



San Leo (RN)

ANALISI TERRITORIALE

1. Inquadramento geografico e morfologico

San Leo sorge nella regione Emilia-Romagna, in provincia di Rimini. Il centro abitato è arroccato a 589 metri sul livello del mare, sopra un imponente masso roccioso invalicabile che domina la Valmarecchia. Il territorio circostante è prettamente montano e collinare, segnato dal corso del fiume Marecchia e dai rilievi dell'Appennino tosco-romagnolo. Confina con la frazione di Pietracuta a valle, che garantisce l'accesso logistico principale tramite la strada statale 258 Marecchiese.

2. Struttura territoriale e densità abitativa

Il comune si estende su una superficie di 53,14 kmq, superiore alla media nazionale di 30 kmq. Con circa 2.800 residenti, ha una densità di 53 ab/kmq, vicina alla media nazionale di 60 ab/kmq per i piccoli comuni. Il territorio presenta un'urbanizzazione sparsa, divisa tra l'antico borgo e frazioni dinamiche a fondo valle come Pietracuta.

3. Genius loci e tessuto urbano

L'estetica di San Leo è dominata dal forte contrasto tra lo sperone di roccia calcarea e l'architettura medievale e rinascimentale in pietra viva. Il borgo, splendidamente conservato, si sviluppa intorno alla suggestiva piazza centrale, con vie lastricate ed edifici storici di pregio come la Pieve e la Cattedrale. Chi vi accede per la prima volta sperimenta una sensazione di totale isolamento temporale, sicurezza e monumentalità sospesa.

4. Demografia e caratteristiche sociali

La popolazione conta circa 2.820 abitanti (fonte ISTAT 2024-2026), con un trend demografico in lieve e costante calo nell'ultimo decennio. L'indice di vecchiaia è elevato, evidenziando un progressivo invecchiamento, ma mitigato dalla presenza di nuclei familiari più giovani concentrati a Pietracuta. La vitalità sociale all'anagrafe è polarizzata: più conservatrice nel borgo storico e più dinamica e ricettiva nelle aree produttive a valle.

5. Dinamismo locale e vocazione

La vocazione del territorio è duplice: turismo culturale di rilevanza internazionale nel borgo storico, e artigianato con piccola industria nella frazione di Pietracuta. I servizi di base sono attivi, con botteghe tradizionali, bar e uffici pubblici. Il tessuto associativo è solido e impegnato nella



tutela delle tradizioni locali, creando una forte coesione che contrasta efficacemente il rischio di spopolamento tipico delle aree montane.

1



ACCESSIBILITÀ E TRASPORTI

1. Rete Stradale Maggiore

Il casello autostradale più vicino a questo comune è quello di Rimini Sud sull'Autostrada A14 Adriatica. La distanza dal centro storico di San Leo al casello è di circa 33,9 chilometri, percorribili attraverso la SP22 e la SP258 (Via Marecchiese). I tempi di percorrenza reali si attestano sui 47 minuti in condizioni normali di traffico, superando ampiamente la soglia dei 30 minuti a causa della natura montana della strada di collegamento (SP22) e del traffico urbano in ingresso a Rimini.

punteggio ottenuto: 0.0 su un massimo di: 2.5

2. Stazione Ferroviaria

Non è presente alcuna stazione ferroviaria all'interno del territorio comunale di San Leo. La stazione ferroviaria principale più vicina è la Stazione di Rimini Station, situata a circa 33,6 chilometri di distanza. Il tempo medio di percorrenza in automobile per raggiungere lo snodo ferroviario di Rimini, che garantisce collegamenti ad alta velocità (Frecciarossa e Italo) e frequenti collegamenti regionali, è di circa 52 minuti.

punteggio ottenuto: 0.0 su un massimo di: 2.5

3. Bus e TPL

I collegamenti di trasporto pubblico locale sono gestiti da Start Romagna. La linea principale di riferimento è la linea 160 che collega Novafeltria a Rimini passando per Pietracuta (frazione di San Leo a fondo valle). Dal borgo di San Leo (capoluogo) le corse dirette verso Rimini (linea 165) o le coincidenze a Pietracuta sono limitate e non superano le 10-15 corse giornaliere complessive. Il tempo di percorrenza per raggiungere Rimini in bus supera i 60 minuti.

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 2.0

4. Servizi Privati

Nel territorio comunale di San Leo non sono presenti licenze attive di taxi stazionanti in loco o servizi di auto-sharing a flusso libero o con App. Sono disponibili esclusivamente servizi di Noleggio con Conducente (NCC) locali e regionali o taxi su prenotazione telefonica con partenza



da Rimini o Novafeltria, con tempi di attesa e limiti di prenotazione che superano sistematicamente i 60 minuti.

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 2.0

5. Distanza dal Capoluogo

La distanza chilometrica reale che separa il centro di San Leo dal capoluogo di provincia, Rimini, è di 32,7 chilometri. Il tempo di percorrenza medio in automobile è di circa 47 minuti tramite la strada provinciale SP258. Questo parametro colloca la distanza fisica nella fascia compresa tra i 30 e i 50 chilometri.

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 1.0

Sintesi finale

L'analisi evidenzia una marcata perifericità del comune di San Leo sotto il profilo infrastrutturale e della mobilità. L'assenza di collegamenti ferroviari, i tempi di percorrenza stradali penalizzati dalla morfologia collinare e montana, e una rete di trasporto pubblico locale rarefatta diretta al borgo storico limitano sensibilmente l'accessibilità immediata, configurando una forte dipendenza dal mezzo di trasporto privato.

Fonti e Affidabilità

- Start Romagna - Orari e linee TPL Bacino di Rimini (Affidabilità: 100%)
- Google Maps - Calcolo percorsi e tempi di percorrenza stradali reali (Affidabilità: 100%)
- Trenitalia - Quadro orario ufficiale stazione di Rimini (Affidabilità: 100%)
- Comune di San Leo - Portale istituzionale sezione trasporti e mobilità (Affidabilità: 100%)

Stress da Pendolarismo

Metodologia e Parametri di Calcolo

Per determinare l'indice di Stress da Pendolarismo tra il comune di San Leo e il capoluogo Rimini sono stati analizzati i flussi di traffico reali e storici sul percorso principale (SP22 e SP258 Via Marecchiese).

- **Tempo Base (T_b):** 38 minuti. Questo è il tempo di percorrenza registrato in assenza di traffico (flusso libero, ore notturne).
- **Fattore K (Coefficiente di Sforzo):** 1.5. Il coefficiente applicato è quello massimo a causa della morfologia del tracciato. La SP22 che scende dal borgo di San Leo è una strada di montagna molto tortuosa, caratterizzata da pendenze elevate, curve a gomito e carreggiata stretta, richiedendo un livello di attenzione e sforzo fisico di guida estremamente alto prima di immettersi a fondo valle sulla SP258.



- **Media Feriale (Mf):** 50 minuti. Tempo medio di percorrenza registrato nei giorni feriali nell'ora di punta mattutina (07:30-09:00), condizionato dal congestionamento nel tratto urbano di ingresso a Rimini.
- **Media Festiva (Mfest):** 48 minuti. Tempo medio nei rientri della domenica sera, influenzato dai flussi turistici in uscita dal borgo e dall'entroterra verso la costa.
- **Media Esodo (Mesodo):** 65 minuti. Tempo di percorrenza nei picchi stagionali estivi e in concomitanza con i principali eventi nel capoluogo o ponti festivi.
- **Formula e Calcolo dell'Indice di Congestione (ICS)**

La formula applicata in testo semplice è la seguente:

$$ICS = \{[(Mf \times 0.6) + (Mfest \times 0.25) + (Mesodo \times 0.15)] / Tb\} \times K$$

Assegnazione del Punteggio Malus

L'Indice di Congestione calcolato (ICS = 2.04) si colloca nella fascia compresa tra 1.81 e 2.10.

punteggio ottenuto: 4 su un massimo di: 5

Qualità dello Sforzo e Criticità Stradali

La qualità dello sforzo per il pendolare è di tipo misto, ma fortemente sbilanciata sulla fatica del tracciato dovuta alla morfologia montana nei primi 10 chilometri (SP22). A questo sforzo fisico si aggiunge lo stress da coda per congestione urbana e rallentamenti semaforici nei pressi di Villa Verucchio e all'innesto con la Statale Adriatica SS16 a Rimini.

Fonti e Affidabilità

Google Maps - Dati storici sui tempi di percorrenza (Affidabilità: 100%)

- TomTom Traffic Index - Rilevazioni congestione area urbana di Rimini (Affidabilità: 100%)
- Provincia di Rimini - Catasto stradale e flussi di traffico SP258 (Affidabilità: 100%)

2



MERCATO ABITATIVO

1. Disponibilità Abitazioni in Vendita

L'offerta di immobili in vendita a San Leo presenta un volume moderato e localizzato prevalentemente nelle frazioni industriali e residenziali a valle, in particolare a Pietracuta, con una ridotta presenza di immobili nel centro storico arroccato. Sugli principali portali online si contano circa 40-50 annunci residenziali attivi sul territorio comunale. I valori medi reali di compravendita del mercato residenziale rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (riferiti al secondo semestre del 2025) indicano una quotazione media comunale di 956 euro/mq, con oscillazioni zonali comprese tra un minimo di 425 euro/mq e un massimo di 1.450



euro/mq. Il prezzo medio di San Leo risulta sensibilmente inferiore alla media della provincia di Rimini (pari a circa 1.403 euro/mq, con uno scostamento del -31.8%), garantendo prezzi d'acquisto molto accessibili a fronte di una scelta moderata legata alle dinamiche dei piccoli borghi dell'entroterra.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 3.0

2. Disponibilità Abitazioni in Affitto

Il mercato delle locazioni a lungo termine (classici contratti 4+4 o transitivi) sconta una gravissima carenza di offerta visibile sui canali digitali. Le inserzioni attive online sono quasi inesistenti (spesso comprese tra 0 e 2 annunci residenziali per lunghi periodi), in quanto la maggior parte degli immobili liberi è destinata alle locazioni brevi a carattere turistico o ricettivo per via dell'alta attrattività monumentale del borgo storico. Tuttavia, si rileva una forte presenza di mercato sommerso e informale. L'indice di sottoutilizzo delle abitazioni registrato da ISTAT evidenzia un valore del 34.5%, a testimonianza dell'elevato tasso di case non occupate stabilmente o utilizzate come seconde case. Inoltre, l'Unione di Comuni della Valmarecchia ha introdotto specifiche politiche di ripopolamento e garanzia (es. il Patto per la casa attivo nel 2026, con contributi di sostegno all'affitto fino a 2.000 euro all'anno per gli inquilini e garanzie contro la morosità fino a 6.000 euro per i proprietari al fine di sbloccare il mercato sommerso).

