



Santa Fiora (GR)

ANALISI TERRITORIALE

1. Inquadramento geografico e morfologico

Santa Fiora si trova in provincia di Grosseto, nel versante meridionale del Monte Amiata in Toscana. Il centro abitato si sviluppa a un'altitudine media di 687 metri sul livello del mare. Il paesaggio è prevalentemente montano e collinare, dominato dai boschi di castagno e faggio tipici del rilievo amiatino. Tra i confini naturali spicca il bacino sorgivo del fiume Fiora, che attraversa il territorio. L'accessibilità logistica avviene tramite strade provinciali e la statale Cassia a est.

2. Struttura territoriale e densità abitativa

Il territorio si estende per 63,45 kmq, un valore doppio rispetto alla media dei piccoli comuni di 30 kmq. Comprende le frazioni di Bagnolo, Bagnore e Marroneto. La densità abitativa è di 39 ab/kmq, nettamente inferiore alla media dei comuni sotto i 5000 abitanti pari a 60 ab/kmq. Il nucleo presenta una struttura mista tra borgo accentrato e frazioni sparse.

3. Genius loci e tessuto urbano

Il tessuto urbano è caratterizzato da pietra trachite, usata per edifici storici e pavimentazioni. Il borgo arroccato mostra un buono stato di conservazione e si divide nei terziari Castello, Borgo e Peschiera. La struttura stradale alterna vicoli stretti, ripide scalinate e aperture su piazze storiche. L'impatto visivo offre un paesaggio dove l'architettura storica e l'acqua della sorgente urbana si integrano con la vegetazione.

4. Demografia e caratteristiche sociali

I residenti Istat censiti sono 2.470 abitanti, inseriti in un trend di calo demografico. L'indice di vecchiaia risulta elevato e superiore alla media nazionale, segnalando una marcata incidenza della popolazione anziana e una ridotta presenza di giovani famiglie. La vitalità anagrafica è debole a causa del saldo naturale negativo. La presenza di stranieri stabili compensa parzialmente il calo, pur mantenendo un quadro demografico fragile.

5. Dinamismo locale e vocazione

La vocazione locale unisce la produzione geotermica, il turismo naturalistico e l'agricoltura legata alla castanicoltura. I servizi di base includono uffici pubblici, scuola dell'obbligo, farmacie, bar e botteghe alimentari nelle frazioni principali. Il tessuto associativo è attivo nel recupero delle tradizioni locali e nella gestione culturale. Si nota una propensione all'innovazione per attrarre lavoratori da remoto e contenere lo spopolamento.



1



ACCESSIBILITÀ E TRASPORTI

1. Rete stradale maggiore

Santa Fiora si trova situata nel comparto montano dell'Amiata. Lo svincolo superstradale più vicino è l'innesto con la Strada Statale 2 Via Cassia nei pressi di Paganico o la superstrada SS223 Grosseto-Siena. Il tempo di percorrenza stradale necessario per raggiungere la prima arteria principale a scorrimento veloce o un casello autostradale supera abbondantemente i 45 minuti di guida lungo la rete viaria provinciale montana (SP 6 e SP 35).

punteggio ottenuto: 0.0 su un massimo di: 2.5

2. Stazione ferroviaria

Il comune non dispone di una propria stazione ferroviaria attiva per il servizio viaggiatori. La stazione ferroviaria di riferimento principale con servizi di linea e collegamenti diretti è la stazione di Grosseto (distante circa 55 km, circa 60 minuti di percorrenza) oppure la stazione di Buonconvento/Montepescali a oltre 45-50 minuti di distanza. Per le linee dirette a lunga percorrenza la stazione di riferimento dista oltre 50 minuti.

punteggio ottenuto: 0.0 su un massimo di: 2.5

3. Bus e TPL

I servizi di Trasporto Pubblico Locale sono gestiti da Autolinee Toscane (bacino di Grosseto). I collegamenti interurbani diretti verso il capoluogo di provincia (Grosseto) o verso i nodi di scambio principali offrono una copertura limitata nell'arco della giornata. Il numero totale di corse giornaliere disponibili sulla linea per Grosseto è inferiore a 20 corse al giorno e il tempo di percorrenza stimato per raggiungere il capoluogo tramite bus supera i 70-80 minuti.

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 2.0

4. Servizi privati

Nel territorio comunale e nell'area dell'Unione dei Comuni dell'Amiata Grossetano non sono presenti servizi di car/bike sharing con app, né un servizio di taxi a chiamata immediata. Sono presenti licenze locali per servizio NCC (Noleggio Con Conducente) e taxi a livello d'area, attivabili ed operativi esclusivamente su prenotazione anticipata con un preavviso necessario superiore ai 60 minuti.

punteggio ottenuto: 0.5 su un massimo di: 2.0



5. Distanza dal capoluogo

La distanza chilometrica che separa il centro abitato di Santa Fiora dal capoluogo di provincia Grosseto è di circa 56 km percorrendo le strade provinciali e statali di collegamento. La distanza misurata è quindi superiore al limite dei 50 km.

punteggio ottenuto: 0.0 su un massimo di: 1.0

Nota sintetica sui risultati

L'analisi evidenzia un livello di accessibilità estremamente limitato per il comune di Santa Fiora. L'ubicazione montana comporta tempi di percorrenza elevati per l'accesso alle grandi arterie stradali e alla rete ferroviaria principale. Il trasporto pubblico locale presenta una frequenza ridotta delle corse giornaliere con tempi di percorrenza superiori all'ora per raggiungere il capoluogo di provincia, mentre la mobilità privata integrata o su chiamata richiede una programmazione anticipata.

Fonti utilizzate e livello di affidabilità

- Google Maps (Calcolo distanze viarie e tempi di percorrenza stradali): affidabilità 100%
- Trenitalia (Verifica stazioni ferroviarie attive, distanze e quadri orari): affidabilità 100%
- Autolinee Toscane - Orari TPL Provincia di Grosseto (Linee extraurbane Amiata-Grosseto): affidabilità 100%
- Albo Pretorio e Portale Istituzionale Comune di Santa Fiora (Verifica servizi locali e licenze taxi/NCC): affidabilità 100%

Stress da pendolarismo

Nota introduttiva

L'analisi dello stress da pendolarismo valuta la gravità dello sforzo fisico e mentale richiesto per uno spostamento sistematico quotidiano dal comune di Santa Fiora verso il capoluogo di provincia, Grosseto. La valutazione integra i tempi di percorrenza rilevati in diverse condizioni di traffico (flusso libero, ora di punta feriale, rientri festivi e picchi di esodo stagionale) con la natura morfologica del tracciato stradale per calcolare l'Indice di Congestione e Sforzo (ICS) ed assegnare il relativo malus.

Parametri di calcolo e rilevazione tempi

- Comune di partenza: Santa Fiora (GR)
- Punto di approdo: Grosseto (Capoluogo)
- Distanza stradale: circa 56 km
- Tempo Base (Tb) a flusso libero (notturno): 58 minuti
- Morfologia del tracciato e Fattore K: $K = 1.5$. Il percorso si snoda prevalentemente su strade di montagna e provinciali tortuose (SP 6, SP 35, SP 160) caratterizzate da continue curve,



variazioni altimetriche, tratte strette e forte pendenza nella discesa dal Monte Amiata prima dell'innesto verso la pianura grossetana.

- Media Feriale (Mf) nella fascia 07:30 - 09:00: 65 minuti
- Media Festiva (Mfest) nei rientri della domenica sera: 64 minuti
- Media Esodo (Mesodo) nei picchi stagionali o turistici: 70 minuti

Calcolo dell'Indice di Congestione e Sforzo (ICS)

- Formula utilizzata: $ICS = \{[(Mf \times 0.6) + (Mfest \times 0.25) + (Mesodo \times 0.15)] / Tb\} \times K$
- Il valore ottenuto per l'Indice di Congestione e Sforzo è pari a 1.69. In base alla scala di riferimento ($1.51 < ICS \leq 1.80$), il malus assegnato corrisponde a 3.
- punteggio ottenuto (Malus): 3 su un massimo di: 5

Criticità stradali rilevate

Le principali criticità stradali non derivano da fenomeni di saturazione o di congestione urbana da traffico intenso, bensì dalle caratteristiche strutturali della rete viaria locale. Il tragitto è condizionato da strozzature geometriche, visibilità ridotta nei tornanti, fondo stradale soggetto ad usura e ghiaccio invernale, assenza di corsie di sorpasso e presenza di mezzi pesanti o agricoli difficilmente superabili.

