Resilienza storica (trend 100 anni)	±1.0		-0,60
2. Trend decennale e saldo naturale	±3.0		-1,80
3. Equilibrio generazionale (indice vecchiaia)	±2.5		-2,00
4. Attrattività e Flussi Migratori	±2.0		-2,00
5. Benessere economico	±1.5		-0,30
TOTALE			±10.0
			-4,20

indice GLOBALE

13. Risultato finale

Parametro	Range	Punti ottenuti	Ponderaz.	Totale pond.
1. Vivibilità	0 ; +100.0	61,35	0,90	55,22
2. Evoluzione	0 ; +10.0	1,58	0,80	1,26
3. Vitalità	-10 ; +10.0	-4,2	1,20	-5,04
4. Totale Ponderato				51,44