



Comune di Citerna



Comune di Lisciano Niccone



Comune di M. Santa Maria Tiberina



Comune di Montone

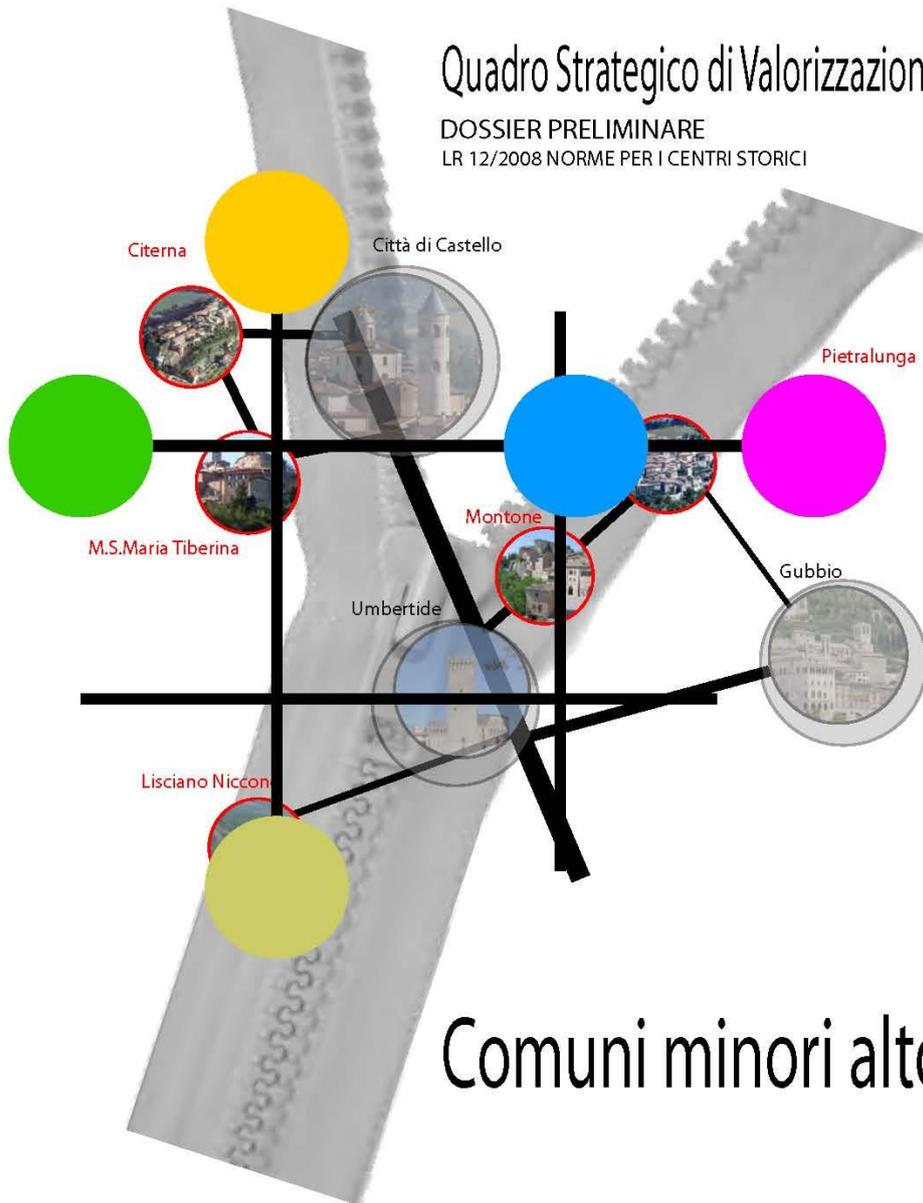


Comune di Pietralunga

Quadro Strategico di Valorizzazione Intercomunale

DOSSIER PRELIMINARE

LR 12/2008 NORME PER I CENTRI STORICI



Comuni minori altotiberini

Responsabile: geom. Claudio Mariotti	Consulenti: RTP L.K. di: arch. Francesco Leombruni (capogruppo)
Elaborato: DOSSIER PRELIMINARE	dott. Andrea Kaczmarek
via della Pernice 51 - 05100 Terni - tel. +39 3286163065 - email: francescoleombruni@libero.it	

Dossier Preliminare

Indice

PREMESSA	5
1 - IL QSV DEI COMUNI MINORI ALTOTIBERINI	10
2. IL CONTESTO TERRITORIALE D'AREA VASTA	12
2.1 – LA DIMENSIONE TERRITORIALE	14
2.2 – IL SISTEMA TERRITORIALE.....	19
2.3 – LE POLITICHE E LA PROGRAMMAZIONE REGIONALE: I PAESAGGI REGIONALI.....	25
3. IL CONTESTO URBANO.....	33
3.1 - CITERNA	36
3.2 – LISCIANO NICCONE.....	58
3.3 – MONTE SANTA MARIA TIBERINA.....	62
3.4 - MONTONE.....	70
3.4 – PIETRALUNGA	81
4. LE ANALISI ECONOMICHE E SOCIALI	95
4.1 – ANALISI DEMOGRAFICA	95
4.1.1 - <i>I dati di lungo periodo</i>	96
4.1.2 - <i>L'andamento demografico nel periodo 2011-2011</i>	101
4.1.3 - <i>Le caratteristiche della popolazione</i>	102
4.1.4 - <i>La suddivisione della popolazione all'interno dei comuni</i>	106
4.2 – LE ATTIVITA' ECONOMICHE	107
4.2.1 – <i>Il commercio al dettaglio</i>	107
4.2.2 – <i>La somministrazione di alimenti e bevande</i>	124
4.2.3 – <i>Le attività ricettive e di agriturismo</i>	133
4.2.4 – <i>L'artigianato</i>	137
4.2.5 – <i>I servizi</i>	139
4.3 – IL TURISMO.....	141
4.3.1 – <i>Andamento del turismo 2006- 2001</i>	142
4.3.2 – <i>Approfondimento: i dati dell'anno 2011</i>	145
4.3.3 – <i>I singoli comuni</i>	147
4.3.4 – <i>Conclusioni</i>	162
4.3.5 – <i>Le indagini sul campo (rinvio)</i>	164
5. L'AREA DEL QSV COME SI PRESENTA ALL'ESTERNO	165
6. IL PROGRAMMA DI SVILUPPO: CENTRI STORICI PATRIMONIO DI SVILUPPO TURISTICO	168
6.1 – L'ANALISI SWOT.....	171
6.2 – L'IDEA FORZA DEL QSV INTERCOMUNALE: BORGHINN.....	182
SITOGRAFIA	189
BIBLIOGRAFIA	189

Allegati:

- Cartografie
- Statistiche delle attività di commercio, somministrazione, ricettive e di agriturismo, artigianali e dei servizi

PREMESSA

I centri storici delle città, ormai da diversi anni, sono oggetto di particolare attenzione da parte di Amministrazioni pubbliche e di studiosi e sulle loro specifiche problematiche, la loro tutela e valorizzazione, ampia è ormai la letteratura e molteplici sono le teorie sorte un po' ovunque. Essi assumono notevole rilevanza come "luogo" trasversale, sia dal punto di vista tematico che fisico, in quanto attraversato da numerose problematiche, che vanno dall'energia al paesaggio, dalla mobilità, allo spopolamento.

I nuclei più antichi, sia per la peculiare configurazione urbanistica che li caratterizza, sia per il ruolo di fulcro della vita cittadina che rivestono, mostrano da un lato una serie di problemi, che in altre parti del territorio sono meno presenti, dall'altro notevoli opportunità di sviluppo e di promozione di iniziative che hanno diretta incidenza sulle complessive potenzialità del territorio.

I centri storici sono un bene prezioso da non perdere e costituiscono la vera identità culturale e sociale delle città; in un certo senso "sono" le città stesse. Le periferie, infatti, risultano ovunque simili tra loro e delle loro trasformazioni lo scorrere dei secoli spesso non lascia traccia.

Ogni centro storico è sicuramente una realtà a sé: vi sono centri chiaramente individuabili, magari posti in posizione elevata o arroccata, un tempo connessa a finalità difensive, vi sono al contrario centri storici ormai integrati con il resto del contesto urbano; vi sono centri storici ricchi di motivi di attrattività ed altri assai meno interessanti o attualmente impoveriti, vi sono quelli rimasti intatti e quelli profondamente mutati, quelli decisamente turistici e quelli in funzione prevalente dei residenti e via dicendo. In tale varietà si intrecciano problematiche sia di carattere generale sia più specificamente economico e commerciale.

Vi sono poi diversità di centri storici in funzione temporale (nell'arco dell'anno o della giornata) in quanto mutano i frequentatori abituali, le offerte di servizi, il "clima" che si respira.

La legge regionale n. 12/2008

Per promuovere interventi coordinati ed integrati in materia di centri storici, la Regione dell'Umbria ha emanato la legge regionale n. 12 del 2008.

Essa affronta le problematiche dei centri storici sotto molteplici profili e, in particolare, prevede la redazione, da parte dei Comuni, obbligatoria per alcuni e facoltativa per altri, dei Quadri Strategici di Valorizzazione (QSV).

Gli strumenti previsti dalla legge n. 12 del 2008 possono così sintetizzarsi:

- Redazione del Quadro strategico di valorizzazione con eventuali Ambiti di rivitalizzazione prioritaria (ARP- art. 4);
- Facilitazioni all'insediamento della media distribuzione (MSV) e delle attività di somministrazione (art. 5);
- Possibilità di creazione di esercizi multisettoriali, cioè che riuniscano attività commerciali, di somministrazione, artigianali, ecc.(art. 2 u.c. e 5 c. 1d);
- Possibilità di convenzioni con canone concordato (art. 5 u.c.) in caso di interventi con contributi pubblici;
- Interventi vari senza piano attuativo (art. 6 c.1);
- Previsione di quantità premiali edificatorie (artt. 8-9-10) per ristrutturazioni, delocalizzazione di superfetazioni e soprastrutture (art. 11 c.1), facilitazioni per demolizioni e ricostruzioni (art. 11 c.2);
- Individuazione di destinazioni d'uso incompatibili (art. 11 c.3);
- Possibilità di autorimesse sotterranee (art. 11 u.c.);
- Esonero in taluni casi di contributi di costruzione (art. 12);
- Facilitazioni per opere di abbattimento di barriere architettoniche e prevenzione di rischio sismico (art. 13);
- Sostituzione di monetizzazione a cessione obbligatoria di aree (art. 14);
- Utilizzazione di tutti i vani di edifici per attività anche economiche (art. 15);
- Possibilità di contribuzione comunale e di locazioni convenzionate di immobili comunali (art. 16);
- Previsione di centri commerciali naturali tra operatori ed esercizi di prossimità;
- Contribuzioni regionali per interventi di programmazione, QSV, studi, azioni, iniziative varie.