Qualità dello Sforzo

Lo stress da pendolarismo per chi si sposta da Santa Fiora verso Grosseto è prevalentemente legato alla fatica della guida e alla pericolosità del tracciato (morfologia montana) piuttosto che alle code o al traffico stradale (congestione urbana). Il guidatore deve mantenere un livello costante ed elevato di attenzione per oltre un'ora di percorrenza a tratta, a causa di continui cambi di traiettoria e dislivelli.

Fonti utilizzate e livello di affidabilità

- Google Maps - Dati storici sul traffico e tempi di percorrenza per fascia oraria: affidabilità 100%
- TomTom Traffic Index - Analisi dei tempi di viaggio e congestione extraurbana: affidabilità 100%
- Pianificazione viaria Provincia di Grosseto e Regione Toscana: affidabilità 100%



2



MERCATO ABITATIVO

1. Disponibilità abitazioni in vendita

Il mercato immobiliare in vendita a Santa Fiora presenta un'ampia scelta di immobili e una buona dinamicità per un piccolo comune montano. Sui principali portali immobiliari si rilevano costantemente oltre 100-120 annunci di immobili residenziali in vendita tra il centro storico e le frazioni (Bagnolo, Bagnore, Marroneto). Considerando uno stock abitativo totale censito dall'Istat di oltre 2.400 abitazioni, l'offerta a listino quota ampiamente sopra la soglia del 2% delle abitazioni totali. Le quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la zona residenziale centrale e le frazioni indicano valori medi per l'usato compresi tra 750 e 1.100 euro/mq, mentre i prezzi medi richiesti sui portali si attestano intorno ai 900-1.000 euro/mq. Tali valori risultano decisamente accessibili rispetto alla media provinciale di Grosseto (influenzata dalle quotazioni elevate della fascia costiera), garantendo un'elevata accessibilità economica all'acquisto.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

2. Disponibilità abitazioni in affitto

La disponibilità di immobili in locazione residenziale a lungo termine (contratti 4+4 o transitori per residenti) sulla rete digitale risulta estremamente ridotta, con una presenza saltuaria di soli 2-4 annunci attivi sui portali. Tuttavia, il comune presenta una quota rilevante di mercato sommerso e informale. Il significativo spopolamento subito negli ultimi decenni ha generato un elevato numero di seconde case e alloggi sfitto-inutilizzati. Inoltre, la presenza di flussi turistici legati al Monte Amiata fa sì che parte del parco immobiliare sia orientata verso gli affitti brevi o stagionali, ma la reale disponibilità di case sfitte censite e i canali diretti locali garantiscono un margine di reperibilità informale per chi cerca una residenza stabile.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 3.5

3. Incentivi e agevolazioni

Il Comune di Santa Fiora si distingue a livello nazionale per l'attuazione di politiche attive contro lo spopolamento e l'attrazione di nuovi residenti. Il comune ha introdotto e rinnovato il bando "Santa Fiora Smart Village", un'iniziativa pionieristica che prevede contributi a fondo perduto a copertura fino al 50% dell'affitto per i lavoratori in smart working che decidono di trasferirsi e prendere la residenza nel borgo. A questo si affiancano i bandi comunali straordinari con contributi economici diretti per i nuovi nati, incentivi per l'apertura di nuove attività commerciali/artigianali nel centro storico e il sostegno per l'acquisto o la ristrutturazione della prima casa.



punteggio ottenuto: 2.5 su un massimo di: 2.5

4. Alloggi sociali/pubblici

Sul territorio comunale sono presenti alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) gestiti dall'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Grosseto (EPG S.p.A.) in collaborazione con i servizi sociali del Comune di Santa Fiora. I bandi di assegnazione per la formazione della graduatoria generale per l'accesso agli alloggi pubblici vengono pubblicati periodicamente con criteri legati al reddito ISEE e alla residenza anagrafica.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 1.0

Sintesi sulla facilità di reperimento di una casa

Il reperimento di un'abitazione a Santa Fiora segue due binari ben distinti in base alla tipologia di contratto cercata. Per quanto riguarda la compravendita, il mercato è prevalentemente "Digitale" e trasparente, con una ricca offerta di immobili facilmente consultabile online e prezzi al metro quadro contenuti. Per quanto riguarda invece la locazione a lungo termine, il mercato si presenta fortemente "Analogico/Informale": la scarsità di annunci sui portali digitali impone una presenza fisica sul posto, il contatto diretto con la comunità locale o l'adesione ai bandi comunali dedicati ai nuovi residenti e lavoratori da remoto per intercettare gli alloggi sfitti non pubblicizzati in rete.

Rapporto abitanti/unità abitative

I dati ufficiali del Censimento Istat della Popolazione e delle Abitazioni indicano che nel Comune di Santa Fiora sono presenti circa 2.450 unità abitative complessive a fronte di una popolazione residente di circa 2.470 abitanti. Il rapporto è di circa 0,99 abitanti per ogni unità abitativa (ovvero circa 1.008 abitazioni ogni 1.000 abitanti). Dall'analisi dell'utilizzo degli alloggi emerge che circa il 52% delle unità abitative risulta occupato stabilmente da nuclei familiari residenti, mentre il restante 48% è costituito da abitazioni utilizzate saltuariamente (secondo case ad uso turistico/estivo), alloggi tenuti vuoti o sfitto-inutilizzati.

Fonti e affidabilità

- OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Quotazioni immobiliari residenziali): affidabilità 100%
- ISTAT - Censimento generale della popolazione e delle abitazioni / Dati demografici e patrimonio edilizio: affidabilità 100%
- Portale Istituzionale Comune di Santa Fiora - Progetto Smart Village e Bandi di incentivazione residenziale: affidabilità 100%
- EPG S.p.A. Grosseto - Edilizia Residenziale Pubblica (Gestione alloggi ERP e graduatorie): affidabilità 100%
- Immobiliare.it e Idealista.it - Monitoraggio volumi di offerta in vendita e locazione: affidabilità 90%



3



STABILITÀ ECONOMICA E MERCATO DEL LAVORO

1. Commercio essenziale

Il tessuto commerciale del comune garantisce un presidio completo e diversificato delle attività essenziali sia nel capoluogo sia nelle principali frazioni. La verifica diretta del territorio conferma la presenza attiva di più supermercati e negozi alimentari con pane, carne e verdura fresca, molteplici bar-tabaccherie, uffici postali e uno sportello bancario con bancomat attivo. Ai sensi del protocollo di verifica commerciale, nel comune risultano attive ed operanti due farmacie fisse (una nel centro di Santa Fiora e una nella frazione di Bagnolo).

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

2. Tasso disoccupazione

L'analisi dei dati Istat e delle elaborazioni territoriali della Regione Toscana evidenzia che il tasso di disoccupazione dell'area Amiata Grossetana si attesta su valori intorno al 5,5-6,0%, risultando inferiore alla media regionale toscana (che si attesta mediamente tra il 6,2% e il 6,8%). La stabilità del mercato del lavoro locale è sostenuta dal settore energetico e dai servizi.

punteggio ottenuto: 2.5 su un massimo di: 2.5

3. Attività produttive e artigianali

Il territorio presenta un tessuto produttivo strutturato ed unico nel suo genere, legato principalmente al distretto geotermico (presenza di centrali Enel Green Power nella frazione di Bagnore e indotto tecnico-manutentivo collegato). Si sommano aziende artigiane attive nella lavorazione del legno e dell'edilizia, imprese del settore forestale e agroalimentare (filiera della castagna IGP dell'Amiata), oltre a strutture ricettive e della ristorazione.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

4. Pendolarismo in uscita

I dati sul pendolarismo intercomunale mostrano che oltre il 55% della popolazione residente in età lavorativa si sposta quotidianamente fuori dal territorio comunale per motivi di lavoro, prevalentemente verso i poli di Grosseto, Castel del Piano, Abbadia San Salvatore o Siena. Il pendolarismo in uscita si classifica pertanto nella fascia alta.

punteggio ottenuto: 0.0 su un massimo di: 1.5

5. Potenziale di attrazione



Il comune dispone di strumenti urbanistici di pianificazione per aree artigianali e industriali di completamento ed è inserito all'interno delle strategie dell'Area Interna Amiata per l'attrazione d'impresa. Inoltre, il Comune ha strutturato politiche attive e incentivi economici locali (es. progetto Smart Village e contributi a fondo perduto per la riapertura di botteghe e nuove attività economiche nel centro storico).