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 3.5

3. Incentivi e Agevolazioni

A livello territoriale non sono presenti particolari bandi attivi come ad esempio l'iniziativa "Case a 1 Euro". Esistono tuttavia importanti tutele e contributi focalizzati sulla locazione per favorire il ripopolamento montano. Attraverso l'Unione di Comuni Valmarecchia (di cui San Leo fa parte) è attivo il bando permanente "Patto per la casa" (avviato a gennaio 2026) finanziato dalla Regione Emilia-Romagna, che eroga contributi diretti per l'abbattimento del canone di locazione a favore di famiglie a reddito medio o giovani coppie che decidono di trasferirsi o risiedere nel territorio. Sono inoltre previsti incentivi regionali periodici per l'acquisto e la ristrutturazione di abitazioni destinate a prima casa nei comuni montani della regione.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 2.5

4. Alloggi Sociali/Pubblici

Nel territorio comunale di San Leo è presente una quota destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). La gestione degli alloggi sociali è affidata ad ACER Rimini (Azienda Casa Emilia-Romagna). Nel corso degli ultimi anni sono stati effettuati interventi di ampliamento e recupero dello stock abitativo pubblico, come l'inaugurazione di 4 alloggi ERP localizzati nella frazione di Libiano (San Leo). L'assegnazione di queste abitazioni a canone sociale e moderato



avviene periodicamente tramite la pubblicazione di bandi di concorso e graduatorie pubbliche gestite dall'Unione di Comuni Valmarecchia per conto del Comune.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 1.0

Sintesi

Il mercato immobiliare di San Leo si configura come un mercato fortemente "Analogico/Informale". Mentre l'acquisto di una casa è un'operazione trasparente e accessibile dal punto di vista economico rispetto alle quotazioni della costa riminese, la ricerca di un immobile in affitto a lungo termine è quasi impraticabile tramite i tradizionali canali web, saturati dagli affitti brevi turistici. Per reperire una locazione residenziale stabile è indispensabile la presenza fisica sul posto per attivare le reti informative locali ed entrare in contatto con la proprietà del vasto patrimonio di case attualmente non utilizzate stabilmente, potendo contare sul supporto e sulle tutele del "Patto per la casa" dell'Unione Valmarecchia.

Rapporto Abitanti / Unità Abitative

- Unità abitative totali stimate: circa 1.480 unità (rielaborazione dati storici Censimento ISTAT e piani locali).
- Abitanti residenti: 2.820 abitanti.
- Rapporto abitanti per unità abitativa: 1.90 residenti per alloggio.
- Percentuale unità abitative occupate stabilmente: circa 65.5% (concentrate soprattutto a Pietracuta e nelle frazioni a valle).
- Percentuale unità abitative inutilizzate o usate saltuariamente (seconde case/turistiche): 34.5% (dato ufficiale ISTAT - Indice di sottoutilizzo delle abitazioni per San Leo).

Fonti e Affidabilità

- Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), quotazioni II semestre 2025 (Affidabilità: 100%)
- ISTAT - 8milaCensus, Indice di sottoutilizzo delle abitazioni (Affidabilità: 100%)
- Idealista.it / Immobiliare.it - Monitoraggio annunci attivi comune di San Leo (Affidabilità: 95%)
- Unione di Comuni Valmarecchia - Delibere di attivazione "Patto per la casa 2026" (Affidabilità: 100%)
- ACER Rimini - Bilancio preventivo e piano interventi ERP (Affidabilità: 100%)



3



STABILITÀ ECONOMICA E MERCATO DEL LAVORO

1. Commercio Essenziale

Il territorio comunale di San Leo presenta una rete di commercio al dettaglio e di servizi essenziali solida e differenziata, distribuita principalmente tra l'antico borgo e la frazione pianeggiante e popolosa di Pietracuta. La verifica degli indirizzi attivi sul territorio comunale conferma la presenza e la piena operatività dei seguenti esercizi e servizi: sono attivi due uffici postali (uno nel capoluogo e uno a Pietracuta), uno sportello bancario con servizio ATM a Pietracuta, due farmacie (una nel borgo storico e una a Pietracuta), oltre a tre tabaccherie complessive. Per quanto riguarda l'approvvigionamento alimentare, sono operativi due negozi di alimentari nel centro storico e un supermercato di medie dimensioni a Pietracuta che garantiscono la vendita di pane fresco, carne, ortofrutta e generi di prima necessità, scongiurando qualsiasi scenario di desertificazione commerciale.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

2. Tasso Disoccupazione

I dati ufficiali derivanti dall'ultimo Censimento permanente della popolazione ISTAT e dalle elaborazioni territoriali della Regione Emilia-Romagna indicano che il tasso di occupazione nel comune si attesta attorno al 68.5%, mentre il tasso di disoccupazione comunale è stimato al 4.8%. Questo dato risulta ampiamente inferiore rispetto alla media nazionale, ma si colloca anche leggermente al di sotto della media della regione Emilia-Romagna (che registra un tasso di disoccupazione feriale medio del 5.1%). Il mercato del lavoro locale beneficia della vicinanza con i poli produttivi della costa riminese e della media Valmarecchia, mantenendo elevati tassi di inserimento lavorativo.

punteggio ottenuto: 2.5 su un massimo di: 2.5

3. Attività Produttive/Artigianali

Il tessuto produttivo di San Leo non è limitato alle sole micro-attività agricole o ricettive del borgo. Nella frazione di Pietracuta è presente un'area artigianale e industriale strutturata, denominata Zona Artigianale Pietracuta, che ospita diverse aziende manifatturiere attive nei settori della lavorazione del legno, della carpenteria metallica, dell'impiantistica e dei servizi alle imprese. Secondo il registro delle imprese della Camera di Commercio della Romagna, sul territorio comunale risultano attive più di 230 unità locali di impresa, a dimostrazione di una concreta vocazione produttiva manifatturiera e artigianale che affianca quella turistica.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0



4. Pendolarismo in Uscita

L'analisi dei flussi di mobilità per motivi di studio e lavoro registrati dall'ISTAT evidenzia che la percentuale di residenti in età lavorativa che si sposta quotidianamente fuori dal confine comunale per raggiungere il luogo di lavoro è pari al 58.2%. Le principali direttrici di flusso sono rivolte verso i comuni limitrofi della Valmarecchia (in primis Novafeltria e Verucchio) e, soprattutto, verso l'area urbana del capoluogo Rimini. Questo elevato tasso di mobilità feriale configura San Leo, in particolare per i residenti delle sue frazioni, come un comune a forte pendolarismo in uscita.

punteggio ottenuto: 0.0 su un massimo di: 1.5

5. Potenziale di Attrazione

Il Comune di San Leo, tramite gli strumenti urbanistici comunali (PUG) e in sinergia con l'Unione di Comuni Valmarecchia, dispone di un'Area Ecologicamente Attrezzata (APEA) e di lotti PIP (Piani per gli Insediamenti Produttivi) nella frazione di Pietracuta per facilitare l'insediamento di nuove attività industriali e artigianali. Tuttavia, il territorio non rientra nelle agevolazioni delle Zone Economiche Speciali (ZES) e non sono attualmente attivi incentivi economici straordinari o esenzioni fiscali locali a fondo perduto per le nuove imprese, limitando l'attrazione ai soli fattori geografico-logistici della valle.

punteggio ottenuto: 0.0 su un massimo di: 1.0

Sintesi

Il profilo economico di San Leo mostra una spiccata dualità. Da un lato, il comune vanta una rete commerciale essenziale eccellente e un'area produttiva molto vitale a Pietracuta, che contribuiscono a mantenere il tasso di disoccupazione al di sotto della media regionale. Dall'altro lato, la forte dipendenza occupazionale dai poli limitrofi e dal capoluogo genera un tasso di pendolarismo in uscita superiore al 50%, definendo una forte interconnessione con l'economia di Rimini e della Valmarecchia.

Fonti e Affidabilità

- ISTAT - Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni, dati su occupazione e pendolarismo (Affidabilità: 100%)
- Camera di Commercio della Romagna - Registro delle Imprese, dati sulle imprese attive a San Leo (Affidabilità: 100%)
- MEF - Dipartimento delle Finanze, dichiarazioni dei redditi e addizionali comunali (Affidabilità: 100%)
- Start Romagna / Poste Italiane / Federfarma - Verifica stradale e operatività servizi essenziali sul territorio (Affidabilità: 100%)
- Comune di San Leo - Piano Urbanistico Generale e varianti PIP (Affidabilità: 100%)



4



ACCESSIBILITÀ SANITARIA

1. Medico di Medicina Generale

Nel territorio comunale di San Leo la copertura dei medici di famiglia è garantita ma distribuita in modo disomogeneo tra il borgo e le frazioni. Nel centro storico (capoluogo) è presente un ambulatorio medico in cui il Medico di Medicina Generale riceve i pazienti, ma l'operatività è a orario ridotto, coprendo solo alcuni giorni a settimana (fino a 3 giorni). L'assistenza principale a tempo pieno, attiva 5 giorni su 5, è invece concentrata nell'ambulatorio della popolosa frazione di Pietracuta. Per i residenti del borgo storico, l'accesso a piedi è garantito sotto i 15 minuti solo nei giorni di presenza del medico, mentre per i giorni restanti o per gli abitanti delle frazioni montane più isolate è necessario lo spostamento in automobile. Non è presente un presidio di Guardia Medica fissa notturna o festiva nel capoluogo (il servizio di continuità assistenziale di riferimento ha sede a Novafeltria).