Il Quadro strategico di Valorizzazione

Degli strumenti previsti dalla l.r. 12/2008 il principale è indubbiamente il Quadro Strategico di Valorizzazione del centro storico (QSV).

I QSV sono atti di programmazione in senso lato o meglio processi nell'ambito dei quali devono ricondursi in modo organico e coordinato i vari interventi ed iniziative che, da parte pubblica e dei privati, tendono alla rivitalizzazione, riqualificazione e valorizzazione dei centri storici: non si tratta – come è stato più volte sottolineato anche di recente in vari convegni sul tema – di un ulteriore strumento urbanistico, né di un piano commerciale o di un programma di sviluppo sociale, ma di una progettualità strategica che deve individuare obiettivi e finalità condivise, in un'ottica di sviluppo nel lungo periodo e la cui

realizzazione concreta è demandata non solo al momento pubblico, ma anche ai privati, alle componenti e formazioni sociali coinvolte in prima persona e a tal fine corresponsabilizzate.

Il Quadro Strategico, secondo quanto indicato dalla Regione attraverso le linee guida di cui alla D.G.R. 1 marzo 2010 n. 326, si articola, schematicamente, in quattro fasi:

- 1) Fase di preparazione, che culmina con la redazione del “dossier preliminare” e che contiene le analisi, la valutazione delle potenzialità, la definizione preliminare delle idee-forza intorno alle quali ruota il complessivo intervento e la prima ipotesi di Aree di rivitalizzazione prioritaria;
- 2) Fase di concertazione, che conduce al “Documento strategico” incentrato non più prevalentemente sugli aspetti di analisi quanto sulle valutazioni e sulle prospettive, attraverso una intensa partecipazione;
- 3) Fase di negoziazione, che dà corpo ai progetti, mediante accordi ed intese sia per i profili materiali (strutturali ecc.), sia per quelli organizzativi ed immateriali;
- 4) Fase di gestione e monitoraggio degli interventi.

Il QSV è eminentemente un processo ciclico tendente ad instaurare un metodo di programmazione concertata.

I Comuni di Citerna, Lisciano Niccone, Monte Santa Maria Tiberina, Montone e Pietralunga, non rientrano, in forza delle proprie caratteristiche sia demografiche che territoriali, tra i Comuni per i quali la redazione e l'approvazione del Quadro Strategico di Valorizzazione sono obbligatorie. Nonostante ciò, i cinque comuni hanno manifestato l'esigenza di redigere il Quadro Strategico di Valorizzazione, tra l'altro – come si vedrà – di tipo intercomunale, ossia in forma associata, operazione questa agevolata dalla Regione Umbria, che ha concesso un finanziamento per l'elaborazione e l'approvazione di tale strumento.

Il territorio del QSV

Ambito d'intervento del QSV sono i centri storici, intesi in primo luogo come zone A dello strumento urbanistico. Gli interventi, tuttavia, specie quando i centri storici come nel nostro caso sono di ridotta dimensione, non possono limitarsi a considerare tali ristretti ambiti, ma vanno concepiti in un'ottica d'integrazione nel contesto e trasversalità.

Nel presente lavoro, pertanto, si è deciso di fornire un'accezione ampia di "centro storico". Quest'ultimo non viene inteso in modo ristretto come "borgo" o parte dell'insediamento connotato dalla presenza dell'edilizia storica, ma piuttosto come "territorio complesso" in cui l'insediamento storico vive insieme al paesaggio, alla campagna coltivata, alla collina, all'insediamento recente, all'industria e alle infrastrutture di comunicazione e di attraversamento.

Inoltre, concentrare l'attenzione e gli sforzi solamente sui "borghi storici" dei cinque comuni, sarebbe limitativo, perché tali centri vivono se vive il territorio circostante di cui fanno parte, come in un organismo umano. Anzi, potremmo assimilare i centri storici, questa volta nell'accezione di "borghi storici", al cuore dell'organismo, la parte vitale e insostituibile.

Quindi, il riferimento chiave su cui si propone di incardinare tutto il QSV, è quello che vede i quattro borghi antichi come *terre di sviluppo e di eccellenza*. In questa direzione sembra andare anche il lavoro che la Regione Umbria sta portando avanti: la sopra richiamata legge n. 12/2008, il Patto per lo sviluppo, il Quadro Strategico Regionale, il Piano Urbanistico Strategico Territoriale (PUST), il Piano per lo sviluppo rurale e la normativa sul commercio e sul turismo.

Come sarà possibile vedere in seguito, i cinque borghi storici, presentano condizioni urbanistico-edilizie e socio-economiche in parte differenti. Talvolta, infatti, come nel caso di Montone, ci troviamo di fronte ad un centro storico in ottime condizioni edilizie avendo subito recenti ed incisive ristrutturazioni, in altri casi, invece, la situazione è meno positiva. Anche dal punto di vista socio-economico, si riscontrano differenze: talvolta si hanno evidenti fenomeni di spopolamento e perdita di funzioni, in altri casi la problematica sembra assente o ridotta.

A tal proposito, spesso, si verifica che la chiusura di attività economiche e la perdita di funzioni urbane genera abbandono del centro storico da parte dei residenti che scelgono di andare a vivere nelle parti ad esso esterne, dotate di maggiori servizi e comodità, cosicché i centri stessi si trasformano in luoghi per seconde case, abitate solo in alcuni periodi dell'anno, o in luoghi dove trovano "rifugio" i migranti; ciò provoca l'ulteriore impoverimento del tessuto economico, con un negativo processo ciclico o a catena. Questo processo talvolta è parallelo ad un progressivo degrado strutturale,

talvolta, invece, si crea uno scollamento con centri storici in ottime condizioni, ma musealizzati e non più "vissuti".

Pertanto, è necessario individuare le problematiche di ogni singolo borgo antico, le dinamiche in atto, per poi individuare, nell'ambito del QSV comune, azioni ed iniziative specifiche per ciascuno di essi. Tutto ciò senza perdere di vista la necessità di ragionare in termini di rete e complementarità.

Nelle pagine che seguono l'analisi sarà sviluppata, di norma, in relazione al contesto generale dei cinque comuni e, talvolta, con approfondimenti per ciascuno di essi.

Gli Ambiti di rivitalizzazione prioritaria (A.R.P.)

Tra gli strumenti previsti dalla legge regionale 12/2008, particolare interesse riveste la possibilità di individuare delle porzioni del territorio dei centri storici, o aree ad essi contigue che, sulla base di parametri di degrado individuati dalla Regione, necessitano, appunto, di interventi prioritari di rivitalizzazione. L'effetto più rilevante di tale qualifica è la possibilità per i privati che operano interventi di ristrutturazione e riconversione di usufruire di quantità premiali, cedibili, da utilizzare per nuove costruzioni o ampliamento di costruzioni esistenti in altre aree del territorio comunale, con esclusione delle zone agricole, di eventuali altre aree individuate dai comuni e di destinazioni commerciali. Si tratta di un incentivo, tra l'altro non esclusivamente previsto nella legge regione 12/2008, che certamente contribuisce a stimolare questo tipo d'intervento.

1 - IL QSV DEI COMUNI MINORI ALTOTIBERINI

Con apposita convenzione i cinque comuni di Citerna, Lisciano Niccone, Monte Santa Maria Tiberina, Montone e Pietralunga hanno formalizzato la decisione di dare corso, in forma associata, alla redazione di un Quadro Strategico di Valorizzazione dei rispettivi centri storici.

La scelta di addivenire ad un progetto unico è maturata dalla constatazione di alcune caratteristiche comuni: in particolare si è tenuto conto della circostanza che i territori dei cinque comuni ricadono tutti nel bacino dell'alto Tevere umbro, della conseguente comunanza di gran parte di elementi culturali, storici, sociali e linguistici, della comune vocazione turistica dei borghi, talvolta già sviluppata, talvolta solo potenziale.

Ma l'elemento che forse più degli altri caratterizza i cinque comuni è l'essere di ridotta dimensione, sia demografica sia territoriale, con notevole divario rispetto ai due poli principali dell'area costituiti da Umbertide e di Città di Castello, con le cui problematiche i cinque comuni ben poco hanno in comune cosicché ben difficilmente sarebbe ipotizzabile intraprendere una politica di sviluppo del territorio insieme a questi poli maggiori.

D'altro canto, la ridotta dimensione di ciascuno dei cinque comuni avrebbe reso difficile, dispendiosa e di dubbia efficacia l'ipotetica scelta di redigere dei QSV singoli, proprio perché in questi casi è quantomai opportuno mettere in comune ed a sistema le iniziative, le risorse, le potenzialità come ha più volte sottolineato la Regione dell'Umbria nel raccomandare la redazione di QSV intercomunali tra comuni minori.

Queste constatazioni hanno un peso sicuramente maggiore della circostanza che non sempre i cinque comuni possono considerarsi collocati in posizione compatta e ravvicinata come spesso avviene per i QSV intercomunali: se, dunque, magari tra Citerna e Pietralunga ci sono oltre trenta chilometri è indubbio che il centro storico di Citerna abbia problemi più simili a quello di Pietralunga che a quello della pur vicina Città di Castello.

La relativa distanza rende, semmai, questo QSV intercomunale più difficile da sviluppare rispetto ad altri, ma la scelta è sicuramente valida e da essa discende l'impegno a condividere, nell'ambito della programmazione di medio e lungo termine, tutte le azioni e risorse territoriali, culturali e naturalistiche che costituiscono la base su cui fondare lo sviluppo dei relativi territori in un'idea comune e condivisa.

Il progetto, infatti, dovrà coniugare la visione unitaria del territorio dei quattro comuni con l'esigenza di valorizzarne le singole specificità.

In questo contesto si colloca il presente dossier preliminare del QSV intercomunale per il quale il comune di Montone è stato designato come capofila ed il responsabile dell'ufficio urbanistica riferimento operativo.

2. IL CONTESTO TERRITORIALE D'AREA VASTA

Il primo passaggio che è stato intrapreso per l'elaborazione del presente documento, è stato quello di capire quale fosse esattamente l'oggetto dello studio.