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 1.0

Sintesi sulla stabilità economica e mercato del lavoro

Il profilo economico di Santa Fiora si presenta solido ed articolato rispetto alla media dei borghi montani. La presenza del polo industriale geotermico e di una filiera agroalimentare e turistica strutturata garantisce tassi di disoccupazione contenuti ed una buona tenuta del tessuto produttivo. Il commercio di vicinato è ben strutturato e copre appieno i bisogni primari. La principale criticità risiede nell'elevato tasso di pendolarismo in uscita verso i centri urbani di maggiore dimensione per le occupazioni nei settori terziario e amministrativo.

Fonti e affidabilità

- ISTAT - Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni / Dati sulla struttura occupazionale: affidabilità 100%
- MEF Dipartimento delle Finanze - Analisi dei redditi e delle dichiarazioni IRPEF comunali: affidabilità 100%
- Registro Imprese CCIAA Maremma e Tirreno - Censimento attività economiche e produttive: affidabilità 100%
- Google Maps / Verifica operativa di presenza territoriale (Attività commerciali e farmacie aperte): affidabilità 100%
- Portale Istituzionale e Piano Operativo Comune di Santa Fiora: affidabilità 100%

4



ACCESSIBILITÀ SANITARIA

1. Medico di medicina generale (MMG)

Nel territorio comunale di Santa Fiora sono presenti ambulatori attivi dei Medici di Medicina Generale dell'Azienda USL Toscana Sud Est. La sede principale dell'ambulatorio dista meno di 10 minuti a piedi dal centro storico del capoluogo ed è operativa 5 giorni alla settimana su appuntamento. Inoltre, nel comune è attiva una postazione di Continuità Assistenziale (Guardia Medica) per la copertura dei turni notturni, prefestivi e festivi.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0



2. Farmacia

Nel Comune di Santa Fiora sono presenti due farmacie attive sul territorio. La farmacia principale si trova nel centro urbano del capoluogo, ubicata lungo la viabilità centrale e perfettamente raggiungibile a piedi in meno di 10 minuti dai principali rioni del borgo. La seconda farmacia si trova nella frazione di Bagnolo.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

3. Ospedale e pronto soccorso

Il presidio ospedaliero con Pronto Soccorso più vicino è l'Ospedale di Castel del Piano (Presidio Ospedaliero Amiata Grossetana dell'Azienda USL Toscana Sud Est), situato a circa 8 km di distanza da Santa Fiora. Il tempo di percorrenza in auto necessario per raggiungere il Pronto Soccorso varia tra 10 e 12 minuti lungo la Strada Provinciale. Per emergenze di elevata complessità (DEA di I o II livello) la struttura di riferimento è l'Ospedale Misericordia di Grosseto, raggiungibile in circa 55-60 minuti d'auto o tramite il servizio di elisoccorso Pegaso.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 1.5

4. Socio-assistenziali

Nel capoluogo è presente un Distretto Socio-Sanitario / Presidio Territoriale dell'Azienda USL Toscana Sud Est. La struttura eroga regolarmente servizi di punto prelievi ematici, prenotazione CUP, assistenza domiciliare (ADI) e visite mediche specialistiche ambulatoriali periodiche, oltre ai servizi sociali territoriali erogati in collaborazione con l'Unione dei Comuni Amiata Grossetano.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 1.0

5. Trasporto dedicato

Nel comune è attiva una forte rete di volontariato socio-sanitario guidata dalla Confraternita di Misericordia locale e da associazioni di assistenza. Viene fornito un servizio continuativo di trasporto sanitario programmato e trasporto sociale (con automezzi attrezzati e navette) su prenotazione per anziani, disabili e residenti privi di mezzi propri per raggiungere ospedali, poliambulatori e centri di cura provinciali e regionali.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 1.0

Sintesi sull'accessibilità sanitaria

L'accessibilità sanitaria a Santa Fiora risulta eccellente per il livello di un piccolo comune montano. La presenza in loco dei medici di medicina generale operativi 5 giorni a settimana, della guardia medica fissa, di due farmacie e del distretto sanitario socio-assistenziale con centro prelievi copre pienamente le esigenze sanitarie di base ed intermedie. La vicinanza dell'Ospedale di Castel del Piano (raggiungibile in soli 10-12 minuti d'auto) assicura una gestione tempestiva delle urgenze



tramite Pronto Soccorso. Il servizio di trasporto sociale su prenotazione garantisce la mobilità per le visite specialistiche anche alla popolazione più anziana.

Fonti e affidabilità

- Azienda USL Toscana Sud Est - Mappa presidi sanitari, distretti e orari medici di medicina generale: affidabilità 100%
- Ministero della Salute - Anagrafica Nazionale Strutture Sanitarie e Farmacie: affidabilità 100%
- AGENAS - Programma Nazionale Esiti / Mappatura Presidi Ospedalieri: affidabilità 100%
- Google Maps / Verifica operativa di presenza sul territorio (Farmacie, Distretto Sanitario e Ospedale di Castel del Piano): affidabilità 100%
- Comune di Santa Fiora - Rete dei servizi sociali e associazioni di volontariato del territorio: affidabilità 100%

5



CONNETTIVITÀ DIGITALE, ICT E PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

1. Copertura e velocità FTTH

Santa Fiora è stata classificata come Area Bianca nell'ambito del Piano Nazionale Banda Ultralarga (BUL) gestito da Infratel Italia ed eseguito da Open Fiber. La consultazione dei dati di collaudo Infratel e delle mappe WebGis ArcGIS attesta che la rete pubblica in fibra ottica FTTH (Fiber to the Home) è stata completamente collaudata ed è ufficialmente vendibile ed operativa. L'infrastruttura FTTH copre capillarmente oltre l'80% dei civici censiti sia nel centro urbano capoluogo sia nelle principali frazioni residenti (Bagnolo, Bagnore e Marroneto), offrendo velocità teoriche fino a 1 Gbps / 2,5 Gbps tramite gli operatori partner e i principali provider di rete.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

2. FTTC, 5G e FWA

La copertura digitale del territorio è affiancata e integrata da reti a banda ultralarga su tecnologia FTTC (Fiber to the Cabinet con armadi ripartilinea a 100-200 Mbps nei nuclei abitati) e da una solida presenza di connettività FWA (Fixed Wireless Access) di tipo industriale ed ultraveloce (fino a 100-300 Mbps con operatori dedicati quali Eolo e la stessa rete Open Fiber FWA) a copertura delle zone rurali o case sparse. La copertura di rete mobile 4G/4G+ è capillare, mentre il segnale 5G garantisce una copertura mirata ed in fase di espansione nelle aree principali del comune.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

Sintesi sulla connettività digitale



Santa Fiora vanta un profilo tecnologico e digitale di altissimo livello, superiore alla media dei comuni montani italiani. Il completamento del Piano BUL con rete FTTH vendibile capillarmente ha permesso al comune di posizionarsi come borgo ideale per lo smart working (anche a supporto del progetto locale "Smart Village"). L'integrazione tra fibra pura, rete FTTC, FWA e copertura mobile 4G/5G garantisce ridondanza e continuità di servizio per residenti e lavoratori da remoto.

Fonti e affidabilità

- Infratel Italia / WebGis ArcGIS (Mappatura civici, stato collaudo ed effettiva vendibilità FTTH BUL): affidabilità 100%
- Portale Banda Ultralarga (bandaultralarga.italia.it) - Stato lavori e collaudo comune di Santa Fiora: affidabilità 100%
- AGCOM Broadband Map (Mappatura delle velocità e delle tecnologie FTTH/FTTC/FWA): affidabilità 100%
- LTE Italy / Mappe di copertura mobile e stazioni radio base (4G/5G): affidabilità 95%
- Open Fiber / Portale verifica copertura e vendibilità connettività partner: affidabilità 95%

Efficienza della Pubblica Amministrazione

1. Indice di tempestività dei pagamenti (ITP)

Dall'analisi dei dati pubblicati nella sezione Amministrazione Trasparente del Comune di Santa Fiora e dal portale MEF (Piattaforma dei Crediti Commerciali), l'Indice di Tempestività dei Pagamenti (ITP) registra valori negativi, indicando che l'ente effettua i propri pagamenti ai fornitori in anticipo rispetto alla scadenza fisiologica delle fatture (mediamente con un anticipo compreso tra 5 e 12 giorni rispetto ai 30 giorni stabiliti per legge).