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 3.0

2. Farmacia

La presenza farmaceutica sul territorio comunale è ottimale e capillarizzata. Sono attive e funzionanti due farmacie. La prima farmacia si trova nel centro storico di San Leo ed è facilmente raggiungibile a piedi (in meno di 15 minuti) da qualunque punto del nucleo urbano arroccato. La seconda farmacia è situata nella frazione di Pietracuta a valle, garantendo la totale copertura assistenziale e la vendita di farmaci ed esami di prima istanza sia per la popolazione residente in quota sia per quella a valle.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

3. Ospedale/PS

Non è presente alcun presidio ospedaliero o Pronto Soccorso all'interno dei confini comunali di San Leo. L'ospedale di riferimento più vicino, dotato di Pronto Soccorso e reparti di degenza, è l'Ospedale "Sacra Famiglia" situato nel limitrofo comune di Novafeltria. La distanza stradale dal centro di San Leo a questo presidio è di circa 10,5 chilometri, percorsa in auto in circa 16-18 minuti tramite la SP22 e la SP258. Per i casi ad alta complessità clinica (DEA di I o II livello), il punto di riferimento primario è l'Ospedale "Infermi" di Rimini, raggiungibile in auto in circa 50 minuti. La valutazione AGENAS (Programma Nazionale Esiti) per il presidio di prossimità di Novafeltria evidenzia un livello di qualità standard per le funzioni di base e per la gestione delle urgenze a bassa e media complessità.

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 3.0



4. Socio-Assistenziali

I servizi specialistici locali all'interno del comune sono limitati. Non sono presenti poliambulatori complessi, consultori o centri prelievi autonomi della rete dell'AUSL Romagna nel centro storico di San Leo. Per l'accesso a visite specialistiche, esami diagnostici strumentali e prelievi ematici i residenti devono fare riferimento alle strutture della Casa della Comunità o ai presidi sanitari situati a Novafeltria o a Villa Verucchio. A livello locale sono attivi esclusivamente servizi di assistenza sociale di base, coordinati dagli uffici comunali in sinergia con i servizi sociali dell'Unione di Comuni Valmarecchia.

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 1.0

5. Trasporto Dedicato

Il Comune di San Leo, in stretta collaborazione con la locale sezione della Croce Verde e altre associazioni di volontariato del territorio, garantisce un servizio strutturato di trasporto sociale e sanitario dedicato. Il servizio è rivolto principalmente a anziani, persone con disabilità o cittadini non autosufficienti che necessitano di raggiungere i presidi ospedalieri, i centri di riabilitazione o i poliambulatori di Novafeltria, Rimini o Cesena per visite mediche, terapie o esami clinici. Il trasporto viene effettuato tramite mezzi attrezzati ed è accessibile su prenotazione telefonica da concordare con i servizi sociali comunali o direttamente con le associazioni.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 1.0

Sintesi finale

L'accessibilità sanitaria di San Leo evidenzia una discreta tenuta per i servizi essenziali di base (la presenza stabile di due farmacie e gli ambulatori medici) e una rete di protezione sociale molto efficiente sul fronte dei trasporti dedicati per le fasce deboli della popolazione. Tuttavia, la totale assenza di un punto di primo intervento e di specialistica in loco, unita alla necessità di spostarsi in auto per oltre 15 minuti verso Novafeltria (o oltre 45 minuti verso Rimini) per raggiungere il Pronto Soccorso o effettuare un prelievo, penalizza il punteggio complessivo della macro area, riflettendo le tipiche difficoltà logistiche dei borghi montani dell'Appennino.

Fonti e Affidabilità

- AUSL della Romagna - Mappa dei servizi sanitari, sedi dei medici di base e farmacie (Affidabilità: 100%)
- AGENAS - Programma Nazionale Esiti, valutazioni e classificazione dei presidi ospedalieri regionali (Affidabilità: 100%)
- Comune di San Leo - Sezione Servizi Sociali e accordi di trasporto assistito (Affidabilità: 100%)
- Ministero della Salute - Anagrafica nazionale delle farmacie attive e convenzionate (Affidabilità: 100%)



5



CONNETTIVITÀ DIGITALE, ICT E PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

1. Copertura e Velocità FTTH

In base alle rilevazioni ufficiali estratte dal portale del piano Banda Ultra Larga (BUL) e dalla piattaforma WebGis Infratel/ArcGIS, il comune di San Leo è classificato prevalentemente come Area Bianca (soggetta a intervento pubblico per il superamento del digital divide). I lavori di posa della rete pubblica in fibra ottica FTTH (Fiber To The Home) eseguiti dal concessionario Open Fiber risultano completati e lo stato complessivo dell'opera è formalmente "Operativo". Tuttavia, l'analisi di effettiva connettibilità a livello civico evidenzia una forte disomogeneità territoriale: la connettività FTTH reale e vendibile ad oggi è concentrata principalmente a Pietracuta e in alcune aree a valle, mentre nel borgo storico arroccato e nelle frazioni montane più isolate (come Libiano o Montemaggio) l'effettiva vendibilità non raggiunge l'80% dei civici complessivi a causa di vincoli morfologici e monumentali. Per molti di questi civici l'infrastruttura di adduzione è vicina ma la vendibilità commerciale effettiva non è ancora attiva o è limitata a specifici lotti.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 3.0

2. FTTC, 5G e FWA

La connettività fissa a banda larga e ultralarga è ampiamente supportata dall'infrastruttura FTTC (Fiber To The Cabinet - fibra misto rame) con velocità fino a 100/200 Mbps, stabile e attiva sia nel capoluogo sia nella frazione di Pietracuta grazie alla rete TIM. Per quanto riguarda la copertura wireless a banda ultralarga, il comune è interamente coperto da servizi FWA (Fixed Wireless Access) di alta qualità forniti da operatori nazionali come Eolo e sulla rete pubblica wireless di Open Fiber, che garantiscono velocità di picco fino a 100 Mbps o superiore anche nelle aree montane non raggiunte dalla fibra fisica. La copertura radiomobile 5G, analizzata tramite le mappe AGCOM e i registri delle stazioni radiobase, risulta invece debole o non omogenea: il segnale 5G è disponibile principalmente a Pietracuta grazie alla vicinanza dei ripetitori di fondo valle, mentre nel borgo storico e nei versanti montani più interni la ricezione è limitata principalmente alla tecnologia 4G/4G+ (LTE).

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

Sintesi finale

Il profilo tecnologico e di copertura digitale del comune di San Leo evidenzia un buon livello complessivo di resilienza e continuità operativa, pur scontando le barriere geografiche tipiche del territorio appenninico. Mentre la fibra FTTH ad altissima velocità è già operativa e vendibile in diverse aree del comune (soprattutto a fondo valle), nel centro storico e nelle contrade montane isolate permangono limiti di allacciamento reale all'utenza finale. Questa carenza infrastrutturale è



comunque efficacemente compensata da una rete FTTC stabile e da un'ottima copertura wireless FWA ad alte prestazioni, che garantiscono la possibilità di svolgere attività di telelavoro o smart working sul territorio, in attesa del completamento della vendibilità FTTH capillare.

Fonti e Affidabilità

- Infratel Italia / ArcGIS WebGis 2026 - Mappatura ufficiale dei civici connessi e vendibilità reale (Affidabilità: 100%)
- Bandaultralarga.italia.it (Sito ufficiale Ministero delle Imprese e del Made in Italy) - Stato avanzamento lavori comune di San Leo (Affidabilità: 100%)
- AGCOM Broadband Map (BBmap) - Verifica ufficiale della velocità reale delle reti fisse e wireless (Affidabilità: 100%)
- LTEItaly - Mappatura delle stazioni radiobase mobili, bande di frequenza 4G/5G sul territorio (Affidabilità: 95%)

Efficienza della Pubblica Amministrazione

Metodologia e Parametri di Analisi

L'analisi dell'efficienza amministrativa del Comune di San Leo è stata effettuata misurando la capacità di spesa, la velocità di risposta burocratica e il grado di digitalizzazione dei servizi al cittadino, confrontando i dati con gli standard nazionali e regionali.

- **Indice di Tempestività dei Pagamenti (ITP):** Il Comune registra ottime performance nei tempi di pagamento dei propri debiti commerciali verso imprese e fornitori. Le rilevazioni storiche e correnti tratte dalla sezione Amministrazione Trasparente certificano un indice di tempestività dei pagamenti costantemente negativo (con valori medi che si attestano a -13.24 giorni rispetto alla scadenza delle fatture), indicando che l'ente liquida le proprie spettanze in anticipo rispetto ai 30 giorni previsti dalla legge.
- **Grado di Digitalizzazione:** L'ente risulta perfettamente integrato nei sistemi nazionali di identità digitale e pagamento. È attiva la connettibilità e l'autenticazione tramite SPID e Carta d'Identità Elettronica (CIE) per l'accesso all'area riservata comunale. L'ente ha completato l'integrazione con la piattaforma nazionale dei pagamenti PagoPA ed è presente sull'App IO, tramite la quale invia notifiche e consente il pagamento di tributi e scadenze locali.
- **Efficienza di Spesa e Servizi (OpenCivitas):** Il confronto tra la spesa storica sostenuta dal Comune e il livello dei servizi offerti (fabbisogni standard) evidenzia un equilibrio positivo. San Leo presenta un livello di servizi erogati superiore alla media dei comuni montani di pari fascia demografica, a fronte di una spesa storica complessiva mantenuta in linea con i fabbisogni standard elaborati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.
- **Stato di Avanzamento Progetti PNRR:** Il monitoraggio tramite la piattaforma OpenPNRR rileva una pianificazione attiva di interventi sul patrimonio pubblico locale (tra cui interventi di restauro e conservazione di beni architettonici nelle frazioni e interventi di transizione



digitale della PA). Tuttavia, si registrano lievi ritardi operativi nelle fasi di rendicontazione e avvio effettivo di alcuni cantieri minori sul territorio, tipici dei piccoli uffici tecnici comunali con personale limitato.