Le linee guida regionali per la definizione del QSV ci parlano di "analisi del contesto territoriale"¹, inteso come costruzione di un primo quadro conoscitivo che evidenzia le risorse del territorio (tutto il territorio, non solo del territorio riferito al centro storico) più rilevanti (i valori storico-architettonici e paesaggistici, le caratteristiche dello stock edilizio, le risorse economiche, umane e sociali, il sistema del welfare e il commercio, i servizi di accessibilità).

A tal proposito, sono state condotte alcune analisi sull'intero territorio dei cinque comuni, per le quali ci si è avvalsi dei principali documenti già in possesso delle Pubbliche Amministrazioni.

In particolare sono stati consultati i seguenti documenti:

- Piano Urbanistico Territoriale (PUT) diventato Piano Urbanistico Strategico Territoriale (PUST) con la legge regionale n. 13/2009;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Perugia (PTCP);
- Piano Paesaggistico Regionale (PPR), per quanto riguarda la parte preadottata;
- Piani Regolatori Generali dei cinque comuni.

L'obiettivo della prima parte dello studio è quello di capire le caratteristiche che contraddistinguono questa parte dell'Umbria da un punto di vista paesaggistico-ambientale, storico-culturale, turistico-ricettivo, economico e sociale. A tal riguardo, le peculiarità del presente lavoro sono di due ordini. La prima risiede nel fatto che le cinque amministrazioni hanno manifestato l'esigenza di dare vita ad un programma di valorizzazione e di rivitalizzazione dei propri centri storici, puntando sulla loro messa in rete e sulla interrelazione tra gli stessi centri storici e il territorio in cui gli stessi si relazionano. Non si tratta di un piano urbanistico di riqualificazione fisica di un centro storico, ma di uno strumento di programmazione strategica che coinvolge più centri storici e il territorio in cui gli stessi si relazionano. La seconda peculiarità, unica nel panorama regionale, risiede nel fatto che le cinque amministrazioni non sono contermini, ossia non confinano l'una con

¹ Vengono così definite nella "Sintesi delle linee guida per la definizione del QSV e disposizioni applicative", allegato alla LEGGE REGIONALE 12/2008 – NORME PER I CENTRI STORICI.

l'atra. Questo comporta difficoltà maggiori da un punto di vista delle analisi e soprattutto delle scelte strategiche che andranno affrontate nella seconda fase del lavoro.

In sostanza, quello che si vuole sostenere è che le analisi di inquadramento, seppur potrebbero apparire scontate o superflue, rappresentano invece un momento importante per l'intero processo, in quanto mettono in luce quelle caratteristiche che rendono probabilmente questo territorio unico al mondo, per storia, tradizioni, paesaggi, cultura. Caratteristiche che conferiscono l'identità al territorio alto-tiberino e che andranno valorizzate ed esaltate nella fase di predisposizione delle strategie e delle azioni progettuali.

2.1 – LA DIMENSIONE TERRITORIALE

I cinque comuni che sono interessati dalla redazione del Quadro Strategico di Valorizzazione, sono localizzati nella parte nord della Regione Umbria. Due di essi, Pietralunga e Montone si trovano sulla sinistra idrografica del fiume Tevere, mentre gli altri tre sono localizzati sulla destra. Nonostante questo elemento naturale non attraversi concretamente nessuno dei cinque territori comunali, se non in un piccolissimo tratto quello di Montone, è sicuramente il "simbolo" dell'intera area. La sua storia, il suo percorso hanno profondamente influenzato la storia dell'intero territorio. Infatti la Valtiberina (o Val Tiberina) è una valle che nasce in Romagna e si dispiega tra Toscana ed Umbria, parallela al Casentino ed attraversata dal corso superiore del Tevere (che nasce dal Monte Fumaiolo in Emilia-Romagna). Propriamente si intende per Valtiberina l'ampia conca fluviale del Tevere che si estende da Montedoglio fino alla località Santa Lucia a sud di Città di Castello, ma comunemente il toponimo viene usato come sinonimo di **Alta Valle del Tevere**.

La Valtiberina è chiusa ad Ovest dall'Alpe di Catenaia e ad Est dall'Alpe della Luna.

Assai celebre è la descrizione della valle fatta tra I e II secolo d.C. da *Plinio il Giovane* (61-113) in una lettera scritta all'amico Apollinare. Plinio aveva la sua villa preferita proprio in Valtiberina e così descrive il paesaggio

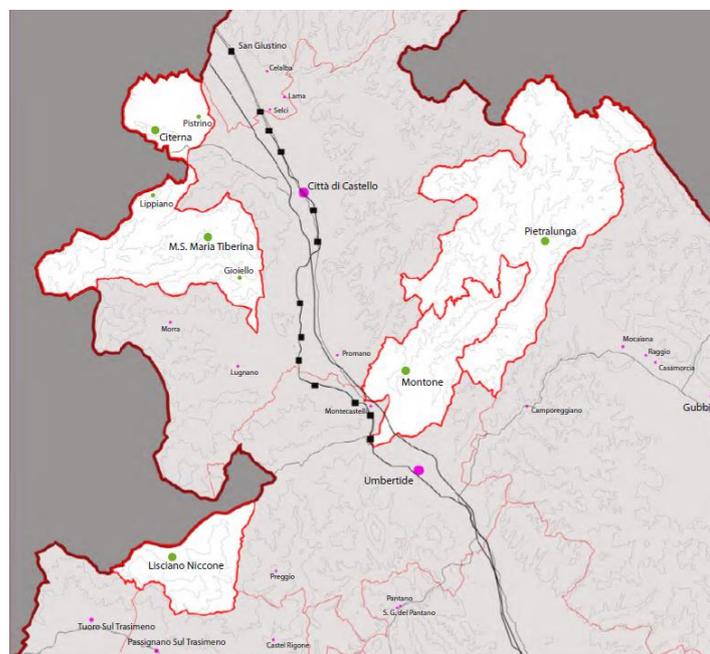
« L'aspetto del paese è bellissimo: immagina un immenso anfiteatro quale soltanto la natura può crearlo. [...] Benché vi sia abbondanza di acqua non vi sono paludi perché la terra in pendio e non assorbita [...]; il terreno si innalza così dolcemente e con una pendenza quasi insensibile, che, mentre ti sembra di non essere salito sei già in cima. Alle spalle hai l'Appennino [...]. Conosci ora perché io preferisco la mia villa "in Tuscis" a quella di Tuscolo, Tivoli e Preneste »

In tempi a noi più vicini ha scritto la studiosa Mariella Zoppi:

« un territorio di grande interesse sotto molteplici aspetti che si palesano fin dalla sua collocazione geografica posta a cavallo fra il bacino Tirrenico e l'Adriatico e **crocevia fra Toscana, Marche, Romagna e Umbria**. Come tutte le terre di confine si presenta oggi come un formidabile **punto di incontro fra culture, forme d'arte e tradizioni** la sua disposizione fra l'Appennino e la valle del Tevere offre una incredibile varietà di paesaggi, punteggiati da una fitta rete di beni storico-architettonici e di emergenze naturali, che si accompagnano alla ricchezza di una cultura immateriale fatta di tradizioni antiche, di leggende, feste e sagre popolari, e di una cucina che spazia da una spartana semplicità alla prelibatezza esclusiva dei suoi tartufi. Siamo di fronte ad un **paesaggio culturale con potenzialità turistiche molto elevate**, connotato dalla sequenza dei suoi paesaggi che dalle sorgenti del Tevere passa ai Monti Rognosi, dove l'alcalinità delle rocce rende rada la vegetazione, all'Alpe di Catenaria e all'Alpe della Luna, dai fianchi

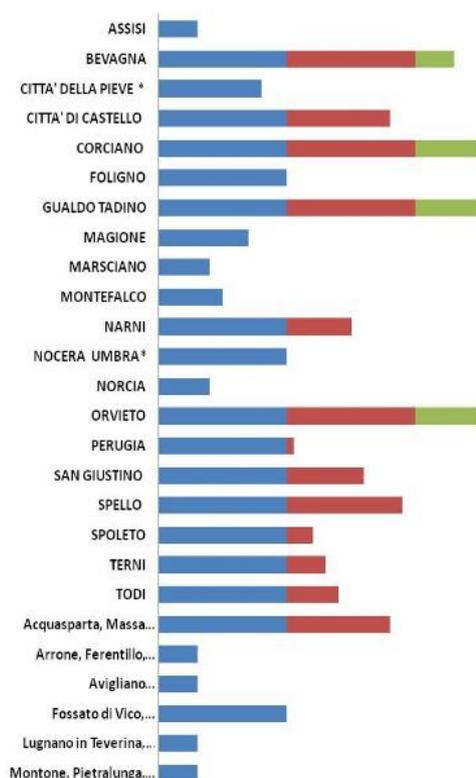
coperti di castagni cui si aggiungono le querce e i faggi, fino alla monumentalità di eccezionalità geomorfologiche come il Sasso di Simone e il vicino Simoncello,"

I cinque comuni oggetto di QSV, ricadono nella Valtiberina umbra, tutti in provincia di Perugia. Il capoluogo della Valtiberina umbra è Città di Castello, dove hanno sede la Comunità Montana Alta Umbria, l'Azienda Sanitaria Locale 1, una sezione staccata del tribunale di Perugia e dove si trovano servizi sanitari (ospedale, distretto socio-sanitario), sociali (residenza sociale assistita, case di riposo, dipartimento di igiene mentale, servizio tossicodipendenze), scolastici (dall'infanzia alla secondaria di secondo grado), amministrativi (INPS, INAIL), fiscali e tributari (Agenzia delle Entrate) e di pubblica sicurezza (Carabinieri, Polizia di Stato, Polizia Stradale, Guardia di Finanza, Guardia Forestale, Vigili del Fuoco) di riferimento per l'intero territorio.