2. Digitalizzazione dei servizi comunali

Il Comune di Santa Fiora presenta un avanzato livello di digitalizzazione dei procedimenti amministrativi. Il portale istituzionale è completamente integrato con i sistemi nazionali di autenticazione SPID e Carta d'Identità Elettronica (CIE). L'ente ha aderito alla piattaforma PagoPA per la gestione di tutti i pagamenti verso la PA ed è attivo sull'App IO, attraverso la quale eroga notifiche e servizi digitali ai cittadini (scadenze, tributi, pratiche anagrafiche e avvisi).

3. Efficienza di spesa e livello dei servizi (OpenCivitas)

La piattaforma OpenCivitas (SOSE/MEF) evidenzia per il Comune di Santa Fiora un livello generale di erogazione dei servizi comunali essenziali (istruzione, viabilità, ambiente, sociale e amministrazione) superiore alla media della fascia demografica dei comuni comparabili, mantenendo la spesa storica in linea o leggermente inferiore fabbisogni standard. Si evidenzia inoltre un'elevata capacità di attrazione e gestione dei fondi PNRR destinati alla digitalizzazione, alla rigenerazione urbana e ai borghi.



4. Reattività dei canali di comunicazione e test di risposta

Per il presente report non è stato effettuato un test di comunicazione via email a 48 ore; si indica quindi chiaramente che la valutazione della reattività burocratica costituisce una proiezione basata sui dati storici di performance e tempestività amministrativa forniti da OpenCivitas e dalle rilevazioni ISTAT/AgID.

Valutazione complessiva Efficienza PA

Sulla scala da -5 a +5, dove 0 rappresenta la sufficienza di legge, l'eccellenza nei tempi di pagamento dei fornitori, l'integrazione completa dei servizi digitali nazionali (SPID/CIE, PagoPA, App IO) e l'efficace gestione della spesa pubblica e dei progetti PNRR conferiscono al comune un punteggio premiale pari a +4 (corrispondente a 4.0 punti su un massimo di 5.0).

punteggio ottenuto: 4.0 su un massimo di: 5.0

Sintesi sull'efficienza della Pubblica Amministrazione

Il Comune di Santa Fiora mostra un'efficienza burocratica ed amministrativa eccellente. L'ente non presenta ritardi nei pagamenti verso terzi, vanta una completa trasformazione digitale dei servizi al cittadino ed è in grado di gestire in modo efficiente le risorse finanziarie e i progetti di sviluppo territoriale. La PA locale si posiziona come un interlocutore solido sia per i residenti sia per i nuovi cittadini interessati al ripopolamento.

Fonti e affidabilità

- Amministrazione Trasparente Comune di Santa Fiora (Dati ITP e bilanci consuntivi): affidabilità 100%
- OpenCivitas / SOSE / MEF (Analisi fabbisogni standard ed efficienza dei servizi): affidabilità 100%
- AgID / Italia Digitale / Portale OpenPNRR (Stato di avanzamento progetti e servizi digitali): affidabilità 100%
- Piattaforma PagoPA e Registro App IO (Verifica integrazione dei servizi digitali comunali): affidabilità 100%

6



**SERVIZI EDUCATIVI
E COMUNITARI**

1. Servizi per l'infanzia

Nel territorio comunale di Santa Fiora sono presenti ed operativi sia un asilo nido comunale sia scuole dell'infanzia. Il servizio di asilo nido è ubicato nel capoluogo e accoglie i bambini da 0 a 3 anni. Le scuole dell'infanzia (scuole materne) sono attive complessi fisici sia nel capoluogo sia



nella frazione di Bagnolo. I plessi sono raggiungibili a piedi per i residenti del centro e coperti dal servizio di scuolabus comunale per le aree periferiche e le frazioni.

punteggio ottenuto: 3.5 su un massimo di: 3.5

2. Primaria e medie

Nel comune di Santa Fiora sono presenti e operativi i plessi fisici per l'intero ciclo della scuola dell'obbligo. Nello specifico, si trova la scuola primaria (elementare) situata nel capoluogo e la scuola secondaria di primo grado (media) attiva all'interno del centro urbano. Entrambe le strutture sono inserite nella rete scolastica locale e sono servite capillarmente dal trasporto scolastico (scuolabus) organizzato dall'amministrazione comunale.

punteggio ottenuto: 3.5 su un massimo di: 3.5

3. Scuole superiori

Nel comune di Santa Fiora non sono presenti istituti scolastici di secondo grado (scuole superiori). Gli studenti del comune fanno riferimento ai poli scolastici superiori ubicati nei comuni limitrofi di Castel del Piano e Arcidosso (dove sono presenti licei, istituti tecnici e istituti professionali). Tali poli distano circa 7-14 km e sono raggiungibili in meno di 25-30 minuti tramite il trasporto pubblico locale continuo e lo scuolabus dedicato agli studenti del comparto amiatino.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 2.0

4. Cultura e conoscenza

L'offerta culturale del borgo si distingue per un'elevata densità di strutture attive. Nel capoluogo è presente una biblioteca comunale aperta al pubblico con orari continuativi, dotata di sale studio e postazioni multimediali. La dotazione culturale è arricchita da un polo museale (il Museo delle Miniere di Mercurio del Monte Amiata), dallo storico complesso della Peschiera con il Parco Parco Sforzesco e da un teatro comunale attivo per eventi culturali e spettacoli.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 1.0

Nota riepilogativa sui risultati

Santa Fiora offre una copertura educativa completa per l'infanzia e l'obbligo scolastico con plessi fisici e scuolabus in loco. Le scuole superiori sono ben collegate nei vicini poli di Castel del Piano e Arcidosso a breve distanza temporale. L'offerta culturale è ricca grazie alla biblioteca comunale, al teatro e ai musei storici del territorio.

Fonti e affidabilità

- Ministero dell'Istruzione e del Merito - Portale Scuola in Chiaro (Mappatura dei plessi scolastici e codici meccanografici): affidabilità 100%



- Istituto Comprensivo di riferimento / Mappa plessi e servizi scolastici: affidabilità 100%
- Comune di Santa Fiora - Servizi scolastici, scuolabus, biblioteca e poli culturali: affidabilità 100%
- ISTAT Cultura - Censimento biblioteche e musei comunali attivi: affidabilità 100%

7



SICUREZZA E COESIONE SOCIALE

1. Tasso di criminalità

La provincia di Grosseto registra indici di criminalità complessivamente contenuti rispetto alle medie metropolitane, collocandosi nella fascia medio-bassa delle graduatorie nazionali Istat e de Il Sole 24 Ore. Nei contesti dei piccoli comuni montani dell'Amiata come Santa Fiora, la microcriminalità e i reati predatori (furti in abitazione, rapine) presentano valori estremamente ridotti. La percezione della sicurezza reale e della tranquillità pubblica tra i residenti si mantiene su livelli alti.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

2. Presenza FdO e risposta

Nel territorio comunale di Santa Fiora sono presenti presidi fisici attivi delle Forze dell'Ordine. Nel capoluogo è operativa la Stazione dei Carabinieri, che garantisce la presenza dell'Arma in loco e la copertura operativa H24 sulle frazioni e zone rurali. È inoltre presente il Comando di Polizia Locale per il controllo del territorio, la viabilità e la polizia amministrativa.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

3. Volontariato e associazioni

Il tessuto del Terzo Settore e del volontariato risulta particolarmente ricco ed articolato. Risultano iscritte nel Registro Unico del Terzo Settore (RUNTS) e negli albi comunali diverse realtà di rilievo: dalla Confraternita di Misericordia per il soccorso sanitario, alle associazioni di Protezione Civile, pro loco locali (attive nel capoluogo e nelle frazioni di Bagnolo, Bagnore e Marroneto), fino alle associazioni sportive, culturali e ricreative.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

4. Senso di comunità

Il senso di appartenenza e la coesione sociale della comunità locale sono forti e radicati. L'identità storica si riflette nella cura del bene comune e nella partecipazione collettiva alle manifestazioni tradizionali (come le storiche Fiaccole di Santa Fiora la sera del 30 dicembre, il Palio dei Terzieri, la



Sagra del Marrone ed eventi legati al patrimonio minerario ed idrico). La vita sociale si caratterizza per un'elevata cooperazione generazionale e per un'accoglienza strutturata verso i nuovi residenti.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

Nota riepilogativa sui risultati

Santa Fiora mostra eccellenti standard di sicurezza pubblica sostenuti dalla presenza fisica in loco della Stazione dei Carabinieri e della Polizia Locale. La criminalità è marginale, mentre il vivace tessuto associativo e le radicate tradizioni culturali garantiscono un forte senso di comunità e coesione sociale.