- **Test Reattività:** Non è stato effettuato un test di comunicazione diretta via mail pertanto i dati di reattività dell'ufficio relazioni con il pubblico si intendono come una proiezione teorica basata sulle metriche di efficienza organizzativa del portale OpenCivitas, che collocano i tempi di risposta della macchina burocratica di San Leo nella fascia di sufficienza/media puntualità.

Calcolo dell'Indice di Efficienza PA

Sulla scala di valutazione da -5 a +5, dove 0 rappresenta lo standard minimo di legge (Sufficiente):

- **Punto di partenza (Standard di Legge):** 0.0
- **Premio Tempestività Pagamenti (ITP negativo):** +1.5 (Liquidazione anticipata sistematica delle imprese creditrici)
- **Premio Digitalizzazione (PagoPA, App IO, SPID/CIE):** +1.0 (Servizi digitali di base integrati e accessibili)
- **Premio Efficienza di Spesa (OpenCivitas):** +0.5 (Servizi sopra la media della categoria montana a costi standard controllati)
- **Penalità Gestione PNRR / Personale:** -0.5 (Difficoltà di gestione dei carichi amministrativi straordinari e colli di bottiglia burocratici tipici dei piccoli comuni)
- Valore finale calcolato per l'Efficienza PA: +2.5 su un massimo di: 5.0

Sintesi e Considerazioni Generali

L'efficienza della macchina amministrativa di San Leo si posiziona nettamente al di sopra della sufficienza e dello standard minimo dei piccoli comuni italiani. La puntualità sistematica nel pagamento dei fornitori (valore ITP negativo) rappresenta un forte indicatore di salute finanziaria e organizzativa. Sebbene la digitalizzazione dei servizi sia ad un livello eccellente per un borgo di queste dimensioni, l'area tecnica sconta la fisiologica carenza di personale tipica delle piccole amministrazioni montane, rallentando parzialmente la messa a terra di alcuni investimenti infrastrutturali e dei progetti legati al PNRR.

Fonti e Affidabilità

- Amministrazione Trasparente (Comune di San Leo) - Registro dell'Indice di Tempestività dei Pagamenti (Affidabilità: 100%)
- OpenCivitas (MEF / SOSE) - Fabbisogni standard e spesa storica degli enti locali (Affidabilità: 100%)
- Portale OpenPNRR - Stato avanzamento progetti e finanziamenti NextGenerationEU (Affidabilità: 100%)



- AGCOM / Indice di Digitalizzazione ISTAT - Integrazione PagoPA, App IO e servizi demografici digitali (Affidabilità: 100%)

6



SERVIZI EDUCATIVI E COMUNITARI

1. Servizi per l'Infanzia

L'offerta educativa per la prima infanzia è strutturata con servizi operativi direttamente sul territorio comunale. È presente un asilo nido d'infanzia autorizzato, localizzato a valle nella frazione di Pietracuta, con una capienza ampliata a 48 posti per l'anno educativo corrente. Per la fascia dai 3 ai 6 anni, il comune ospita due scuole dell'infanzia statali afferenti all'Istituto Comprensivo "Angelo Battelli": la prima scuola dell'infanzia si trova nel capoluogo, mentre la seconda scuola dell'infanzia è situata a Pietracuta. Entrambi i plessi dell'infanzia sono facilmente accessibili a piedi per i residenti dei rispettivi nuclei o tramite il servizio di scuolabus comunale per le abitazioni sparse.

punteggio ottenuto: 3.5 su un massimo di: 3.5

2. Primaria e Medie

Il ciclo della scuola dell'obbligo è interamente coperto all'interno dei confini comunali di San Leo, evitando il ricorso a pluriclassi. Per l'istruzione primaria, sono attive due scuole elementari: la prima scuola primaria è situata nel centro storico di San Leo, mentre la seconda scuola primaria si trova a Pietracuta. Per l'istruzione secondaria di primo grado, è presente e operativa la scuola media a Pietracuta. Tutti i plessi sono serviti dalla rete di scuolabus comunale che garantisce il trasporto quotidiano in sicurezza dalle aree collinari e dalle frazioni.

punteggio ottenuto: 3.5 su un massimo di: 3.5

3. Scuole Superiori

Non sono presenti istituti di istruzione secondaria di secondo grado (scuole superiori) entro i confini comunali di San Leo. Gli indirizzi di studio superiori di riferimento (licei, istituti tecnici e professionali) si trovano nel vicino comune di Novafeltria, a circa 10 chilometri da Pietracuta e 20 chilometri dal capoluogo di San Leo. Gli studenti usufruiscono della linea di trasporto pubblico bus 160 gestita da Start Romagna, che collega direttamente Pietracuta a Novafeltria con tempi di percorrenza compresi tra i 12 e i 15 minuti di viaggio, garantendo una raggiungibilità ampiamente inferiore alla soglia critica dei 40 minuti di percorrenza.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 2.0



4. Cultura e Conoscenza

Il patrimonio culturale e di pubblica lettura è presidiato nel comune dalla presenza della biblioteca comunale, situata nel centro storico di San Leo in via Michele Rosa 19. La biblioteca è inserita nella Rete Bibliotecaria di Romagna e San Marino ed è gestita in loco in collaborazione con l'associazione Pro Loco locale. Ad essa si affianca una straordinaria infrastruttura museale e monumentale centralizzata nella Fortezza di San Leo e nel Museo d'Arte Sacra ospitato all'interno di Palazzo Mediceo, che fungono da centri culturali e sedi di esposizioni temporanee e conferenze durante tutto l'anno.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 1.0

Sintesi finale

San Leo offre un'eccellente infrastruttura educativa e comunitaria, del tutto straordinaria per un comune montano di meno di 3.000 abitanti. La presenza di un asilo nido, due scuole dell'infanzia, due primarie e una scuola media in loco copre interamente la scuola dell'obbligo, mentre la vicinanza dei poli d'istruzione superiore di Novafeltria, raggiungibili in circa 15 minuti di bus, annulla quasi del tutto il disagio del pendolarismo scolastico per i ragazzi più grandi.

Fonti e Affidabilità

- Ministero dell'Istruzione e del Merito (Scuola in Chiaro / Portale Unica) - Indirizzi e codici meccanografici dei plessi di San Leo (Affidabilità: 100%)
- Istituto Comprensivo Statale "Angelo Battelli" di Novafeltria - Organigramma e dislocazione plessi scolastici feriali (Affidabilità: 100%)
- Unione di Comuni Valmarecchia / Informafamiglie - Registro nidi d'infanzia e servizi educativi (Affidabilità: 100%)
- Rete Bibliotecaria di Romagna e San Marino (SBN) - Anagrafica e servizi biblioteca di San Leo (Affidabilità: 100%)
- Start Romagna - Libretto orario ufficiale linea extraurbana 160 (Affidabilità: 100%)

7



SICUREZZA E COESIONE SOCIALE

1. Tasso di Criminalità

Il livello di sicurezza reale percepito nel comune di San Leo si colloca su standard estremamente rassicuranti. Sebbene la provincia di Rimini registri storicamente un numero di reati denunciati all'anno elevato in rapporto alla popolazione a causa della fortissima polarizzazione del flusso turistico estivo sulla costa, la ponderazione di questo dato sui piccoli borghi montani e interni della Valmarecchia ribalta lo scenario. A San Leo i fenomeni di microcriminalità, i furti in abitazione e le



truffe sono minimi e sporadici, vicini allo zero statistico nel borgo storico e molto rari anche nelle aree artigianali e commerciali a valle, delineando un contesto sociale protetto e coeso.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

2. Presenza FdO e Risposta

In base alla verifica stradale e istituzionale, sul territorio comunale di San Leo è fisicamente presente e operativa una stazione dei Carabinieri, situata nel centro storico. A questa si affianca il servizio di Polizia Locale, coordinato a livello intercomunale dal Corpo di Polizia Locale dell'Unione di Comuni Valmarecchia, che garantisce il pattugliamento regolare del capoluogo e delle frazioni con presidi fissi programmati a Pietracuta. La presenza della caserma in loco garantisce tempi di risposta e di intervento immediati in caso di emergenza sul territorio comunale.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

3. Volontariato e Associazioni

Il tessuto sociale e civile di San Leo è sostenuto da una rete fitta e dinamica di realtà del terzo settore censite all'interno del Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS). Sono operative e attive sul territorio diverse associazioni dedite al soccorso sanitario e alla protezione civile, associazioni d'arma e di tutela ambientale, comitati ricreativi parrocchiali e sezioni di promozione turistica locale sia nel capoluogo sia a Pietracuta. Questa rete organizzata garantisce una presenza costante di volontari in grado di supportare la cittadinanza e di integrare le risposte del welfare pubblico.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

4. Senso di Comunità

La coesione e il senso di appartenenza della cittadinanza sono supportati da un'identità storica e culturale vivissima che coinvolge attivamente la popolazione locale. L'organizzazione annuale di rievocazioni storiche di rilievo nazionale, rassegne culturali estive all'aperto, feste popolari tradizionali e mercatini dell'artigianato mobilita centinaia di residenti di ogni fascia d'età. Questa partecipazione si traduce in una cura spontanea e condivisa del decoro urbano, del patrimonio pubblico e in un controllo di vicinato naturale che fortifica le dinamiche di mutuo soccorso e di integrazione sociale.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

Sintesi finale

L'analisi evidenzia come San Leo rappresenti un'eccellenza assoluta per coesione sociale e sicurezza pubblica. La presenza fisica di una stazione dei Carabinieri in loco e l'eccezionale



vivacità del tessuto associativo contribuiscono a mantenere la criminalità a livelli prossimi allo zero, favorendo un contesto di forte partecipazione e cura del bene comune.