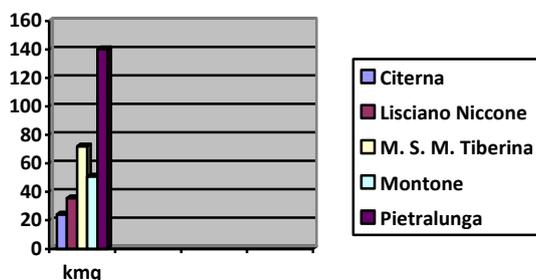
La caratteristica che salta prima di tutto agli occhi, seppur scontata, è quella relativa alla **non contiguità fisica dei cinque comuni**. Questa particolarità rende il QSV in questione un *unicum* a livello regionale, dove si riscontra invece la presenza di altri comuni che stanno redigendo un QSV in forma associata. Tra questi ultimi, sicuramente da menzionare il QSV redatto dai comuni di Massa Martana, Acquasparta e San Gemini, tutti e tre confinanti e caratterizzati dalla presenza della via Flaminia antica che attraversa per intero il territorio di riferimento, oppure il QSV dei comuni di Fossato di Vico, Costacciaro, Sigillo, Scheggia e Pascelupo, anche essi caratterizzati dalla presenza di un elemento "fisico" unificatore dell'intera area, ossia la montagna del Monte Cucco e la strada consolare Flaminia

antica. Parimenti anche i comuni di Ferentillo, Montefranco, Arrone e Polino, anche essi in fase di redazione del QSV, sono ben identificati a livello territoriale, grazie alla presenza del fiume Nera, elemento fisico serbatoio di naturalità dell'intera Valnerina ternana.



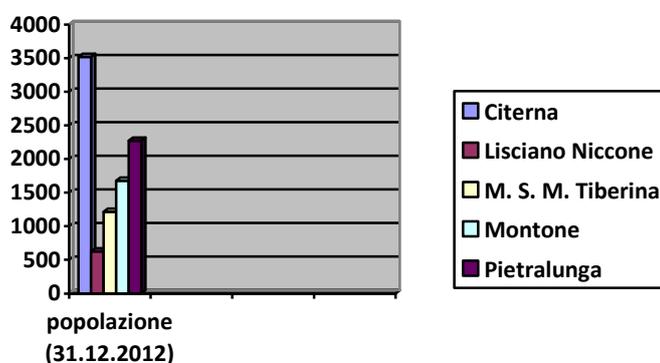
Stato di avanzamento dei QSV in Umbria – tratta dal sito regionale: <http://www.centriurbani.regione.umbria.it>

Da un punto di vista puramente numerico, si registra una dimensione territoriale complessiva dei cinque comuni pari a 298,63 chilometri quadrati, che rappresenta il 3,53% della superficie regionale (paria 5.456 kmq). Il totale è così suddiviso: 24,20 kmq per Citerna, 35,52 kmq per Lisciano Niccone, 71,98 kmq per Monte Santa Maria Tiberina, 50,89 kmq per Montone e 140,24 kmq per Pietralunga.



Ripartizione territoriale dei cinque comuni

Andando invece ad analizzare il dato relativo alla popolazione, all'interno dell'area di studio risultano censiti 9.304 abitanti, su un totale regionale di 908.232 abitanti² (30.09.2011), pari ad appena l'1,02%. Interessante è notare come però, a differenza del dato relativo alla superficie territoriale, questa volta è il Comune di Citerna ad avere il maggior numero di abitanti (nonostante la superficie territoriale sia la più piccola come abbiamo visto poc'anzi). Infatti dei 9.304 abitanti totali, 3.517 risiedono nel comune di Citerna, 627 in quello di Lisciano Niccone, 1.215 a Monte Santa Maria Tiberina, 1.675 a Montone e 2.270 a Pietralunga³.

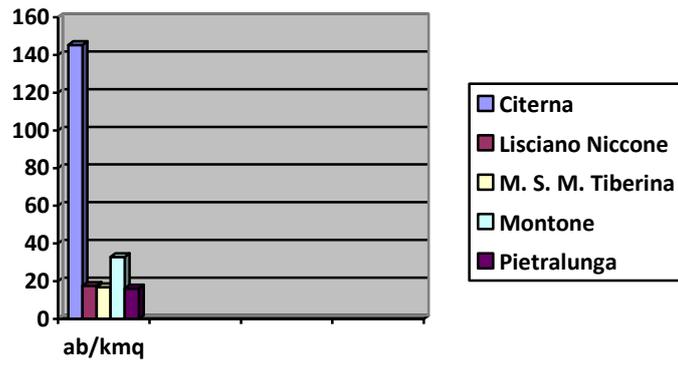


Ripartizione della popolazione dei cinque comuni

Incrociando i due dati sopra riportati, emerge che Citerna è il comune con minore estensione territoriale ma con maggior numero di popolazione, Pietralunga invece è il comune decisamente più grande a livello di estensione territoriale; Lisciano Niccone è leggermente più grande di Citerna ma al suo interno risiede circa un quinto della popolazione, mentre Montone risulta essere quello maggiormente equilibrato se paragoniamo la dimensione territoriale con il numero della popolazione. La densità di popolazione risulta in definitiva così articolata: 145,33 ab/kmq a Citerna, 17,65 ab/kmq a Lisciano Niccone, 16,88 ab/kmq a Monte Santa Maria Tiberina, 32,91 ab/kmq a Montone, 16,19 ab/kmq a Pietralunga.

² I dati relativi alla popolazione sono esaurientemente trattati all'interno del capitolo 5 del presente lavoro.

³ I dati relativi alla popolazione suddivisa per Comune è stata tratta dal sito internet www.wikipedia.it e sono aggiornati al 31.12.2010. Gli stessi verranno maggiormente approfonditi nel capitolo 5 del presente lavoro.



Densità abitanti/kmq nei cinque comuni

2.2 – IL SISTEMA TERRITORIALE

Come ricordato in precedenza, questa parte settentrionale dell'Umbria è meglio conosciuta come Valtiberina, regione di transizione con la Toscana, alla quale è stato poi assegnato l'identificativo "tifernate". Già ad uno sguardo fugace, transitando con la macchina all'interno di questo territorio, è possibile individuare alcuni aspetti paesaggistici generali dell'area. Prima di tutto l'ampiezza della pianura fondovallica, dove con il corso del tempo si sono andate stratificando le principali trasformazioni compiute per mano dell'uomo; in secondo luogo l'intensa agricoltura che insiste su questa parte di territorio pianeggiante, la diffusa presenza di case sparse e l'alto grado di umanizzazione. A rafforzare l'unitarietà di questo ambito territoriale hanno sicuramente contribuito i rapidi collegamenti stradali impostati lungo l'ampio solco del Tevere – ulteriore elemento unificante, anche esso via di trasporto nei tempi passati – o realizzati attraverso i valichi appenninici con l'Emilia Romagna e con le Marche.

La maggior parte della superficie territoriale di questa parte dell'Umbria è caratterizzata dalla presenza di colline dolci che si susseguono con ritmo abbastanza regolare, interposte tra una vallata e l'altra, dove trovano ubicazioni i corsi d'acqua che solcano in maniera capillare l'intero territorio. Al centro di tutto questo complesso sistema geo-idro morfologico, troviamo la pianura del Tevere, che si sviluppa con direzione nord-sud, occupando una percentuale di circa il 15% dell'intero territorio e che rappresenta la parte più vitale per la sua fertilità. Grazie a questa caratteristica, all'interno di questo ambito di fondovalle hanno trovato ubicazione i maggiori insediamenti residenziali e produttivi. Nell'area collinare le colture agricole, specie la vite, investono più diffusamente il versante sinistro, più ampio e meglio soleggiato, mentre una più estesa copertura boschiva copre le parti alte del fianco opposto. La maggior parte dei centri antichi, soprattutto quelli minori, hanno trovato ubicazione su terrazzi e pendici esposti quasi sempre a sud-ovest, essendo questa l'esposizione climaticamente più favorevole all'uomo.

Da sempre **l'agricoltura** rappresenta una voce economica di primaria importanza. La stessa si configura come una attività non troppo redditizia ma quasi esclusiva delle zone alto collinari, dove meglio si conserva nelle tradizionali forme policolturali, mentre il suo peso cresce sensibilmente nelle aree di pianura lungo il Tevere. In questo ambito riveste particolare importanza la **coltura del tabacco**, base del sistema agricolo da circa un secolo. E' negli anni '30 che, in risposta alla domanda del nuovo prodotto di moda, la

sigaretta, ci si indirizzò al Virginia Bright, la varietà che ancora oggi caratterizza la pianura tifername e quelle limitrofe. Accanto alle case coloniche vennero costruiti anche gli essiccatoi a fuoco indiretto, alte e tipiche strutture edilizie che ancora oggi caratterizzano il paesaggio agrario altotiberino, anche se oramai in abbandono o diversamente utilizzati.



L'agricoltura moderna che si è affermata negli ultimi trenta anni dietro la spinta di fenomeni come l'esodo rurale, la decadenza della mezzadria, l'accorpamento fondiario, l'incremento delle aziende a salariati e lo sviluppo dell'irrigazione e meccanizzazione, ha radicalmente trasformato anche la coltivazione del tabacco. Si sono così prodotti una concentrazione della coltura nei freschi suoli di pianura e un aumento delle superfici medie degli appezzamenti, successi in fatto di selezione e concimazioni, la costituzione di cooperative di produttori (capaci tra l'altro di garantire notevoli risparmi di manodopera in moderni impianti centralizzati per l'essiccazione, le *celle bulkuring*). Dai successi della meccanizzazione nella raccolta, infine, potrà derivare anche una notevole concentrazione degli operai avventizi, con notevole conseguenze economiche e sociali. L'agricoltura condotta con metodi industriali ha favorito anche la diffusione di coltivazioni altrettanto redditizie, come il **pomodoro e il peperone**.

Per quanto riguarda invece il fenomeno dell'industrializzazione, questa è stata avviata in ritardo rispetto ad altre aree del paese, e si è concentrata soprattutto nei territori di Città di Castello, Umbertide e San Giustino. In queste aree infatti, si è registrata una progressiva concentrazione demografica tanto che oggi sembra difficile rimediare allo squilibrio con le zone montane, in progressivo e perdurante abbandono, dove la risorsa principale fino a pochi anni fa, era l'agricoltura. Nel settore metalmeccanico è stata determinante la crescente domanda di macchine e di attrezzi per un'agricoltura sempre più meccanizzata, dove la principale industria si è localizzata a San Giustino, e un deciso incremento è stato registrato anche nel settore dell'abbigliamento; vanno poi anche ricordate le attività tradizionali del mobile in legno, della carta, della tipografia e agroalimentari.

A livello territoriale, **Città di Castello** con i suoi oltre 40.500 abitanti, forte dei vantaggi della sua posizione baricentrica e dotata di servizi superiori, si configura quale massimo centro amministrativo, industriale, commerciale e di traffico dell'Umbria settentrionale, estendendo anzi il proprio ruolo polarizzante anche su alcuni comuni limitrofi toscani (S. Sepolcro, Monterchi, Aghiari) e marchigiani (Apecchio, Piobbico). Soltanto **Umbertide** e in parte anche **San Giustino** riescono a bilanciare in qualche misura questa funzione dominante. Alla vitalità di Città di Castello, ma anche di Umbertide e di San Giustino contribuiscono in maniera determinante la superstrada E45, animata da un intenso traffico, mentre poco utilizzata è la ferrovia Centrale Umbra, antiquata nelle strutture.