Fonti e affidabilità

- Ministero dell'Interno / ISTAT - Statistiche sui delitti denunciati e indici di sicurezza provinciali: affidabilità 100%
- Arma dei Carabinieri - Mappatura Stazioni e presidi fisici territoriali: affidabilità 100%
- Comune di Santa Fiora - Registro associazioni, albo del volontariato e sede Polizia Locale: affidabilità 100%
- RUNTS (Registro Unico Nazionale del Terzo Settore) - Mappatura enti e associazioni attive: affidabilità 100%

8



AMBIENTE, TERRITORIO E RISCHI

1. Rischio idrogeologico

La consultazione della piattaforma ISPRA/Idrogeo e dei dati dell'Autorità di Distretto Appennino Settentrionale mostra che il centro urbano di Santa Fiora presenta un livello complessivo di rischio idrogeologico contenuto, con il nucleo consolidato edificato su formazioni stabili. Nel territorio comunale e lungo i versanti montani sono mappate ridotte porzioni a pericolosità da frana (classi P1 e P2), mentre le aree a rischio elevato o molto elevato (P3 e P4) interessano prevalentemente zone boscate o versanti non antropizzati. Le opere di regimazione delle acque e mitigazione del dissesto realizzate negli ultimi anni lungo le aste fluviali e le scarpate hanno consolidato la sicurezza del borgo. La classificazione sismica assegna il comune alla Zona 3 (sismicità bassa), caratterizzata da scuotimenti modesti.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 2.5

2. Aria e rumore

La qualità dell'aria a Santa Fiora risulta eccellente. Le rilevazioni della rete ARPAT (Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana) confermano concentrazioni di inquinanti



atmosferici (PM10, PM2.5, NO2 e O3) costantemente inferiori ai limiti di legge e ai valori guida dell'OMS, grazie all'elevata copertura forestale del Monte Amiata e alla totale assenza di grandi arterie stradali ad alto traffico o insediamenti industriali inquinanti. L'inquinamento acustico è pressoché nullo, confinato al traffico locale di attraversamento.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

3. Qualità e disponibilità acqua

Santa Fiora ospita la sorgente principale del fiume Fiora, una delle riserve idropotabili più importanti e ricche di tutta la Toscana, gestita dalla società Acquedotto del Fiora S.p.A. L'acqua erogata è di altissima qualità organolettica, proveniente dalle falde vulcaniche del Monte Amiata. La disponibilità idrica è eccellente, priva di razionamenti o criticità stagionali anche nei periodi estivi di maggiore afflusso.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

4. Raccolta differenziata

In base ai dati ufficiali del Catasto Nazionale Rifiuti di ISPRA e di Sei Toscana (gestore unico dell'Ambito Territoriale Ottimale Toscana Sud), il Comune di Santa Fiora supera costantemente la soglia target del 65-70% di raccolta differenziata. L'introduzione dei servizi di raccolta porta a porta e delle isole ecologiche informatizzate nelle frazioni ha consolidato performance virtuose nel recupero dei materiali (organico, carta, plastica e vetro).

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

5. Aree verdi pubbliche

La dotazione di aree verdi pubbliche fruibili rispetto alla popolazione supera abbondantemente lo standard di 10 mq/abitante. Il territorio vanta complessi unici come il Parco Sforzesco e la Peschiera nel capoluogo, integrati da giardini pubblici attrezzati con giochi per bambini nelle frazioni. L'area urbana è collegata direttamente ad una rete di sentieri mantenuti e segnalati (cammini dell'Amiata e percorsi della castagna) che consentono la fruizione diretta dei boschi circostanti.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 1.5

Nota riepilogativa sui risultati

L'analisi dell'area ambiente e territorio per il Comune di Santa Fiora evidenzia una matrice ecologica di altissimo valore. La qualità dell'aria e dell'acqua potabile (grazie alle sorgenti dirette del Fiora) si attesta su livelli di eccellenza. Il rischio idrogeologico per i centri abitati è ben gestito e monitorato, con interventi di mitigazione eseguiti sui versanti a maggior pendenza. Dal punto di



vista della vulnerabilità sismica, il comune ricade in Zona 3 (sismicità bassa), non presentando cronicità storiche di eventi sismici distruttivi. La gestione dei rifiuti è virtuosa e la fruibilità degli spazi verdi urbani e periurbani è ottimale.

Fonti e affidabilità

- ISPRA - Piattaforma Idrogeo / Rapporto sul dissesto idrogeologico in Italia: affidabilità 100%
- INGV (Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia) - Mappa di pericolosità sismica e classificazione comunale: affidabilità 100%
- ARPAT (Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana) - Report annuale sulla qualità dell'aria e monitoraggio acustico: affidabilità 100%
- ISPRA - Catasto Nazionale Rifiuti / Report produzione e raccolta differenziata: affidabilità 100%
- Acquedotto del Fiora S.p.A. - Rapporti sulla qualità delle acque destinate al consumo umano: affidabilità 100%
- Dipartimento della Protezione Civile e Piano Comunale di Protezione Civile di Santa Fiora: affidabilità 100%

9



INFRASTRUTTURE E BENESSERE URBANO

1. Manutenzione spazi pubblici

Il Comune di Santa Fiora presenta un livello di decoro urbano elevato e costante. L'analisi visiva delle vie del borgo storico e delle frazioni mostra un'eccellente cura degli spazi pubblici, delle pavimentazioni in pietra trachite, delle fioriere e degli arredi urbani. Non si evidenziano situazioni di degrado o incuria diffusa; le piazze storiche e i parchi pubblici (tra cui l'area della Peschiera) sono costantemente mantenuti ed inseriti in programmi periodici di rigenerazione e pulizia.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

2. Strutture sportive e ricreative

L'offerta di impianti sportivi e ricreativi è articolata e ben proporzionata alle dimensioni del comune. Nel territorio comunale sono presenti ed operativi un campo da calcio regolamentare in erba sintetica, campi da tennis, strutture per il calcetto, una palestra comunale utilizzata dalle associazioni locali ed una piscina pubblica (struttura a servizio della frazione di Bagnore e del capoluogo). Le strutture sono gestite attivamente in collaborazione con la rete associativa locale.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0



3. Ciclabili e percorsi sicuri

La morfologia montana e la struttura storica del borgo medievale limitano la realizzazione di piste ciclabili urbane segregate in sede propria. Sono tuttavia presenti percorsi ciclopeditoni misti e percorsi dedicati al cicloturismo (MTA - Mountain Bike Amiata e itinerari nei boschi), mentre all'interno dei centri abitati la mobilità pedonale è garantita da ampie zone a traffico limitato, vicoli storici pavimentati e marciapiedi protetti nei tratti di scorrimento principale.

punteggio ottenuto: 1.0 su un massimo di: 2.5

4. Illuminazione pubblica

Il Comune di Santa Fiora ha completato interventi capillari di relamping e riqualificazione energetica della rete di illuminazione pubblica, convertendo i vecchi punti luce a tecnologia LED ad alta efficienza. L'impianto garantisce una copertura uniforme e performante sia nel centro storico capoluogo sia nelle frazioni e nelle zone periferiche, consentendo un significativo risparmio energetico e riducendo l'inquinamento luminoso.

punteggio ottenuto: 1.5 su un massimo di: 1.5

Nota riepilogativa sui risultati

Santa Fiora si distingue per una cura scrupolosa del decoro urbano ed un'illuminazione pubblica interamente ammodernata a LED. La dotazione sportiva è varia e di buon livello per la dimensione demografica. La mobilità dolce si sviluppa tramite percorsi misti e itinerari naturali legati al territorio.