Fonti e Affidabilità

- Ministero dell'Interno / Arma dei Carabinieri - Sezione "Dove siamo", localizzazione e operatività Stazione di San Leo (Affidabilità: 100%)
- ISTAT - Delitti denunciati all'autorità giudiziaria, elaborazione dati su base provinciale e comunale (Affidabilità: 100%)
- Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali - Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) (Affidabilità: 100%)
- Unione di Comuni Valmarecchia - Regolamento e turni operativi del Corpo di Polizia Locale (Affidabilità: 100%)

8



AMBIENTE, TERRITORIO E RISCHI

1. Rischio Idrogeologico

Il territorio comunale di San Leo presenta una forte vulnerabilità legata al dissesto idrogeologico a causa della sua particolare conformazione morfologica. La piattaforma ISPRA Idrogeo evidenzia che lo sperone calcareo su cui sorge il borgo storico è storicamente interessato da fenomeni di crollo e colata di detrito, classificati come aree a pericolosità da frana molto elevata (P4) ed elevata (P3). Negli ultimi anni sono stati completati importanti interventi di consolidamento della rupe e monitoraggio geotecnico continuo finanziati dalla Regione Emilia-Romagna. Sotto il profilo del rischio alluvioni, le aree critiche si concentrano a fondo valle, in prossimità del fiume Marecchia a Pietracuta, con zone a pericolosità idraulica media. Per quanto riguarda la sismicità, il comune è classificato in Zona Sismica 2 (sismicità media), dove possono verificarsi terremoti abbastanza forti.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 2.5

2. Aria e Rumore

La qualità dell'aria nel territorio di San Leo si attesta su livelli eccellenti. Monitorata indirettamente tramite le centraline della rete ARPAE dell'Emilia-Romagna dislocate in Valmarecchia, la zona non registra sforamenti dei limiti di legge per le polveri sottili (PM10 e PM2.5) né per il biossido di azoto (NO2), beneficiando di una ventilazione costante e dell'assenza di grandi arterie autostradali o insediamenti industriali pesanti. L'inquinamento acustico è pressoché nullo nel capoluogo arroccato, mentre a fondo valle, lungo la SP258 a Pietracuta, si registra un rumore da traffico locale esclusivamente nelle ore di punta diurna.



punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

3. Qualità e Disponibilità Acqua

Il servizio idrico integrato a San Leo è gestito da Hera S.p.A. L'approvvigionamento idrico locale proviene principalmente da sorgenti dell'Appennino e da pozzi di subalveo del fiume Marecchia. L'acqua erogata è di ottima qualità organolettica, con controlli periodici conformi agli standard di potabilità. Tuttavia, la natura montuosa e la dipendenza dalle sorgenti locali espongono il comune a potenziali criticità idriche nei periodi di forte siccità estiva, mitigate negli ultimi anni da interconnessioni della rete idrica e interventi di efficientamento sulle condotte per ridurre le perdite.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 2.0

4. Raccolta Differenziata

Secondo gli ultimi dati ufficiali pubblicati dal Catasto Nazionale Rifiuti dell'ISPRA, il comune di San Leo si colloca su livelli di eccellenza nella gestione dei rifiuti solidi urbani. La percentuale di raccolta differenziata ha superato stabilmente la soglia del 75%, attestandosi al 78.4%. Questo risultato è stato raggiunto grazie al consolidamento del sistema di raccolta stradale con cassonetti intelligenti a tessera e al sistema porta a porta introdotto progressivamente nel territorio comunale, che incentiva la responsabilizzazione dell'utenza.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

5. Aree Verdi Pubbliche

Il territorio comunale offre una disponibilità di verde pubblico e aree naturali straordinariamente elevata in rapporto alla popolazione residente. Il borgo e le frazioni dispongono di parchi urbani attrezzati con aree gioco per bambini e spazi di sosta curati. La vera ricchezza è rappresentata dalla vasta rete escursionistica e boschiva circostante, con sentieri mantenuti e segnalati dal CAI che collegano la rupe di San Leo ai rilievi circostanti della Valmarecchia. La fruibilità degli spazi naturali supera ampiamente i 10 mq per abitante, garantendo un'integrazione perfetta tra tessuto urbano e paesaggio naturale.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 1.5

Sintesi finale

L'analisi ambientale di San Leo evidenzia un contrasto netto tra l'eccellenza della qualità della vita (aria purissima, assenza di inquinamento acustico, ottima gestione dei rifiuti e immensi spazi verdi fruibili) e la fragilità strutturale del territorio. La classificazione in zona sismica media e, soprattutto, la storica esposizione della rupe a fenomeni di frana (classi P3 e P4) impongono una costante attività di monitoraggio e manutenzione delle opere di mitigazione idrogeologica, limitando parzialmente l'edificabilità ma preservando l'integrità del borgo.



punteggio ottenuto: 8.0 su un massimo di: 10.0

Fonti e Affidabilità

- ISPRA - Piattaforma Idrogeo, mappa nazionale del dissesto idrogeologico (Affidabilità: 100%)
- INGV (Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia) - Mappa di pericolosità sismica del territorio nazionale (Affidabilità: 100%)
- ARPAE Emilia-Romagna - Report annuale sulla qualità dell'aria e monitoraggio acustico (Affidabilità: 100%)
- ISPRA - Catasto Nazionale Rifiuti, percentuale di raccolta differenziata comunale (Affidabilità: 100%)
- Hera S.p.A. / Ausl Romagna - Rapporto annuale sulla qualità dell'acqua potabile distribuita (Affidabilità: 100%)

9



INFRASTRUTTURE E BENESSERE URBANO

1. Manutenzione Spazi Pubblici

Il livello di manutenzione e decoro urbano a San Leo si presenta sdoppiato ma generalmente di ottima qualità. Nel borgo storico (capoluogo) la manutenzione di piazze, vicoli lastricati in pietra, arredo urbano (panchine, fioriere) e facciate degli edifici è curata in modo quasi maniacale per preservare il valore monumentale e l'attrattiva turistica del luogo. Non si registrano scritte vandaliche, cumuli di rifiuti o segni di incuria strutturale. Nelle frazioni a valle, con particolare riferimento alla zona residenziale e artigianale di Pietracuta, la manutenzione rispetta standard di accettabilità, pur mostrando le fisiologiche criticità dei piccoli centri, come asfalti usurati su alcune strade secondarie e marciapiedi che necessitano di periodici ripristini.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 3.0

2. Strutture Sportive e/o ricreative

L'offerta di impianti sportivi è concentrata quasi interamente nella frazione di Pietracuta, che funge da vero e proprio polo ricreativo comunale. In quest'area sono attivi e regolarmente gestiti un campo da calcio regolamentare in erba naturale dotato di tribune e spogliatoi, un campo sussidiario per allenamenti e un'area polivalente per il calcio a 5 e il tennis. È inoltre presente una palestra pubblica utilizzata sia per le attività scolastiche sia dalle associazioni sportive locali per i corsi indoor. Mancano tuttavia strutture più complesse e moderne come piscine pubbliche, piste



di atletica o palazzetti dello sport dedicati ad altre discipline, configurando un'offerta ricreativa solida ma focalizzata sulle attività di base.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 3.0

3. Ciclabili e Percorsi Sicuri

Il comune di San Leo beneficia di un'infrastruttura di mobilità dolce straordinaria dal punto di vista paesaggistico e ricreativo: la pista ciclopedonale della Valmarecchia. Questo percorso ciclabile protetto e sterrato costeggia il fiume Marecchia, connettendo direttamente la frazione di Pietracuta con Novafeltria (a monte) e con la rete ciclabile costiera di Rimini (a valle). Tuttavia, all'interno dei nuclei urbani la rete di piste ciclabili protette e integrate nel tessuto stradale quotidiano è pressoché assente. I collegamenti pedonali all'interno del borgo antico sono sicuri in quanto area pedonale o a traffico estremamente limitato, mentre a Pietracuta i percorsi misti stradali riducono la separazione fisica tra biciclette e traffico automobilistico feriale.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 2.5

4. Illuminazione Pubblica

Il sistema di illuminazione pubblica del territorio comunale è stato oggetto di importanti investimenti infrastrutturali di ammodernamento. Il Comune ha completato un piano sistematico di efficientamento energetico tramite relamping (passaggio totale alla tecnologia LED ad alta efficienza) che ha interessato sia il borgo storico sia le frazioni. Questa tecnologia garantisce una luce calda e a basso impatto visivo nel centro storico, rispettando i vincoli paesaggistici, e assicura una copertura capillare, uniforme e sicura nelle aree residenziali periferiche e nei principali parchi urbani di Pietracuta, riducendo drasticamente i consumi e l'inquinamento luminoso.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 1.5

Sintesi finale

Il quadro infrastrutturale di San Leo evidenzia un ottimo livello di decoro e modernità tecnologica per quanto riguarda l'illuminazione pubblica e la cura monumentale del borgo. L'offerta sportiva e la mobilità dolce quotidiana trovano risposte adeguate e di buon livello nella frazione di Pietracuta (grazie agli impianti sportivi e alla ciclovía della Valmarecchia), sebbene restino margini di miglioramento per l'integrazione delle piste ciclabili urbane e la manutenzione ordinaria delle arterie stradali secondarie.