Centro storico di Città di Castello (sinistra) e la rocca di Umbertide (destra)

Sulle colline limitrofe alla valle del Tevere invece, trovano ubicazione i centri di antiche origini, caratterizzanti questo paesaggio dell'Umbria. Sono **centri di piccole dimensioni**, di antica origine e con importanti funzioni in età medioevale e rinascimentale come testimoniano i ruderi di torri di guardia lungo passaggi obbligati (Lisciano Niccone) e di castelli (più d'uno nella parte occidentale, appartenente alla famiglia toscana dei marchesi del Colle). Tali centri, seppur molto dipendenti dai centri urbani maggiori, quali Città di Castello, Umbertide e persino Perugia, hanno mantenuto nel corso della storia una propria autogestione sul proprio contado e dunque rappresentano fulcri di micro regioni a dominio prima feudale e in seguito comunale.

I castelli, i villaggi murati sparsi tra la collina e la montagna, più che essere dimore feudali cresciuti tra una guerra e l'altra, sono **centri di vita agricola**, piccole comunità sorte tra il XII e il XIV secolo con una organizzazione autonoma e circoscritta al proprio ridotto ambito territoriale, pur dipendendo dalle città maggiori. Le mura compatte nascondono un fitto agglomerato di case abitate dei contadini, che appena fuori dal paese trovano il loro terreno di sussistenza, lungo i tipici terrazzamenti di pendio che gli stessi statuti medioevali obbligano a creare a ridosso dell'abitato. Le colture arboree specializzate, il mosaico dei piccoli appezzamenti di terreno assegnati agli abitanti del centro abitato parlano della stretta connessione tra paese e campagna circostante, tra casa nel castello e terra fuori le mura. La distribuzione puntiforme dei villaggi nel territorio e l'assenza di grandi collegamenti ben si spiegano risalendo alle origini degli insediamenti, nell'ottica di una vita quasi autosufficiente, dove l'isolamento non si identifica con la emarginazione, ma, al contrario, si accompagna all'autonomia, alla difesa, alla presenza di un gruppo, ai caratteri insomma di una micro-economia che ne rappresenta la condizione di sviluppo. Il nucleo contadino chiuso dalla cerchia di case-mura nasce in

un'epoca storica in cui la difesa dalle calamità più diverse richiede di arroccarsi nelle aree collinari, lontano dai fondovalle non bonificati, all'interno di una cortina che protegga la comunità dalle guerre e dal banditismo e dove gli stessi prodotti della terra possano essere immagazzinati e conservati, gli animali ricondotti e accuditi.

Il **castello contadino** rimane per secoli alla base della struttura territoriale, adattandosi alle lente trasformazioni del mondo rurale, anche quando la mezzadria, dal XV secolo in avanti, costellerà la campagna di case sparse.



Centri storici di Montone (in alto), M.S.M. tiberina (in basso a sinistra) e Citerna (in basso a destra)

Se l'isolamento è il carattere originario e distintivo del borgo contadino, nel suo essere una comunità sociale e produttiva strettamente legata al territorio circostante, con la trasformazione profonda della struttura economica e con l'alterazione dei rapporti territoriali il villaggio perde l'equilibrio e il collegamento tra le parti, il senso tradizionale delle relazioni sociali; la tipologia edilizia – abitazioni e stalle -, gli attrezzi del lavoro o della

vita domestica – aratri e telai -, gli spazi collettivi del paese -, non fanno più parte di un organismo unitario e complesso, di uno svolgersi ripetitivo di azioni ed eventi. I centri storici di Montone, di Pietralunga, di Citerna, di Monte Santa Maria Tiberina e di Lisciano Niccone, per ragioni più o meno analoghe, diventano dei centri sempre più abbandonati dalla popolazione e si trasformano, soprattutto negli ultimi anni, in mete turistiche anche di elevata qualità, con un numero di presenze e visitatori di tutto rilievo.

2.3 – LE POLITICHE E LA PROGRAMMAZIONE REGIONALE: I PAESAGGI REGIONALI

Uno dei documenti presi in esame per capire il ruolo di questo territorio e dei relativi centri storici rispetto ad un'area più vasta, è sicuramente il Piano Paesaggistico Regionale, almeno nella parte preadottata con DGR n. 43 del 23 gennaio 2012 e successivamente integrata con DGR n. 540 del 16 maggio 2012.

Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) è lo strumento unico di pianificazione paesaggistica del territorio regionale che, nel rispetto della Convenzione europea del Paesaggio e del Codice per i Beni culturali e il Paesaggio di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, mira a governare le trasformazioni del territorio al fine di **mantenere i caratteri identitari peculiari del paesaggio umbro** perseguendo obiettivi di qualità paesaggistica.

Uno dei passaggi particolarmente significativi che intraprende il PPR è quello relativo alla definizione dei paesaggi regionali. Dalla caratterizzazione paesaggistica, ovvero dal riconoscimento di una certa prevalenza di alcune risorse piuttosto che di altre, emerge la identificazione dei diversi contesti o ambiti, chiamati appunto paesaggi regionali. In questo senso il PPR ha identificato 19 ambiti differenti, o paesaggi regionali, articolati a loro volta in paesaggi a dominante fisico-naturalistica, paesaggi a dominante storico-culturale, paesaggi a dominante sociale-simbolica.

I paesaggi che sono stati individuati rappresentano il frutto e l'esito di un procedimento interpretativo basato sul patrimonio conoscitivo, sulle relazioni tra risorse identitarie (morfologie, assetti agro-forestali e insediativi, relazioni ecologiche, sistemi di permanenze) e sulla registrazione dei valori simbolici connessi ai processi di identificazione collettiva. L'attribuzione della dominante, a ciascun paesaggio regionale, è anch'esso l'esito di un processo interpretativo di tipo qualitativo e non quantitativo, una sorta di identificazione sintetica che restituisce l'identità prevalente di ciascun contesto, letto alla scala regionale. Ciascuna dominante o prevalenza di risorse appartenenti ad una o ad un'altra famiglia non esclude la compresenza di altre risorse identitarie che si relazionano necessariamente con le altre.

Rispetto a questa articolazione del territorio regionale, i comuni oggetto del presente Quadro Strategico di Valorizzazione, "ricadono" all'interno di ben **tre differenti paesaggi regionali**; due sono a dominante fisico-naturalistica e riguardano i territori dei comuni di Montone, Pietralunga e Lisciano Niccone, mentre uno è a dominante storico-culturale e

riguarda i territori di Monte Santa Maria Tiberina e Citerna. Andiamo ora ad analizzare i tre paesaggi regionali in questione.

PAESAGGIO BOCCA SERRIOLA

Il Paesaggio regionale "**Bocca Serriola**" comprende i territori dei versanti collinari ed altocollinari a nord-est dell'alta valle del Tevere, tra i 300 ed i 700 mt di altitudine. Si tratta di un paesaggio di **prevalente interesse fisico-naturalistico**, la cui rilevanza è legata alla presenza di **boschi e di aree protette di interesse floristico** (SIC "**Boschi di Pietralunga**" e "Boschi dei Monti Rosso e Sodalungo") e faunistico (Oasi di Varrea e Oasi di Candeleto). I comuni i cui territori sono interessati (totalmente o parzialmente) da questo paesaggio sono i seguenti: **Montone, Pietralunga, Città di Castello, San Giustino, Gubbio, Umbertide**. Le **strutture identitarie** ricomprese nel paesaggio regionale "Bocca Serriola" sono le seguenti:

- 1FN.1 Pietralunga, i boschi di Pietralunga;
- 1FN.2 I rilievi collinari di natura marnoso-arenacea, i boschi dei monti di Sodalungo e Rosso;
- 1FN.3 I rilievi collinari di natura marnoso-arenacea, l'alto bacino del torrente Lama e il valico di Bocca Serriola.

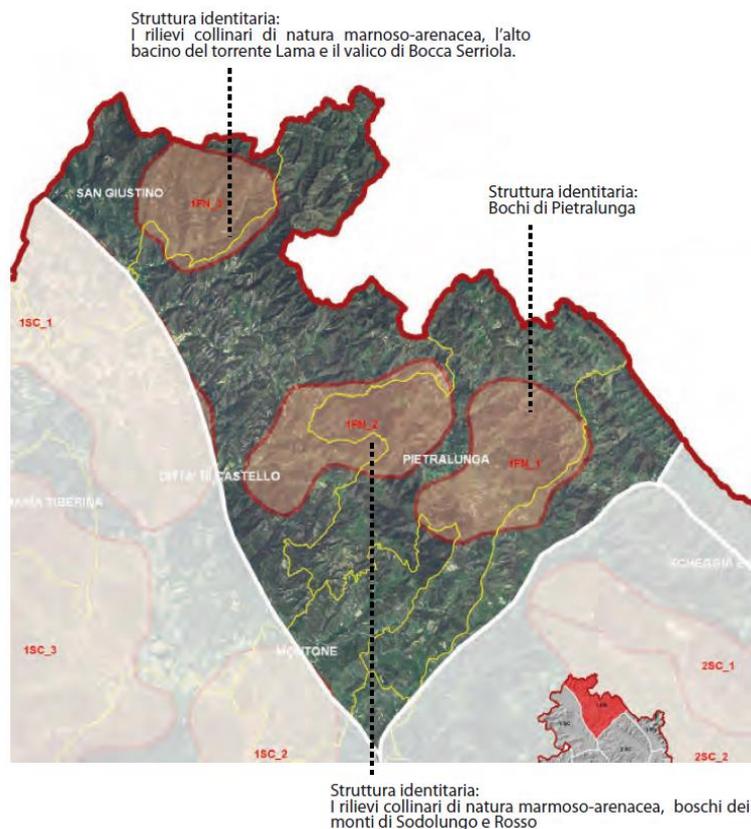
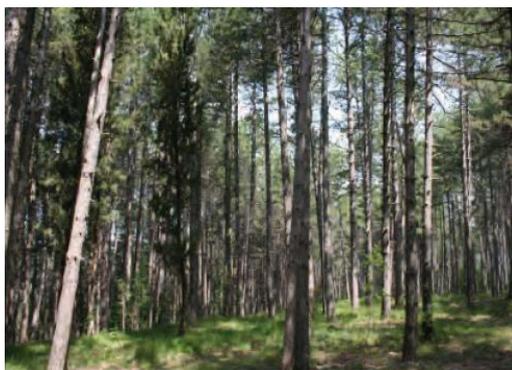


Figure di senso caratterizzanti

La figura di senso che più caratterizza questo paesaggio regionale è connessa all'immagine di valico appenninico ("Bocca Serriola" 730 m e "Bocca Trabaria" 1049 m), luogo che costituisce convenzionalmente il limite fra l'Appennino settentrionale e quello centrale, nonché punto di inizio dell'Appennino Umbro-Marchigiano. La morfologia collinare ed alto-collinare è un carattere fortemente riconoscibile, definito dall'alternanza di crinali e di vallecole fluviali orientate Nord/Nord-Est, tra le quali ha un ruolo importante la valle del Carpina, e dalla ricca presenza di boschi.