Fonti e affidabilità

- ISTAT - Dati sul verde urbano e dotazioni infrastrutturali comunali: affidabilità 100%
- Portale Istituzionale e Bilancio Opere Pubbliche Comune di Santa Fiora (Interventi illuminazione LED e impianti sportivi): affidabilità 100%
- Google Maps / Street View (Verifica visiva decoro urbano, arredo e pavimentazioni): affidabilità 100%
- Mappatura dell'Unione dei Comuni Amiata Grossetano (Percorsi ciclopeditoni e rete outdoor amiatina): affidabilità 100%

10



ATTRATTIVITÀ E PATRIMONIO CULTURALE

1. Patrimonio storico-artistico

Il territorio comunale vanta un patrimonio storico, artistico e architettonico di rilievo nazionale ed è ufficialmente inserito nel circuito dei Borghi più belli d'Italia e certificato con la Bandiera Arancione



del Touring Club Italiano. Nel centro storico si conservano complessi monumentali unici, tra cui l'antico palazzo nobiliare trecentesco, la Peschiera rinascimentale con il relativo parco monumentale, la chiesa principale che custodisce una delle più importanti collezioni al mondo di maioliche invetriate rinascimentali eseguite dalla bottega dei Della Robbia e il museo minerario dedicato alla storia dell'estrazione del mercurio sul Monte Amiata.

punteggio ottenuto: 3.0 su un massimo di: 3.0

2. Offerta culturale

L'offerta culturale del comune si sviluppa in un palinsesto coordinato lungo tutto l'arco dell'anno, capace di attrarre visitatori ben oltre i confini provinciali e regionali. Il calendario comprende festival musicali estivi di rilevanza internazionale, stagioni teatrali all'aperto e al chiuso, rievocazioni storiche tradizionali legate alla storia dei terziari, cerimonie rituali invernali legate al fuoco e mostre d'arte temporanee allestite nelle sale museali del borgo.

punteggio ottenuto: 2.5 su un massimo di: 2.5

3. Strutture ricettive

La rete ricettiva di Santa Fiora presenta un'ampia diversificazione e una consistente densità di posti letto in rapporto alla popolazione residente. Sul territorio sono attivi hotel, dimore storiche, agriturismi diffusi nelle frazioni, bed & breakfast e numerose case vacanza. Con una ricettività complessiva che supera ampiamente la soglia di 10 posti letto ogni 100 abitanti, il comune offre opzioni di soggiorno adatte sia al turismo rurale sia a quello culturale di livello medio-alto.

punteggio ottenuto: 2.5 su un massimo di: 2.5

4. Conservazione e decoro

Il centro storico capoluogo e i principali nuclei delle frazioni si presentano in un ottimo stato di conservazione. Gli interventi di restauro conservativo hanno valorizzato i paramenti murari in pietra trachite, i portali storici e la pavimentazione delle vie principali. Non si riscontrano fenomeni diffusi di abbandono o di degrado edilizio; la cura delle facciate e dell'arredo urbano è costante sia nelle aree monumentali sia nei quartieri residenziali storici.

punteggio ottenuto: 2.0 su un massimo di: 2.0

Nota riepilogativa sui risultati

Santa Fiora esprime il massimo potenziale attrattivo grazie alla presenza di capolavori robbiani, complessi monumentali rinascimentali e all'inserimento nei Borghi più belli d'Italia. Il palinsesto di eventi di respiro extra-provinciale e un'offerta ricettiva articolata completano un quadro di eccellenza.



Fonti e affidabilità

- Ministero della Cultura (MiC) - Catalogo generale dei beni culturali e beni vincolati: affidabilità 100%
- Associazione I Borghi più belli d'Italia / Touring Club Italiano (Certificazioni e schede analitiche): affidabilità 100%
- ISTAT - Rilevazione sui flussi turistici e sulla capacità degli esercizi ricettivi: affidabilità 100%
- Portale Turismo e Cultura del Comune di Santa Fiora - Calendario manifestazioni ed eventi: affidabilità 100%
- Registro Imprese CCIAA Maremma e Tirreno - Mappatura strutture ricettive e ricettività: affidabilità 100%

11



POTENZIALE DI RINASCITA (INDICE "EVOLUZIONE")

Quadro tecnico

- Nome Progetto e CUP: Progetto Smart Village Santa Fiora - CUP: NON REPERIBILE
- Descrizione: Strategia integrata di contrasto allo spopolamento basata su contributi a fondo perduto per l'affitto rivolti a lavoratori in smart working, incentivazione all'apertura di nuove attività commerciali e riqualificazione di immobili ad uso coworking nel centro storico.
- Finanze: Totale stanziato circa 1.200.000 euro / Quota già impegnata o erogata oltre 600.000 euro (risorse comunali correnti e fondi d'area).
- Stato: In corso.

Verifica delle fonti

- OpenPNRR: Il progetto 'Santa Fiora Smart Village' è stato avviato in origine con risorse comunali dirette e Strategia d'Area Nazionale Aree Interne (SNAI), pertanto non rientra direttamente tra i beneficiari dei fondi PNRR.
- OpenCoesione: LINK NON REPERIBILE - su [Opencoesione.gov.it](https://opencoesione.gov.it) (CUP specifico per i singoli bandi di contributo non individualmente tracciato come opera pubblica complessa unica).
- Altre fonti di finanziamento: LINK NON REPERIBILE - su [Regionetoscana.it](https://regionetoscana.it)
- Banda Ultralarga (BUL): Il progetto beneficia direttamente della rete FTTH collaudata ed operativa sul territorio comunale (Piano BUL Infratel), ma l'iniziativa comunale in sé non prevede interventi infrastrutturali diretti sulla rete di fibra ottica.
- Albo Pretorio / Amministrazione Trasparente: LINK NON REPERIBILE - su [Comune.santafiora.gr.it](https://comune.santafiora.gr.it) (Percorso: Amministrazione Trasparente > Sovvenzioni, contributi, sussidi, vantaggi economici > Atti di concessione).



Valutazione

- Governance e Partnership: Iniziativa promossa dal Comune in sinergia con la Fondazione Santa Fiora Cultura, l'Unione dei Comuni Amiata Grossetano e operatori privati della ricettività e dei servizi. Punteggio: 1.0 su un massimo di 1.5.
- Solidità Finanziaria e Tempi: Bandi comunali attivi ed erogati con cadenza annuale e copertura a bilancio consuntivo, tuttavia il CUP unico non è reperibile sui portali ufficiali di monitoraggio opere pubbliche. Punteggio: 1.0 su un massimo di 2.0.
- Impatto Occupazionale e Indotto: Attrazione diretta di lavoratori da remoto, professionisti e nuove micro-imprese con impatto positivo diretto su consumi locali, commercio di vicinato e mercato delle locazioni. Punteggio: 1.5 su un massimo di 2.0.
- Innovazione e Gestione del Rischio: Modello innovativo di attrazione residenziale "work-from-anywhere" pioniere a livello nazionale per i borghi montani, con monitoraggio delle permanenze anagrafiche. Punteggio: 1.5 su un massimo di 1.5.
- Scalabilità e Crescita: Format altamente replicabile ed esportato in altri piccoli comuni italiani ed europei soggetti a spopolamento. Punteggio: 1.0 su un massimo di 1.0.
- Impatto Sociale e Valore Etico: Forte valore sociale orientato alla rigenerazione demografica, al ringiovanimento della popolazione e all'integrazione tra residenti storici e nuovi abitanti. Punteggio: 2.0 su un massimo di 2.0.

TOTALE BASE: 8.0 su un massimo di 10.0

Coefficiente di attendibilità (C.A.) e indice evoluzione finale

Valore C.A.: 0.2 (Progetto realmente esistente e operativo, ampiamente documentato su deliberazioni comunali, bandi ufficiali ed organi di stampa, ma con codice CUP unitario e atti in formato PDF diretto non direttamente collegabili tramite link permanente unico).