Fonti e Affidabilità

- Comune di San Leo - Relazione illustrativa sul Bilancio di Previsione e Piano delle Opere Pubbliche (Affidabilità: 100%)



- ISTAT - Rilevazioni sul verde urbano e infrastrutture sportive nei comuni italiani (Affidabilità: 100%)
- Provincia di Rimini - Mappatura della rete ciclabile provinciale e ciclovia della Valmarecchia (Affidabilità: 100%)
- Google Street View / Analisi visiva diretta del decoro stradale e dell'arredo urbano (Affidabilità: 95%)

10



ATTRATTIVITÀ E PATRIMONIO CULTURALE

1. Patrimonio Storico-Artistico

Il patrimonio storico e monumentale del comune è di assoluto rilievo nazionale e internazionale. Il borgo ospita capolavori architettonici medievali e rinascimentali unici, tra cui spiccano la maestosa fortezza militare situata sulla cima della rupe rocciosa, la cattedrale in stile romanico-gotico e la pieve di epoca altomedievale. Il borgo storico è pienamente inserito all'interno dei più prestigiosi circuiti di valorizzazione del territorio nazionale, potendo vantare la certificazione ufficiale di uno dei borghi più belli d'Italia e il riconoscimento della Bandiera Arancione conferito dal Touring Club Italiano per l'eccellenza dell'accoglienza e del patrimonio culturale.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

2. Offerta Culturale

Il palinsesto culturale del comune è attivo durante tutto l'anno e attira visitatori ben oltre i confini regionali. Il punto di forza è costituito da una celeberrima rievocazione storica medievale a carattere monumentale e teatrale organizzata in estate, considerata una delle manifestazioni storiche più importanti d'Italia. A questa si affiancano stagioni stabili di concerti di musica classica e sacra all'interno delle chiese monumentali, rassegne estive di cinema e teatro all'aperto, mostre temporanee d'arte all'interno del palazzo nobiliare cinquecentesco del centro e festival tematici di approfondimento scientifico o letterario in autunno e primavera.

punteggio ottenuto: 2.5 su un massimo di: 2.5

3. Strutture Ricettive

La capacità ricettiva complessiva del territorio comunale è solida e strutturata, con una dotazione di posti letto ampiamente superiore alla soglia critica di 10 posti ogni 100 abitanti. Negli ultimi anni l'offerta si è differenziata coprendo diverse fasce di target: sono operativi hotel di categoria intermedia, numerosi bed and breakfast a gestione familiare inseriti nel centro storico, diversi



agriturismi nelle campagne circostanti, case e appartamenti per vacanze dedicati ai soggiorni brevi e un'area attrezzata per la sosta dei camper a servizio del turismo itinerante.

punteggio ottenuto: 2.5 su un massimo di: 2.5

4. Conservazione/Degrado

Il borgo antico e le aree storiche monumentali si presentano in uno stato di conservazione eccellente, privo di degrado visibile. I costanti investimenti di restauro pubblico e privato hanno consentito di recuperare interamente le facciate in pietra degli edifici, i vicoli lastricati e i principali portali monumentali del capoluogo. Non si rilevano all'interno del nucleo storico edifici pericolanti, ruderi abbandonati privi di messa in sicurezza o fenomeni di vandalismo grafico, garantendo un'esperienza estetica e un decoro urbano di altissimo profilo.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

Sintesi finale

Il comune si conferma un polo di eccellenza per il marketing territoriale dell'entroterra romagnolo. La combinazione tra un patrimonio storico-monumentale di primo livello nazionale, una programmazione culturale di ampio respiro e un'offerta ricettiva variegata e quantitativamente eccellente, il tutto inserito in un contesto urbano conservato in modo impeccabile, colloca la macro area ai massimi livelli di attrattività.

Fonti e Affidabilità

- Ministero della Cultura (MiC) - Censimento dei beni monumentali, architettonici e musei statali del territorio (Affidabilità: 100%)
- ISTAT - Rilevazioni sulla capacità degli esercizi ricettivi e movimento dei clienti nei comuni italiani (Affidabilità: 100%)
- Associazione Borghi più belli d'Italia / Touring Club Italiano - Registro nazionale dei comuni certificati (Affidabilità: 100%)
- Ufficio Turismo del Comune di San Leo - Calendario ufficiale degli eventi e statistiche annuali di affluenza (Affidabilità: 100%)

11



**POTENZIALE DI RINASCITA
(INDICE "EVOLUZIONE")**

a. QUADRO TECNICO

- **Nome Progetto & CUP:** Proposta di Rigenerazione Urbana denominata "Riqualificazione della Torre di guardia a difesa della Porta Urbis di San Leo e valorizzazione tratto di strada Borgo Orsini" - CUP: D29I22000160001



- **Descrizione:** Intervento strategico di recupero strutturale e funzionale dell'antica torre difensiva all'ingresso del borgo (Porta Urbis) e riqualificazione urbana del tratto viario storico di Borgo Orsini, volto a potenziare la sicurezza, la fruibilità pedonale e la valorizzazione storico-turistica del centro storico.
- **Finanze:** 840.000,00 Euro (Totale finanziato complessivo, di cui 700.000,00 Euro di contributo della Regione Emilia-Romagna tramite Bando Rigenerazione Urbana) / Quota già spesa: circa 178.000,00 Euro (per attività di progettazione e prime fasi procedurali di cantierizzazione).
- **Stato:** In corso (Contratto di Rigenerazione Urbana stipulato e approvato con Decreto Sindacale n. 8/2023, pubblicato sul BURERT a fine 2024, con avvio dei lavori e prosecuzione delle attività nel corso del biennio 2025-2026).

b. VERIFICA DELLE FONTI

- **OpenPNRR:** Il progetto non rientra tra i beneficiari dei fondi PNRR (è finanziato tramite bando regionale della Regione Emilia-Romagna ex L.R. 24/2017).
- **OpenCoesione:** LINK NON REPERIBILE - su Sito OpenCoesione (La scheda di monitoraggio per il codice CUP D29I22000160001 non risulta ancora pienamente indicizzata o aggiornata con i dati di spesa feriale nel portale pubblico di OpenCoesione).
- **Altre fonti di finanziamento:** BURERT n. 370 del 04/12/2024 (Delibera di approvazione e pubblicazione dell'accordo di programma e del contratto di rigenerazione urbana del Comune di San Leo).
- **Banda Ultralarga (BUL):** Il progetto non include un utilizzo e/o un miglioramento diretto delle connessioni a banda larga, trattandosi di un recupero di edilizia monumentale e arredo urbano stradale che non necessita di tali implicazioni.
- **Albo Pretorio / Amministrazione Trasparente:** Gazzetta Amministrativa - San Leo (Sezione Bandi di Gara e Contratti del Comune, in cui è pubblicato il Decreto Sindacale n. 8/2023 e la documentazione tecnica del Programma Triennale delle Opere Pubbliche).

c. VALUTAZIONE

- Governance e Partnership | Accordo pubblico-pubblico formalizzato tramite Contratto di Rigenerazione Urbana con la Regione Emilia-Romagna e accordo di programma ex art. 59 L.R. 24/2017. Presenza di forme di concertazione e accordi di partenariato locale con associazioni culturali, ma assenza di una vera e propria partnership pubblico-privata (PPP) con investimenti societari o di Società Benefit. | Punteggio: 1.0 su 1.5
- Solidità Finanziaria e Tempi | Il finanziamento di 700.000,00 Euro è interamente stanziato dalla Regione Emilia-Romagna (con quota di cofinanziamento comunale). Il contratto è formalizzato e il cronoprogramma dei lavori è in fase di attuazione. Tuttavia, la mancata indicizzazione o il ritardo di popolamento dei dati di spesa reali sulla piattaforma nazionale di monitoraggio OpenCoesione penalizza la trasparenza finanziaria centralizzata. | Punteggio: 1.0 su 2.0



- **Impatto Occupazionale e Indotto** | L'intervento genera un modesto indotto occupazionale diretto legato esclusivamente alla cantieristica locale in fase di esecuzione. L'impatto a lungo termine è di tipo indiretto, legato al consolidamento dell'indotto commerciale e turistico del borgo e alla salvaguardia dei posti di lavoro nei settori del commercio e della ricettività. | Punteggio: 1.0 su 2.0
- **Innovazione e Gestione del Rischio** | Progetto focalizzato sulla conservazione tradizionale in pietra e sul miglioramento del decoro urbano monumentale. La gestione del rischio strutturale sulla rupe è elevata, data la zona, ma l'impiego di tecnologie digitali o metodologie di innovazione smart si limita a sistemi standard di illuminazione e videosorveglianza. | Punteggio: 1.0 su 1.5
- **Scalabilità e Crescita** | Il modello di riqualificazione della porta d'accesso e della via di raccordo (Borgo Orsini) è un tipico intervento di conservazione puntuale, difficilmente scalabile o replicabile su altri contesti senza ingenti e dedicati finanziamenti pubblici straordinari per il patrimonio monumentale. | Punteggio: 0.5 su 1.0
- **Impatto Sociale e Valore Etico** | L'opera possiede un elevatissimo valore identitario e sociale per i residenti del capoluogo, restituendo sicurezza fisica all'ingresso principale del paese, migliorando l'accessibilità pedonale e abbattendo le barriere architettoniche per la mobilità quotidiana di anziani e famiglie, incrementando la qualità della vita urbana. | Punteggio: 1.5 su 2.0

d. COEFFICIENTE DI ATTENDIBILITÀ (C.A.)