Tra questi la **foresta demaniale di Pietralunga-Bocca Seriola** rappresenta un elemento fortemente identitario del paesaggio, oltre ad essere uno tra i più vasti e meglio conservati complessi boschivi altocollinari del paese. Significativa è la presenza di **insediamenti storici di crinale fortificati di origine medievale**, posti alla confluenza di corsi d'acqua. Concorre all'identificazione di questo paesaggio regionale anche la memoria storica incarnata dalle fortificazioni dei borghi come Montone, che domina l'Alta Valle del Tevere e la valle stretta del torrente Carpina. Testimonianze di una importante fase di concentrazione del potere, coincidente con il tentativo di costituire nei primi decenni del XV secolo, da parte della famiglia Fortebracci, uno stato indipendente dal potere dello Stato Pontificio, i borghi fortificati evocano l'immagine dell'Umbria medievale, sottolineata dalle rievocazioni che periodicamente vi si svolgono. Permangono significative tracce di strade romane che collegavano l'alta Umbria (Città di Castello, Gubbio e Perugia), attraverso Pietralunga, alla Via consolare Flaminia in prossimità di Cagli. Concorre alla caratterizzazione di questo paesaggio il **tessuto agricolo** che, localizzato prevalentemente sugli altopiani e lungo le direttrici di compluvio tra crinali, si presenta con un sistema particellare complesso e articolato di elevato valore paesaggistico, anche per la sua sostanziale integrità e rilevanza storico-culturale. Il paesaggio "Bocca Serriola" si configura in definitiva come un contesto caratterizzato

dalla stabilità e dalla permanenza del rapporto tra usi e forme del paesaggio, nettamente percepibili nelle relazioni che intercorrono tra la marcata morfologia collinaremontuosa, la ricca vegetazione boschiva ed i borghi fortificati di impianto medievale posti alla sommità dei crinali.

PAESAGGIO TRASIMENO

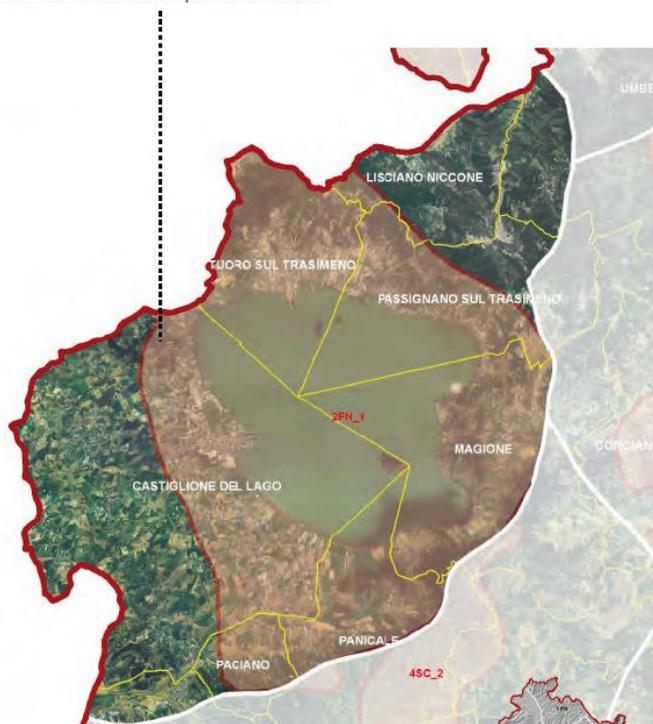
Il Paesaggio regionale "Trasimeno" comprende i territori litoranei collinari gravitanti intorno al lago Trasimeno, al confine occidentale della regione con la Toscana. La sua **rilevanza fisico-naturalistica** è legata alla presenza del lago e del Parco Regionale che ne ha sancito la protezione. I comuni i cui territori sono interessati (totalmente o parzialmente) da questo paesaggio sono i seguenti: Magione, Passignano sul Trasimeno, Tuoro sul Trasimeno, Castiglione del Lago, Paciano, Panicale e **Lisciano Niccone**.

La struttura identitaria ricompresa dal paesaggio regionale "Trasimeno" è la seguente:

2FN.1 Il lago, le isole, i promontori, la piana bonificata, i borghi fortificati di Castiglione del Lago e Passignano, le ville lacuali, i vigneti, gli oliveti specializzati (produzioni agricole di qualità: la "fagiolina del Trasimeno"), le colline boscate e i boschi planiziali del Ferretto.

Figure di senso caratterizzanti

Struttura identitaria:
Il lago, le isole, i promontori, la piana bonificata, i borghi fortificati di Castiglione del Lago e Passignano, le ville lacuali, i vigneti, gli oliveti specializzati (produzioni agricole di qualità: la "fagiolina del Trasimeno"), le colline boscate e i boschi planiziali del Ferretto.



La figura di senso che più caratterizza questo paesaggio regionale è connessa all'immagine del lago incastonato nell'ambiente collinare circumlacuale. Il paesaggio è fortemente caratterizzato sotto il profilo fisico-naturalistico, il valore dell'ambiente del lago, insieme ad i suoi valori storico-culturali, è stato infatti riconosciuto dalla Regione attraverso l'istituzione del Parco Regionale del Lago Trasimeno (1995), il più esteso della regione Umbria.



La ricchezza di flora e di fauna, in particolare ittiofauna e avifauna, fa del paesaggio "Trasimeno" un bacino di naturalità unico nel contesto regionale. I valori ambientali, unitamente a quelli paesaggistici, fanno di questo paesaggio una delle mete favorite dal turismo internazionale, già dall'antichità il lago è meta di visite, spesso documentate da rappresentazioni pittoriche e letterarie (Goethe, Byron). L'anfiteatro di colline boschive e coltivate che circonda il bacino lacustre è un ulteriore fattore di caratterizzazione paesaggistica. Con il suo patrimonio di **boschi di cerro, roverella, leccio e castagneti**, alternati a **oliveti, vigneti e seminativi arborati**, la collina è sede di centri storici, di ville gentilizie e di architetture rurali, formando una quinta che a volte si spinge con promontori fin dentro le acque, interrompendosi solo al confine con la Toscana, dove la piana litoranea si apre verso la Valdichiana. Le aree di pianura intorno al lago presentano un ricco apparato arboreo, con vegetazione ripariale, fragmiteti e lembi di boschi, testimonianze questi ultimi delle antiche foreste planiziali. Sono fortemente identitarie inoltre le tre isole che emergono dal lago, la Polvese, la Maggiore e la Minore.

PAESAGGIO TIFERNATE

Il Paesaggio regionale "Tifernate" comprende i territori dell'alta valle del Tevere. Si tratta di un **paesaggio di prevalente interesse storico-culturale**, la cui rilevanza è legata alla presenza del centro storico di Città di Castello. I comuni i cui territori sono interessati (totalmente o parzialmente) da questo paesaggio sono i seguenti: Città di Castello; **Montone**; San Giustino; Umbertide; **Monte Santa Maria Tiberina**; **Citerna**; **Lisciano Niccone**; Passignano sul Trasimeno.

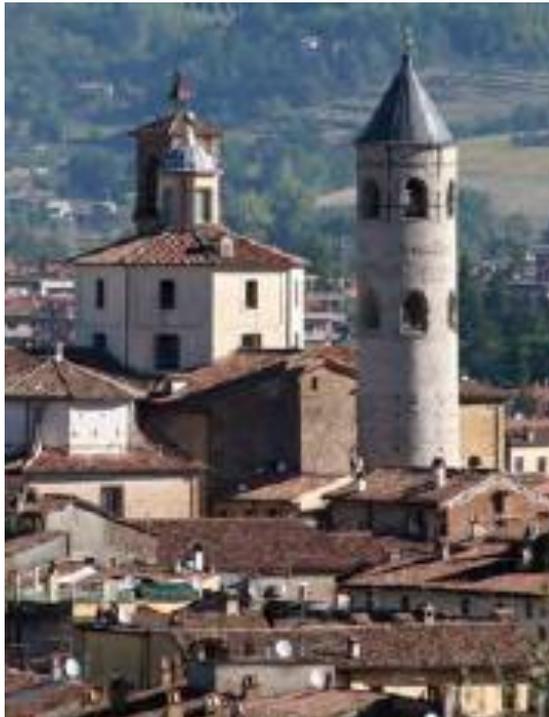
Le strutture identitarie ricomprese dal paesaggio regionale "Tifernate" sono le seguenti:

- 1SC.1 Città di Castello, città dell'arte contemporanea, città espositiva, il borgo di San Giustino, il castello Bufalini, la coltivazione e il museo del tabacco, l'alta valle del Tevere, il **sistema delle ville lungo il fiume** e il **fortilizio longobardo di Citerna**;
- 1SC.2 Umbertide e la Rocca, i castelli e i borghi di Poggio e Polgeto, Romeggio, Serra ParlucciPartucci, Civitella Ranieri, il castello di Montecastelli e Montone a presidio della valle;
- 1SC.3 Lugnano, il fortilizio longobardo di Monte Santa Maria Tiberina.