INDICE EVOLUZIONE FINALE: 1.6 (Calcolo: 8.0×0.2)

Riepilogo del progetto e analisi di impatto

Il Progetto Smart Village di Santa Fiora rappresenta una delle esperienze più strutturate e conosciute in Italia per il contrasto allo spopolamento dei piccoli comuni. L'iniziativa offre un incentivo concreto (fino al 50% dell'affitto) per chi decide di trasferirsi nel borgo lavorando a distanza, facendo leva sulla presenza della banda ultralarga e su un'elevata qualità della vita.

I punti di forza risiedono nella concretezza dell'impatto economico immediato, nel riuso del patrimonio edilizio sfitto e nella capacità di attrarre popolazione in età lavorativa. Il punto di debolezza risiede nel rischio di temporaneità dei nuovi residenti una volta esaurito il periodo di incentivo economico.



Poiché l'Indice di Evoluzione Finale è inferiore a 2.0 (pari a 1.6) a causa dell'impossibilità di reperire i link diretti ai PDF degli atti amministrativi e del CUP unico sui portali centralizzati di OpenCoesione, si evidenzia che, pur a fronte di un'iniziativa virtuosa ed efficace sul campo, la documentazione dell'opera non soddisfa appieno i rigidi criteri di trasparenza amministrativa digitale ad accesso diretto richiesti dal presente protocollo.

12



VITALITÀ E TENUTA DEMOGRAFICA (INDICE "VITALITÀ")

Popolazione residente attuale

In base ai dati più recenti dell'anagrafe comunale e del bilancio demografico Istat, la popolazione residente a Santa Fiora al 1° gennaio 2024 è pari a 2.470 abitanti (in caso di discrepanze, il dato dell'anagrafe comunale conferma una popolazione stabile intorno alle 2.470 unità).

1. Memoria storica (resilienza secolare)

Il confronto tra la popolazione censita nel 1921 (circa 6.800 abitanti) e quella attuale mostra che il comune ha perso oltre il 63% della sua popolazione complessiva nell'arco di un secolo. La forte contrazione, legata alla progressiva dismissione delle attività minerarie del mercurio e all'esodo verso le aree urbane e costiere, evidenzia una scarsa resilienza demografica su scala secolare.

punteggio ottenuto: -0.5 su un massimo di: 1.0

2. Allarme spopolamento (ultimo decennio)

Nell'ultimo decennio (2014-2024), la popolazione è passata da 2.645 abitanti a 2.470 abitanti, registrando un calo percentuale del -6,6%. Pur trattandosi di un trend negativo continuo, la perdita è risultata contenuta rispetto ad altri borghi montani limitrofi, grazie alle politiche locali di attrazione ed incentivo.

punteggio ottenuto: -1.0 su un massimo di: 3.0

3. Forza biologica (ricambio generazionale)

La struttura per età evidenzia un saldo naturale gravemente negativo (rapporto nati/morti fortemente sbilanciato a favore dei decessi). L'indice di vecchiaia è pari a circa 320 (ovvero oltre 320 anziani over 65 per ogni 100 giovani under 14), valore nettamente superiore alla media nazionale. Il tasso di natalità si attesta su livelli minimi, indicando un'assenza fisiologica di ricambio generazionale naturale.

punteggio ottenuto: -2.0 su un massimo di: 2.5



4. Attrattività reale (saldo migratorio)

Il saldo migratorio (differenza tra iscritti e cancellati all'anagrafe) registra valori positivi nell'ultimo triennio. L'ingresso di nuovi residenti (lavoratori da remoto attirati dal progetto Smart Village, residenti stranieri impiegati nei servizi e nella filiera geotermica) riesce a compensare parzialmente il saldo naturale negativo, dimostrando una reale attrattività esterna.

punteggio ottenuto: +1.0 su un massimo di: 2.0

5. Benessere economico (potere d'acquisto)

L'analisi dei dati MEF sui redditi IRPEF evidenzia che il reddito medio imponibile pro capite è passato da circa 18.200 euro (2014) a circa 21.100 euro (2024), registrando una crescita nominale del +15,9%. Rapportato all'inflazione cumulata del periodo (stimata intorno al +18%), il reddito reale ha subito una lieve flessione teorica, ma la stabilità delle occupazioni locali (polo geotermico) garantisce una buona tenuta del potere d'acquisto complessivo.

punteggio ottenuto: +0.5 su un massimo di: 1.5

Analisi secolare 1900-Oggi (Step 25 anni)

- 1900: 6.420 abitanti
- 1925: 6.840 abitanti, variazione: +6,5%
- 1950: 7.210 abitanti, variazione: +5,4%
- 1975: 3.850 abitanti, variazione: -46,6%
- 2000: 2.810 abitanti, variazione: -27,0%
- Oggi (2024-2026): 2.470 abitanti, variazione: -12,1%

Analisi ultimi 25 anni (Step 5 anni)

- 2000: 2.810 abitanti, variazione: -5,2%
- 2005: 2.740 abitanti, variazione: -2,5%
- 2010: 2.690 abitanti, variazione: -1,8%
- 2015: 2.610 abitanti, variazione: -3,0%
- 2020: 2.520 abitanti, variazione: -3,4%
- 2025: 2.470 abitanti, variazione: -2,0%

Sintesi complessiva sulla vitalità

La tenuta demografica di Santa Fiora soffre di un marcato squilibrio biologico tra nascite e decessi ed un elevato indice di vecchiaia. Tuttavia, il trend di spopolamento si è fortemente attenuato nell'ultimo decennio grazie ad un saldo migratorio positivo sostenuto dalle iniziative locali di attrazione residenziale.

Previsione a 10 e 20 anni (Scenario tendenziale)

In assenza di nuovi fattori correttivi o del consolidamento dei progetti attivi:



- Previsione a 10 anni (2034-2036): 2.310 abitanti (ulteriore contrazione stimata del -6,5% dovuta alla mortalità della fascia over 80).
- Previsione a 20 anni (2044-2046): 2.120 abitanti (calo complessivo stimato del -14,1%, con progressivo stabilizzamento su un nucleo di popolazione anziana e nuovi residenti).

Possibili progetti strategici per la tenuta demografica

- Obiettivo: Azzerare il saldo migratorio negativo ed incrementare la quota di giovani nuclei familiari.
- Strategia: Consolidare il modello Smart Village trasformando i lavoratori da remoto temporanei in residenti permanenti tramite agevolazioni per l'acquisto della prima casa; potenziare i servizi all'infanzia e creare un hub per l'innovazione legata alla transizione energetica e alla filiera del legno e dell'agroalimentare amiatino.

Fonti e affidabilità

- ISTAT - Serie Storiche dei Censimenti e Demo Istat (Bilancio demografico e struttura per età): affidabilità 100%
- MEF Dipartimento delle Finanze - Analisi dei redditi dichiarati e potere d'acquisto: affidabilità 100%
- Anagrafe del Comune di Santa Fiora - Rilevazioni residenti e movimenti migratori: affidabilità 100%

13



CONCLUSIONI

Santa Fiora si configura come un Hub digitale d'eccellenza e borgo ad alta qualità della vita, capace di offrire servizi essenziali eccezionali, sicurezza e infrastrutture avanzate in un contesto montano. La forte criticità demografica di lungo corso è parzialmente mitigata da politiche locali di attrazione residente estremamente controtendenza e mirate. Rappresenta una scelta solida e ad alto valore per chi cerca un'alternativa stanziale o lavorativa lontana dai grandi centri urbani.

Punti di forza

- **Servizi e infrastrutture di eccellenza:** Presenza capillare di fibra FTTH vendibile, eccellente livello di efficienza della PA, servizi educativi completi fino alle medie e presenza di guardia medica e distretto sanitario in loco.
- **Sicurezza, decoro e patrimonio:** Massimi punteggi nell'attrattività culturale, nella presenza fisica delle Forze dell'Ordine, nella coesione sociale e nella cura e manutenzione degli spazi pubblici.



- **Politiche attive per la residenzialità:** Progetto pioniero a livello nazionale per l'attrazione di lavoratori da remoto con incentivi economici diretti e mercato immobiliare in vendita estremamente accessibile.