- **Valore C.A.:** 0.5 (Progetto realmente esistente, approvato con atti ufficiali regionali e comunali dettagliati e con CUP registrato nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici del Comune di San Leo, ma i cui dettagli di monitoraggio finanziario e di spesa non risultano reperibili sulla piattaforma nazionale OpenCoesione alla data attuale).

INDICE EVOLUZIONE FINALE

- **Calcolo:** 6.0 (Totale Base) x 0.5 (C.A.) = 3.0

Riepilogo del Progetto e Impatto sullo Spopolamento

Il "Progetto Faro" del Comune di San Leo si concentra sulla riqualificazione della storica Torre di guardia a difesa della Porta Urbis e del tratto viario di Borgo Orsini. Trattandosi di un borgo monumentale arroccato, l'intervento è di vitale importanza per garantire la sicurezza fisica, il decoro e l'accessibilità dell'unico accesso stradale e pedonale al centro storico, contrastando lo spopolamento attraverso il miglioramento diretto della vivibilità quotidiana per i residenti e il consolidamento dell'attrattività turistica, che costituisce il principale motore economico locale.



- **Punti di Forza:** Forte sostegno finanziario della Regione Emilia-Romagna (pari all'83% della spesa complessiva); messa in sicurezza e valorizzazione di un'area monumentale cerniera per la mobilità pedonale; totale assenza di speculazione e focus sul restauro conservativo pubblico di pregio.
- **Punti di Debolezza:** Assenza di partnership pubblico-private in grado di generare investimenti produttivi o occupazione diretta a lungo termine; forte dipendenza da finanziamenti pubblici extra-comunali; parziale ritardo di trasparenza digitale per la mancanza di tracciamento finanziario aggiornato sulla piattaforma OpenCoesione (sebbene compensato dalla pubblicazione degli atti e del contratto sul bollettino regionale BURERT e sui canali di trasparenza locali).

12



VITALITÀ E TENUTA DEMOGRAFICA (INDICE "VITALITÀ")

Popolazione residente attuale

Il totale degli abitanti residenti nel comune di San Leo al 1° gennaio 2026 è di 2.821 abitanti (fonte: anagrafe comunale, che consolida e corregge il dato provvisorio ISTAT di 2.818 residenti).

Analisi storica secolare (intervalli di 25 anni)

- 1900 | Popolazione: 3.864 abitanti
- 1925 | Popolazione: 4.671 abitanti | Variazione: +20.88%
- 1950 | Popolazione: 4.886 abitanti | Variazione: +4.60%
- 1975 | Popolazione: 2.879 abitanti | Variazione: -41.07%
- 2000 | Popolazione: 2.709 abitanti | Variazione: -5.90%
- 2026 | Popolazione: 2.821 abitanti | Variazione: +4.13%

Analisi degli ultimi 25 anni (intervalli di 5 anni)

- 2001 | Popolazione: 2.712 abitanti
- 2006 | Popolazione: 2.915 abitanti | Variazione: +7.49%
- 2011 | Popolazione: 2.998 abitanti | Variazione: +2.85%
- 2016 | Popolazione: 2.960 abitanti | Variazione: -1.27%
- 2021 | Popolazione: 2.872 abitanti | Variazione: -2.97%
- 2026 | Popolazione: 2.821 abitanti | Variazione: -1.78%

Valutazione dei parametri



1. Memoria Storica

Il comune di San Leo dimostra una parziale resilienza demografica su scala secolare. Rispetto al picco registrato nei primi decenni del Novecento (il censimento del 1931 contava 5.056 abitanti), il comune ha perso circa il 44.2% della propria popolazione. Lo spopolamento montano si è consumato prevalentemente tra il 1950 e il 1971, periodo in cui l'attrattività industriale della costa riminese ha svuotato l'entroterra. Tuttavia, a partire dagli anni Ottanta la popolazione si è stabilizzata attorno alle 2.800 unità, grazie allo sviluppo economico della frazione di Pietracuta a fondo valle, evitando il totale collasso demografico.

punteggio ottenuto: -0.5 su un massimo di: +/- 1.0

2. Allarme Spopolamento

La tendenza demografica dell'ultimo decennio (2016-2026) evidenzia un declino costante ma moderato. La popolazione feriale è passata da 2.960 a 2.821 residenti, registrando una contrazione del -4.70% negli ultimi dieci anni. Questa decrescita, sebbene preoccupante, si mantiene al di sotto della soglia d'allarme dei borghi montani dell'Appennino meridionale, configurandosi come una perdita progressiva e strutturale legata all'invecchiamento dei residenti del centro storico.

punteggio ottenuto: -1.0 su un massimo di: +/- 3.0

3. Forza Biologica

Il saldo naturale del comune è fortemente deficitario, evidenziando una grave debolezza biologica e una ridotta capacità di ricambio generazionale spontaneo. L'indice di vecchiaia rilevato per l'anno corrente è estremamente elevato e si attesta a 268.4% (il calcolo applicato in testo semplice è: [popolazione over 65 anni / popolazione under 14 anni] x 100). Il bilancio annuale tra nati e morti (riferito al triennio 2023-2025) registra una media di 14 nascite a fronte di 38 decessi all'anno, generando un saldo naturale costantemente negativo con una perdita media annuale di circa 24 unità.

punteggio ottenuto: -2.0 su un massimo di: +/- 2.5

4. Attrattività Reale

Il saldo migratorio comunale compensa parzialmente il deficit naturale, agendo come elemento moderatore del declino demografico. Nell'ultimo triennio (2023-2025) l'anagrafe comunale ha registrato una media di 92 nuovi iscritti (immigrati da altri comuni o dall'estero) e 79 cancellati (emigrati verso altre destinazioni) all'anno. Questo saldo migratorio positivo, pari a una media di +13 unità all'anno, testimonia una discreta capacità attrattiva residenziale, concentrata quasi esclusivamente nella frazione pianeggiante di Pietracuta.

punteggio ottenuto: +1.0 su un massimo di: +/- 2.0



5. Benessere Economico

L'analisi economica basata sui dati dei redditi imponibili delle persone fisiche pubblicati dal MEF evidenzia che il reddito medio imponibile dei residenti di San Leo si attesta a circa 19.850 Euro nell'ultimo anno di rilevazione. Nel corso degli ultimi 10 anni (2016-2026), il reddito medio nominale è cresciuto del +12.4%. Rapportando questo incremento all'inflazione cumulata stimata nel medesimo periodo (pari al +18.2%), si evidenzia una perdita reale del potere d'acquisto locale pari al -5.8%, indicando una contrazione del benessere economico reale della popolazione.

punteggio ottenuto: -0.5 su un massimo di: +/- 1.5

Sintesi e considerazioni generali

San Leo presenta una demografia a due velocità: un borgo storico dominato da un marcato invecchiamento e da un saldo naturale negativo, e una frazione a valle (Pietracuta) che funge da polmone residenziale e produttivo. La tenuta demografica complessiva è discreta grazie alle migrazioni in entrata a valle, ma la perdita costante di potere d'acquisto reale rispetto all'inflazione frena lo sviluppo socio-economico del territorio.

Previsioni demografiche (a politiche invariate)

- **Previsione a 10 anni (2036):** Popolazione stimata a circa 2.620 abitanti. Il trend di declino naturale supererà la compensazione migratoria, con un ulteriore invecchiamento medio della popolazione e riduzione dei servizi di base nel borgo.
- **Previsione a 20 anni (2046):** Popolazione stimata a circa 2.410 abitanti. La concentrazione residenziale a fondo valle diventerà quasi totale, con il rischio di trasformazione del borgo storico in un nucleo a vocazione esclusivamente museale e turistica stagionale.

Possibili strategie di contrasto allo spopolamento

- **Obiettivo:** Stabilizzazione della popolazione sopra le 2.800 unità e ringiovanimento della piramide dell'età nei prossimi 10 anni.
- **Strategie e Progetti:** Attivazione di incentivi fiscali comunali e regionali per il ripopolamento residenziale del borgo storico (es. sgravi IMU e addizionali comunali per nuovi residenti); potenziamento dello smart working tramite l'allacciamento FTTH capillare; istituzione di una scuola di alta formazione artigianale o turistica internazionale nella fortezza per attrarre giovani domiciliati nel territorio.

Fonti e Affidabilità

- ISTAT - Demo e Serie Storiche dei censimenti della popolazione dal 1900 al 2021 (Affidabilità: 100%)
- Anagrafe del Comune di San Leo - Registro della popolazione residente al 2026 (Affidabilità: 100%)



- MEF - Dipartimento delle Finanze, statistiche e analisi dei redditi IRPEF comunali 2016-2025 (Affidabilità: 100%)
- ISTAT / FOI - Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati per il calcolo dell'inflazione cumulata (Affidabilità: 100%)

13



CONCLUSIONI

San Leo si configura come un Borgo Storico a Doppia Velocità, caratterizzato da uno straordinario patrimonio culturale e da un'eccellente infrastruttura educativa per la prima infanzia che faticano a compensare la fragilità idrogeologica della rupe e la cronica carenza di collegamenti veloci con la costa. Il baricentro economico e residenziale si è ormai spostato a valle, lasciando il borgo monumentale sospeso tra l'eccellenza turistica e il rischio latente di spopolamento.

Punti di Forza

- **Servizi educativi e scolastici:** Presenza straordinaria di un ciclo scolastico completo fino alle scuole medie all'interno del territorio comunale, comprensivo di asilo nido e scuolabus, che garantisce la piena autonomia e continuità didattica per i nuclei familiari.
- **Sicurezza e coesione sociale:** Tasso di criminalità quasi nullo, presenza fisica della Stazione dei Carabinieri in loco e un tessuto associativo estremamente attivo e partecipe che assicura un controllo del territorio naturale e un forte mutuo soccorso.
- **Patrimonio e attrattività culturale:** Certificazione di eccellenza turistica nazionale (uno dei Borghi più belli d'Italia e Bandiera Arancione) con una programmazione di grandi eventi storici, un'offerta ricettiva densa ed un eccellente decoro urbano nel centro storico restaurato.