Figure di senso caratterizzanti

La figura di senso che caratterizza in particolare questo paesaggio regionale è associata all'immagine di **"terra di confine"** dell'Alta Valle del Tevere. Un confine storico tra i territori dell'Umbria e della Toscana nonché linea di demarcazione tra gli **insediamenti etruschi** (in destra idrografica del Tevere) e **quelli umbri** (in sinistra idrografica). Luogo di separazione amministrativa ma anche storico snodo di traffici e scambi tra genti, dall'epoca della dominazione romana e soprattutto in quella bizantina, durante la quale l'alta valle tiberina fece parte del corridoio bizantino, collegamento tra i possedimenti bizantini tirrenici con quelli adriatici. La **presenza del Tevere** e della sua valle fluviale, quest'ultima disegnata dalla trama agricola e dal reticolo idrografico minore, costituiscono il carattere morfologico più rilevante di questo paesaggio, insieme ai versanti collinari ad est ed a ovest che ne definiscono le quinte visive, coltivate nelle pendici e ricoperte da boschi alle quote più alte. I dominanti valori storico-culturali si condensano soprattutto nei centri storici; Città di Castello (città principale all'interno del paesaggio regionale del Tifernate), San Giustino e Umbertide lungo la valle; Citerna, Montone, Lisciano Niccone e Monte Santa Maria Tiberina sui crinali e versanti collinari. In particolare Città di Castello, centro

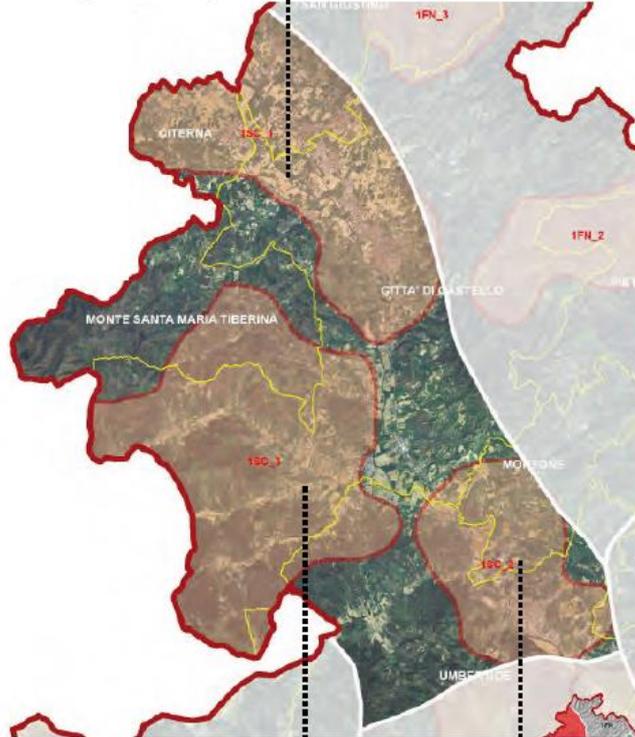
medievale di pianura in cui sono pregevoli e riconoscibili gli interventi di trasformazione operati durante il Rinascimento, emerge come centro dall'alta tradizione artistica e culturale, con tracce significative del passaggio di importanti artisti, soprattutto nel periodo tra Quattrocento e Cinquecento. Rilevante è il **sistema di ville e residenze signorili**, presenti diffusamente sui versanti collinari e sulla piana fluviale, nonché di rocche e castelli, soprattutto sulle colline, eredità del Medioevo e testimonianza del ruolo strategico del territorio dell'Alta Tiberina alta valle del Tevere.



Un ulteriore carattere di riconoscibilità è dovuto alle **produzioni agrarie ed artigianali locali**, in modo particolare alla storica coltivazione del tabacco, molto riconoscibile grazie agli essiccatoi in disuso, alcuni dei quali recuperati e destinati a funzioni artistiche e culturali ("Collezione Burri" presso gli ex Seccatoi del Tabacco di Città di Castello; "Museo Storico e Scientifico del Tabacco" presso l'ex magazzino del Tabacco di San Giustino Umbro). Le trasformazioni moderne hanno inciso fortemente sull'identità paesaggistica della pianura fluviale, soprattutto negli spazi longitudinali in prossimità della E45, dando vita ad un'estesa conurbazione lineare, prevalentemente costituita da attività artigianali e industriali. Una nuova identità che non ha però ancora trovato una configurazione esteticamente apprezzabile e qualificante. Appare quindi con molta evidenza uno scarto significativo tra gli assetti paesaggistici dell'ambito della valle fluviale e quelli collinari e alto collinari. In definitiva il paesaggio "Tifernate" si configura come uno spazio di

accertato valore storico-culturale, caratterizzato dalla rilevanza dei centri storici di pianura e di collina e del patrimonio artistico e storico diffuso, in contrasto con l'immagine caotica degli insediamenti lungo la direttrice infrastrutturale insediativa della E45, dove l'instabilità dei rapporti tra usi del suolo storici e usi moderni determina conflitti nella percezione paesaggistica.

Struttura identitaria:
 Città di Castello, città dell'arte contemporanea, città espositiva, il borgo di San Giustino, il castello Bufalini, la coltivazione e il museo del tabacco, l'alta valle del Tevere, il sistema delle ville lungo il fiume e il fortilizio longobardo di Citerna;



Umbertide e la Rocca, i castelli e i borghi di Preggio e Polgeto, Romeggio, Serra ParlucciPartucci, Civitella Ranieri, il castello di Montecastelli e Montone a presidio della valle;

3. IL CONTESTO URBANO

Una volta terminate le principali analisi a scala territoriale, quindi intercomunale, utili per capire le relazioni che intercorrono tra i vari territori comunali, si è passati alle analisi urbane. Queste sono state condotte sui cinque centri storici capoluogo di comune, così come individuati dai rispettivi piani regolatori. Gli elaborati che sono stati prodotti, allegati al presente Dossier Preliminare⁴, alla scala 1:1000, hanno riguardato prevalentemente le aree perimetrate come centro storico; a volte ci si è spinti nelle analisi anche a parti leggermente esterne ad esso, in quanto ritenute funzionalmente e morfologicamente legate alle prime. Lo scopo di queste analisi urbane è quello di fornire una "fotografia" della situazione attuale di ciascuno dei 5 nuclei antichi. Per tale motivo sono stati presi in considerazione vari aspetti, non solo quelli puramente architettonici, quali il degrado, ma anche quelli afferenti al sistema delle funzioni urbane, al sistema della mobilità e dell'accessibilità ed altri.

L'insieme di queste analisi arricchiscono il quadro conoscitivo, fondamentale per poter individuare, nella fase successiva, le idee forza del QSV. Per l'elaborazione di tali analisi ci si è avvalsi prevalentemente di documenti già elaborati dalle Pubbliche Amministrazioni e di risorse informative esistenti. In particolar modo sono stati consultati i piani regolatori vigenti. Oltre a questi documenti, sono stati condotti altresì alcuni sopralluoghi, indispensabili per rilevare alcuni aspetti e problematiche.

Quindi, per i centri storici di Citerna, Lisciano Niccone, Monte Santa Maria Tiberina, Montone e Pietralunga, sono state condotte le seguenti analisi:

- ricostruzione storico dal territorio (QC_U_00);
- valenze storico-culturali (QC_U_01);
- immobili ed aree di proprietà pubblica (QC_U_02);
- stato di conservazione del patrimonio edilizio (QC_U_03);
- sistema della mobilità e dell'accessibilità (QC_U_04).

A tali analisi, potrebbero aggiungersene delle altre in una fase successiva, ossia nella redazione del Documento Strategico⁵, qualora risultino necessarie per comprendere

⁴ Si veda l'Allegato – Elaborati Cartografici del Quadro Conoscitivo

⁵ A tal proposito si veda: Linee Guida per la definizione del Quadro Strategico di Valorizzazione dei centri storici – Allegato B alla LR n. 12/2008 – Norme per i centri storici

determinati fenomeni e problematiche o per dimostrare la fattibilità di qualche progetto tematico.

Brevemente, per completezza e per correttezza metodologica, illustriamo il "senso" delle analisi condotte.

Il primo aspetto che è stato verificato è quello che abbiamo chiamato "*la ricostruzione storica del territorio*", chiaramente a scala urbana. Quindi sono stati studiati gli elaborati dei piani regolatori ed è stata verificata la congruenza tra la "zona A" di questi piani con quanto invece riporta il Catasto Gregoriano (1820), fonte primaria per stabilire se un insediamento ha qualche valore storico-testimoniale o meno. A tal riguardo abbiamo elaborato una legenda specifica, dove viene messo in evidenza il perimetro della "zona A" da PRG, gli edifici vincolati e una serie di informazioni che invece sono state estrapolate dal Catasto Gregoriano.

Una volta effettuata questa ricostruzione storica del territorio dei 5 borghi storici, siamo passati ad individuare quali sono le *valenze storico-culturali* che caratterizzano ciascun borgo. Per questo tipo di analisi ci siamo avvalsi di alcuni materiali informativi forniti dalle Amministrazioni Comunali e da ricerche principalmente in internet. Quindi il grado di approfondimento non è sicuramente esaustivo, d'altronde il tipo di analisi non vuole essere una mera riproposizione di quanto già esistente, ma una messa a sistema di tali risorse con le altre di varia natura.

Lo scopo è quello di far emergere quali sono le potenziali "attrattive" dal punto di vista storico-culturale di ogni borgo, per poi intrecciare questa informazione con tutte le altre.

In seguito sono state censite tutte le *proprietà comunali* interne e limitrofe ai centri storici, sia edifici che terreni. Successivamente, incrociando questi dati con quelli delle altre analisi (soprattutto con il sistema delle funzioni urbane), sarà possibile capire se gli edifici e i terreni presi in considerazione sono già utilizzati o se invece potrebbero essere soggetti a rifunzionalizzazione. E' evidente che in processi di questo tipo, risulta sicuramente più facile

⁶ Si vedano gli elaborati cartografici "QC_U_00" allegati al presente Dossier Preliminare

intervenire su di una proprietà pubblica (magari con il coinvolgimento di soggetti privati), che su di un'area privata.

E' stata poi condotta la ricognizione sullo stato di conservazione del patrimonio edilizio dei quattro borghi antichi. Per condurre questo tipo di analisi ci si è avvalsi esclusivamente della tecnica del sopralluogo. L'obiettivo di tale elaborato è quello di mettere in risalto sin dai primi momenti, quali sono gli immobili che versano in condizioni di degrado tale da dover prevedere ed auspicare un loro immediato recupero. Importante è notare come non ci si riferisca alla "qualità" degli immobili, bensì allo stato di conservazione degli stessi. Questo significa che, potrebbe verificarsi il caso in cui un immobile ben conservato possa essere al tempo stesso, qualitativamente scadente, o di recente costruzione. In ultimo, tale tipo di analisi, se incrociata con altre condotte, potrebbe mettere in evidenza alcune situazioni particolarmente interessanti. Ad esempio, incrociando questo tipo di analisi con quella sulle valenze storico-culturali, potrebbe essere interessante per determinare l'eventuale presenza di strutture di valore storico-culturale, che però versano in condizioni non ottimali. Per tali strutture potrebbe essere auspicato un recupero affinché vengano valorizzate adeguatamente.