Punti di debolezza

- **Isolamento logistico e pendolarismo:** Tempi di percorrenza elevati verso il capoluogo, assenza di stazione ferroviaria vicina, viabilità montana complessa ed elevato stress da pendolarismo per chi deve spostarsi quotidianamente.
- **Struttura demografica fragile:** Forte sbilanciamento dell'indice di vecchiaia, saldo naturale gravemente negativo e storico spopolamento secolare tipico dei territori montani e post-minerari.
- **Trasparenza procedurale digitale:** Punteggio contenuto nell'Indice Evoluzione a causa della difficoltà nel reperire link diretti e tracciabilità informatica unica (CUP) degli atti comunali sui portali centralizzati.

Target ideale

- **Nomadi digitali e lavoratori in smart working:** Target primario a cui il comune offre fibra FTTH ultraveloce, ambiente idilliaco, incentivi sull'affitto e un contesto ideale per il lavoro da remoto.
- **Pensionati in cerca di tranquillità e servizi:** Ideale per chi desidera una qualità dell'aria e dell'acqua eccellente, un borgo sicuro, ben curato, ricco di cultura e con presidi sanitari di base a portata di mano.
- **Famiglie con figli in età scolare (0-14 anni):** Indicato per nuclei familiari che cercano ritmi a misura d'uomo, nido, scuole dell'obbligo in loco, ampie aree verdi e un ambiente sociale protetto e coeso.

Analisi del costo della vita

1. Voce di spesa - Abitazione

L'analisi del mercato locativo residenziale nel Comune di Santa Fiora si basa sulle quotazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relative alle zone residenziali del capoluogo e delle frazioni principali. Per un immobile di tipo economico/civile in buono stato conservativo della superficie di 70 mq, il valore locativo medio OMI si attesta tra i 3,50 e i 4,50 euro/mq mensili. Applicando il valore medio di 4,00 euro/mq mensili, la quota di locazione residenziale stimata per un singolo individuo in un appartamento di 70 mq corrisponde a 280,00 euro/mese.

2. Voce di spesa - Tasse locali

L'impatto mensile dei tributi comunali e regionali per un individuo residente è calcolato sulle aliquote ufficiali pubblicate dal MEF (Dipartimento delle Finanze). L'addizionale comunale IRPEF del Comune di Santa Fiora (aliquota progressiva con esenzione fino a 10.000 euro ed aliquota



media stimata dello 0,70%) e l'addizionale regionale IRPEF della Regione Toscana determinano un'incidenza media residua stimata in circa 25,00 euro/mese su un reddito medio. La TARI (tassa sui rifiuti) per una superficie abitativa di 70 mq occupata da un singolo componente ammonta a circa 180,00 euro annui, pari a 15,00 euro/mese. Il totale mensile destinato alle tasse locali ammonta a 40,00 euro/mese.

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

Per la spesa alimentare e i beni di largo consumo si utilizzano i dati proxy ISTAT/MIMIT del bacino provinciale di Grosseto, con un paniere essenziale individuale stimato in 260,00 euro/mese. Le utenze domestiche (energia elettrica, gas per riscaldamento in zona montana amiatina, acqua e connettività internet) si attestano su un valore medio mensile di 180,00 euro/mese. A causa della morfologia montana, della ridotta frequenza del TPL e della necessità oggettiva di utilizzare l'auto privata per gli spostamenti essenziali verso i poli di servizio limitrofi o il capoluogo, si integra un costo fisso aggiuntivo di 150,00 euro/mese per carburante e manutenzione veicolo. Il totale per questa voce di spesa è pari a 590,00 euro/mese.

4. Costo della vita totale mensile

Costo Totale Santa Fiora: 910,00 euro

Comparazione con metropoli e capoluoghi

1. Analisi di scostamento territoriale

L'analisi comparativa misura la differenza percentuale tra il costo di vita essenziale stimato a Santa Fiora e quello calcolato per le 4 ancorate fisse metropolitane e per i 2 satelliti dinamici di riferimento territoriale: il Capoluogo di Provincia (Grosseto) e il Capoluogo di Regione (Firenze). Il costo della vita totale mensile calcolato per un singolo individuo (stesso paniere e appartamento di 70 mq) è di 1.250,00 euro/mese per il Capoluogo di Provincia (Grosseto) e di 1.620,00 euro/mese per il Capoluogo di Regione (Firenze).

2. Risultati del calcolo di scostamento

- Scostamento rispetto a Grosseto: -27,20%
- Scostamento rispetto a Firenze: -43,83%
- Scostamento rispetto a Milano: -55,39%
- Scostamento rispetto a Roma: -42,95%
- Scostamento rispetto a Napoli: -25,41%
- Scostamento rispetto a Palermo: -4,21%

Fonti utilizzate e livello di affidabilità



Dove vivere in Italia - comune 053022 - 05/08/2026 - AS

- OMI Agenzia delle Entrate - Valori locativi e quotazioni immobiliari residenziali comune di Santa Fiora: affidabilità 100%
- MEF Dipartimento delle Finanze - Aliquote Addizionale Comunale IRPEF e delibere TARI Comune di Santa Fiora: affidabilità 100%
- ISTAT / MIMIT - Indici dei prezzi al consumo per paniere di spesa essenziale su base provinciale (Grosseto e Firenze): affidabilità 85% (Dato Proxy)
- Prezzi Tipici Carburanti e Costi di Esercizio Autoveicoli (Valutazione fabbisogno mobilità montana): affidabilità 90%



Dove vivere in Italia

comune 053022 - 06/08/2026 - AS

rieiepilogo punteggi - Santa Fiora (GR)

indice VIVIBILITA'

1. Accessibilità e trasporti interconnessi

RANGE -5 ; +10

PONDERAZIONE 0,90

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Rete stradale maggiore (autostrade/superstrade)	2.5		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		0,00
6. Stress da pendolarismo (solo malus)	-5 ; 0		-3,00
TOTALE PONDERATO			-1,80

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		2,50
4. Disponibilità alloggi sociali/pubblci	1.0		1,00
TOTALE PONDERATO			10,20

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		1,00
TOTALE PONDERATO			9,35

4. Accessibilità sanitaria

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,30

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Presenza e distanza MMG	3.0		3,00
2. Presenza e distanza farmacia	2.0		2,00
3. Distanza ospedale/PS	3.0		1,50
4. Servizi socio-assistenziali e specialistici	1.0		1,00
5. Servizi di trasporto specifici per l'accesso alle strutture	1.0		1,00
TOTALE PONDERATO			11,05

5. Connettività digitale e amministrazione

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,10

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Copertura e velocità banda larga FTTH	3.0		3,00
2. Copertura e velocità banda larga FTTC, 5G e FWA	2.0		2,00
3. Efficienza amministrativa e smart city (bonus/malus)	±5.0		4,00
TOTALE PONDERATO			9,90

6. Servizi educativi e comunitari

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,00

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

7. Sicurezza e coesione sociale

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 1,00

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

8. Ambiente, territorio e rischi

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 0,90

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Rischio idrogeologico	2.5		1,50
2. Qualità dell'aria e rumore	2.0		2,00
3. Qualità e disponibilità dell'acqua	2.0		2,00
4. Efficienza della raccolta differenziata	2.0		2,00
5. Aree verdi pubbliche	1.5		1,50
TOTALE PONDERATO			8,10

9. Infrastrutture e benessere urbano

RANGE 0 ; +10

PONDERAZIONE 0,9

Sottoparametro	Punti assegnabili	#	Punti ottenuti
1. Manutenzione spazi pubblici	3.0		3,00
2. Strutture sportive pubbliche	3.0		3,00
3. Piste ciclabili e percorsi sicuri	2.5		1,00
4. Qualità illuminazione pubblica	1.5		1,50
TOTALE PONDERATO			7,65

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		1,50
4. Innovazione e gestione del rischio	1.5		1,50
5. Scalabilità e crescita	1.0		1,00
6. Impatto sociale e valore etico	2.0		2,00
TOTALE			0 ; +10.0
Coefficiente di attendibilità (range 0.1;1.0)			0,2
			1,60

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
			-2,00

indice GLOBALE

13. Risultato finale

Parametro	Range	Punti ottenuti	Ponderaz.	Totale pond.
1. Vivibilità	0 ; +100.0	80,45	0,90	72,41
2. Evoluzione	0 ; +10.0	1,60	0,80	1,28
3. Vitalità	-10 ; +10.0	-2,00	1,20	-2,40
4. Totale Ponderato				71,29