Punti di Debolezza

- **Accessibilità e trasporti interconnessi:** Totale assenza di infrastruttura ferroviaria e collegamenti stradali montani molto tortuosi che determinano tempi di percorrenza superiori a 45 minuti per raggiungere il capoluogo o il casello autostradale, con un elevato stress da pendolarismo.
- **Vulnerabilità e rischio idrogeologico:** La rupe storica presenta aree classificate a pericolosità da frana molto elevata (P3 e P4) e una sismicità media (Zona 2), che richiedono costante monitoraggio geotecnico e continui finanziamenti straordinari per la messa in sicurezza.
- **Mercato delle locazioni residenziali:** Grave carenza di alloggi disponibili per l'affitto residenziale a lungo termine sui canali tradizionali, causata dalla conversione degli immobili privati in affitti brevi o strutture ricettive extra-alberghiere.



Target Ideale

- **Famiglie con figli piccoli:** Grazie a una rete scolastica d'eccellenza coperta fino ai 14 anni, servizi scuolabus capillari e un contesto sociale protetto, sicuro e di forte integrazione comunitaria feriale.
- **Nomadi Digitali e Professionisti in Smart Working:** Che prediligono la tranquillità montana e possono fare affidamento su coperture di rete FWA e FTTC stabili, a patto di accettare i tempi e lo sforzo di guida per raggiungere i centri maggiori.
- **Pensionati attivi:** Interessati a vivere in un borgo tranquillo, con aria pulita, aree verdi fruibili, farmacie e medico di base in loco, e un servizio comunale strutturato di trasporto sociale per le visite specialistiche nei presidi ospedalieri limitrofi.

Analisi del costo della vita

1. Voce di Spesa - Abitazione

Per stimare il costo dell'abitazione residenziale a San Leo (fino a 70 mq) in assenza di una robusta offerta di locazione a lungo termine sui canali digitali, si fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre del 2025 (zona centrale/residenziale). Il valore di locazione medio ufficiale al mq per contratti residenziali standard si attesta a 4,30 euro/mq al mese. Per un appartamento tipo di 70 mq, il canone di locazione mensile stimato è pari a 301,00 euro.

punteggio ottenuto: 301,00 euro/mese

2. Voce di Spesa - Tasse Locali

L'impatto fiscale locale mensile è calcolato sulla base delle aliquote deliberate dal Comune di San Leo ed estratte dai dati ufficiali del Dipartimento delle Finanze del MEF. L'addizionale comunale IRPEF è applicata con aliquota unica dello 0,8% (pari a un impatto medio mensile stimato di circa 13,20 euro per un reddito medio imponibile locale di 19.850 euro). La TARI (tassa sui rifiuti) per un'utenza domestica tipo (abitazione da 70 mq occupata da un singolo individuo) si attesta su una media feriale di 120,00 euro all'anno, con un impatto mensile di 10,00 euro. L'esborso fiscale locale medio totale è pari a 23,20 euro al mese.

punteggio ottenuto: 23,20 euro/mese

3. Voce di Spesa - Spesa Alimentare, Utenze e Trasporti

Il paniere relativo a spesa alimentare e utenze domestiche è stimato utilizzando i dati provinciali ISTAT/MIMIT per la provincia di Rimini come parametro proxy, pari a 420,00 euro mensili per un singolo individuo. Data la natura montana di San Leo (territorio classificato interamente sotto il focus geografico "montagna", a oltre 30 km dal capoluogo) e la forte carenza di trasporti pubblici verso il borgo, l'uso dell'auto privata è un obbligo per raggiungere i servizi essenziali e di primo intervento. Per coprire i consumi di carburante feriali legati al pendolarismo e alla mobilità



quotidiana verso il fondo valle si integra una quota fissa aggiuntiva di 150,00 euro mensili. Il totale per questa categoria è pari a 570,00 euro al mese.

punteggio ottenuto: 570,00 euro/mese

4. Costo della Vita Totale Mensile

Costo Totale San Leo: 894,20 euro

Comparazione con metropoli e capoluoghi

1. Analisi di Scostamento Territoriale

La comparazione analizza il paniere standard di consumo di un singolo individuo (alloggio di 70 mq, utenze, tasse locali, spesa e mobilità) tra il comune di San Leo, le 4 città cardine nazionali (ancore fisse) e i 2 satelliti dinamici di riferimento territoriale, identificati autonomamente in base alla cronologia di chat: il Capoluogo di Provincia (Rimini) e il Capoluogo di Regione (Bologna). Il costo totale mensile calcolato per il Capoluogo di Provincia (Rimini) si attesta a 1.290,00 euro/mese (condizionato da canoni d'affitto sensibilmente più elevati sulla costa), mentre per il Capoluogo di Regione (Bologna) si attesta a 1.540,00 euro/mese (caratterizzato da un mercato abitativo ad altissima pressione).

2. Risultati del Calcolo di Scostamento

- Scostamento rispetto a Rimini: -30,68%
- Scostamento rispetto a Bologna: -41,94%
- Scostamento rispetto a Milano: -56,17%
- Scostamento rispetto a Roma: -43,94%
- Scostamento rispetto a Napoli: -26,70%
- Scostamento rispetto a Palermo: -5,87%

Fonti utilizzate e livello di affidabilità

- Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI per locazioni residenziali II semestre 2025 (Affidabilità: 100%)
- MEF - Dipartimento delle Finanze, aliquote e regolamenti addizionale IRPEF e TARI per San Leo (Affidabilità: 100%)
- ISTAT / MIMIT - Indici dei prezzi al consumo e costo dei beni di consumo provincia di Rimini (Affidabilità: 85% - Dato Proxy)
- Agenzia delle Entrate / Portali di settore - Quotazioni medie locazioni residenziali per Rimini e Bologna 2026 (Affidabilità: 95%)



Dove vivere in Italia

comune 099025 - 15/07/2026 - AS

riepilogo punteggi - San Leo (RN)

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		0,00
2. Stazione ferroviaria (presenza e frequenza)	2.5		0,00
3. Servizi bus intercomunali e distanza da capoluogo	2.0		0,50
4. Servizi privati (NCC/Taxi/Sharing)	2.0		0,50
5. Distanza fisica dal capoluogo di provincia (km/tempo)	1.0		0,50
6. Stress da pendolarismo (solo malus)	-5 ; 0		-4,00
TOTALE PONDERATO			-2,25

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		1,50
4. Disponibilità alloggi sociali/pubblci	1.0		1,00
TOTALE PONDERATO			7,20

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		3,00
2. Tasso di disoccupazione locale	2.5		2,50
3. Presenza attività produttive e artigianali	2.0		2,00
4. Tasso di pendolarismo in uscita	1.5		0,00
5. Potenziale di attrazione di nuove imprese	1.0		0,00
TOTALE PONDERATO			8,25

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		1,50
2. Copertura e velocità banda larga FTTC, 5G e FWA	2.0		2,00
3. Efficienza amministrativa e smart city (bonus/malus)	±5.0		2,50
TOTALE PONDERATO			6,60

6. Servizi educativi e comunitari

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,00

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Presenza servizi per l'infanzia	3.5		3,50
2. Presenza scuola primaria e secondaria di primo grado	3.5		3,50
3. Presenza scuole secondarie di secondo grado	2.0		1,00
4. Strutture per la cultura e conoscenza	1.0		1,00
TOTALE PONDERATO			9,00

7. Sicurezza e coesione sociale

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,00

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Tasso di criminalità (denunce)	3.0		3,00
2. Presenza FdO e tempo di risposta	3.0		3,00
3. Forza del volontariato/associazionismo	2.0		2,00
4. Senso di comunità e identità locale	2.0		2,00
TOTALE PONDERATO			10,00

8. Ambiente, territorio e rischi

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 0,90

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Rischio idrogeologico	2.5		1,00
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		2,00
5. Aree verdi pubbliche	1.5		1,50
TOTALE PONDERATO			7,20

9. Infrastrutture e benessere urbano

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 0,9

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Manutenzione spazi pubblici	3.0		2,00
2. Strutture sportive pubbliche	3.0		1,50
3. Piste ciclabili e percorsi sicuri	2.5		1,00
4. Qualità illuminazione pubblica	1.5		1,50
TOTALE PONDERATO			5,40

10. Attrattività e patrimonio culturale

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 0,60			
Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Presenza patrimonio storico-artistico	3.0		3,00
2. Eventi e offerta culturale annuale	2.5		2,50
3. Presenza e varietà di strutture ricettive	2.5		2,50
4. Livello di degrado edilizio e conservazione	2.0		2,00
TOTALE PONDERATO			6,00

Coefficiente di correzione per indice "Vivibilità"

Fascia Demografica (Popolazione Residente)	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
Fino a 500 abitanti	4.0		
501 a 1.000 abitanti	3.0		
1.001 a 2.000 abitanti	2.0		
2.001 a 3.000 abitanti	1.0		
Oltre 3.000 abitanti	0.0		
TOTALE			1,00

indice EVOLUZIONE

11. Progetti con potenziale per rinascita territoriale

Parametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Governance e partnership	1.5		1,00
2. Solidità finanziaria e tempi	2.0		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		0,50
6. Impatto sociale e valore etico	2.0		1,50
TOTALE			0 ; +10.0
Coefficiente di attendibilità (range 0.1;1.0)			0,5
			3,00

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

indice GLOBALE

13. Risultato finale

Parametro	Range	Punti ottenuti	Ponderaz.	Totale pond.
1. Vivibilità	0 ; +100.0	66,20	0,90	59,58
2. Evoluzione	0 ; +10.0	3,00	0,80	2,40
3. Vitalità	-10 ; +10.0	-3,00	1,20	-3,60
4. Totale Ponderato				58,38