Uno studio a parte è stato condotto per il sistema della mobilità e dell'accessibilità. In questo caso è importante capire come il borgo storico si relazioni con il resto del territorio. Quindi è importante capire come si raggiunge il borgo, come funzionano gli spostamenti interni, da dove si accede e la facilità di accesso. All'interno dei centri storici sono state classificate le strade carrabili di distribuzione interna, i vicoli pedonali, i parcheggi (di varie tipologie), le piazze, gli spazi di aggregazione (parcheggi pubblici, luoghi di ritrovo che non hanno la conformazione di una vera e propria piazza), gli slarghi, le parti scalinate, i sottopassi e le strade non carrabili in disuso, le aree verdi da rifunzionizzare.

3.1 - CITERNA

Ricostruzione storica del territorio⁷ (QC_U_00)



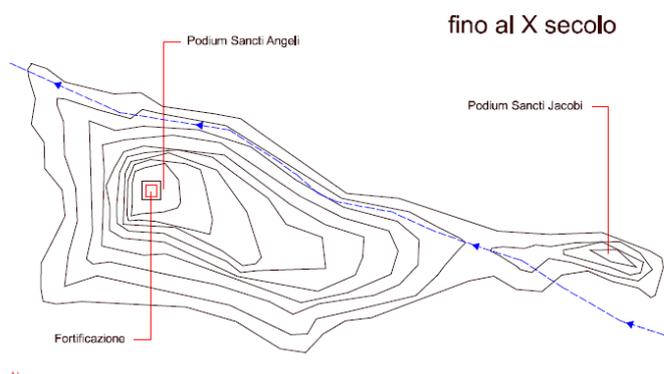
Carta estratta dal Catasto Gregoriano (1820) – centro storico di Citerna

La conformazione urbana del centro abitato di Citerna è frutto di un'articolata evoluzione del nucleo originario, formatosi fra il **VII-VIII secolo** attorno ad un primitivo **castello longobardo**, poi trasformato in epoca medievale e rinascimentale, quando ha assunto un assetto pressoché definitivo. Nella formazione dell'impianto urbano oltre alle vicende storiche sono stati determinanti i frequenti terremoti che hanno interessato l'area dell'Altotevere. Quello del 26 Aprile 1917 ha probabilmente causato i danni più gravi. Le trasformazioni più radicali sono dovute però alle decisioni assunte dalla pubblica

⁷ I testi e le immagini relative alla ricostruzione storica del centro di Citerna sono stati tratti dallo studio relativo al Progetto Preliminare di consolidamento idrogeologico del capoluogo (Rif. Delibera G.M. n. 112 del 31.12.2002), gentilmente messo a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

Amministrazione subito dopo l'evento calamitoso, che impose la demolizione totale dei fabbricati danneggiati situati nell'area dell'acropoli e la demolizione parziale di molti altri. Il provvedimento, dettato dall'emergenza, ha modificato per sempre lo spazio dove sorgeva l'antica chiesa di Sant'Angelo con annessa chiesetta di S.Maria, che facevano da sfondo alla piazza della rocca. L'area è attualmente occupata da quattro edifici residenziali in muratura portante, realizzati con criteri antisismici nella fase di ricostruzione che seguì il disastroso evento. Le piccole dimensioni del centro abitato consentono di escludere una precisa volontà urbanistica nella definizione dell'impianto urbano, mentre prevale l'ipotesi di una formazione spontanea, sottolineata dalle evidenti irregolarità dell'assetto viario e del tessuto edilizio. Tuttavia la traccia di un progetto urbanistico nel disegno dell'abitato di Citerna la si può riconoscere nelle direttrici della viabilità principale, che indicano un credibile senso di crescita del paese.

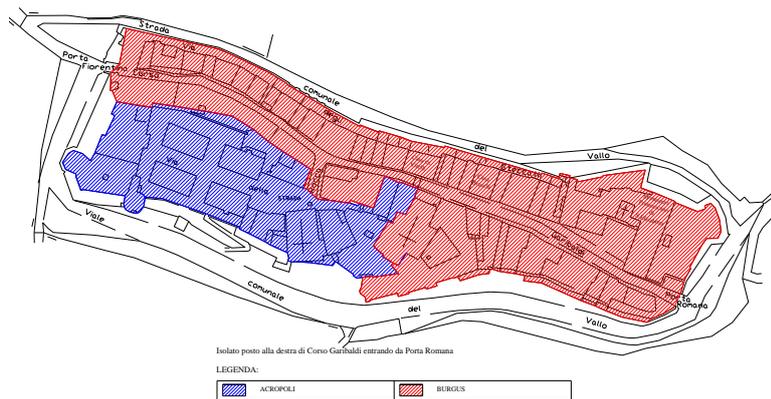
La cittadina sorge sulla sommità di un colle caratterizzato da una parte emergente corrispondente al tratto compreso fra la chiesa di S.S. Sacramento ed i resti dell'antica



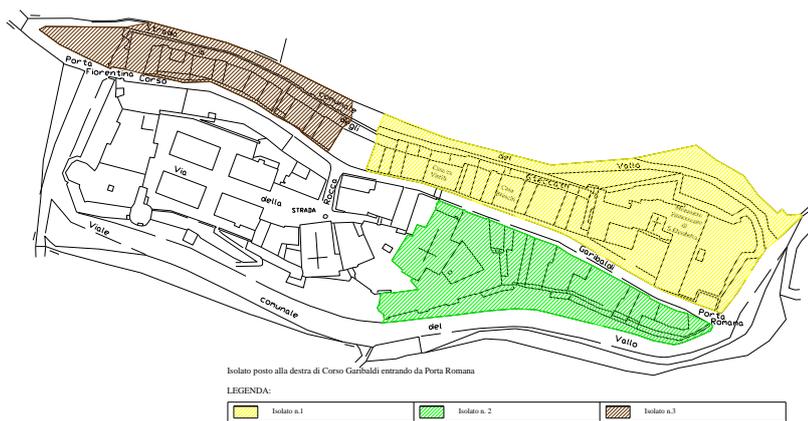
rocca posta sul lato occidentale, nella parte più alta, dove è ragionevole ipotizzare la presenza dell'antico castrum longobardo e dei primi edifici costruiti a ridosso della fortificazione. Per meglio comprendere le origini e lo sviluppo del centro storico di Citerna è

necessario ricostruire la morfologia del terreno naturale, oggi modificata in seguito alla costruzione dei fabbricati e delle mura urbane e soprattutto attraverso l'apporto di terreni per regolarizzare il profilo delle vie.

Il centro storico di Citerna si presenta di dimensioni abbastanza ridotte, è costituito complessivamente da 48 edifici racchiusi all'interno della cerchia muraria, di cui 37 sono dislocati in quella zona aggiunta al nucleo originario intorno al 1200 (e che venne indicata come *burgus*), gli altri undici nell'area del nucleo originario (acropoli). Il *burgus* è caratterizzato da un asse viario principale **Corso Garibaldi**, intorno al quale si distribuiscono i fabbricati con un assetto sostanzialmente lineare e con fronti edilizi continui, conservando in linea di massima l'antica configurazione planimetrica, fortemente condizionata dall'orografia del terreno.



In particolare il tessuto urbano del burgus può essere suddiviso in **tre principali isolati**: quello che si trova entrando dalla Porta Romana alla destra ed arriva fino alla piazzetta Scipione Scipioni, quello che si trova entrando dalla Porta Romana in sinistra e quello che si sviluppa dalla Piazza Scipione Scipioni per arrivare fino all'area di Porta Fiorentina.

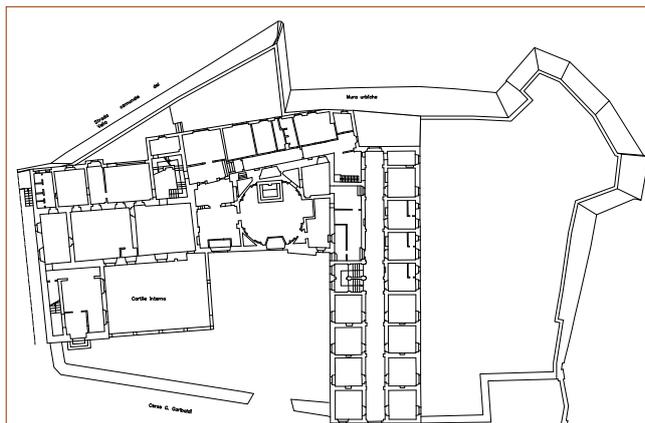
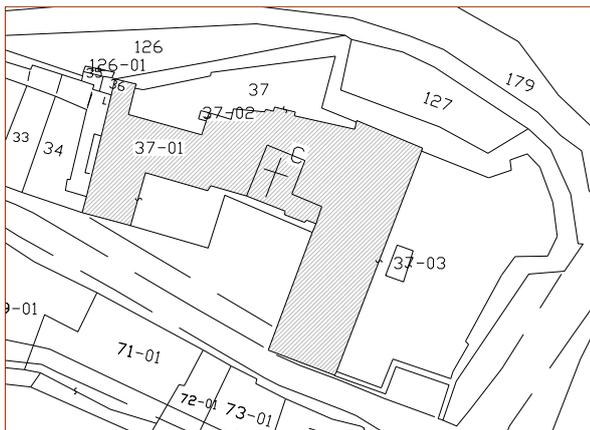


Tela di Simone Ciburri (1610 ca), chiesa di San Francesco - Citerna

Valenze storico-culturali (QC_U_01)

Il **primo isolato** è caratterizzato proprio al suo inizio dalla presenza del **complesso del Monastero Franciscano delle Suore di Santa Elisabetta**, posto a ridosso delle mura che costituiscono il bastione d'ingresso della porta, sostanzialmente composto da tre nuclei principali: il convento, la chiesa, la casa di riposo. Il convento è senz'altro la parte più integra, sia come impianto, sia come materiali, per quanto riguarda la chiesa e la casa di riposo entrambi i corpi derivano dalla ricostruzione eseguita successivamente al terremoto del 1917, quando sulle rovine della Chiesa di San Giacomo e di tutte le strutture che si trovavano addossate, l'ospedale di S. Antonio con la Chiesa omonima e quella di S. Maria dei pellegrini, furono eseguiti i lavori di ristrutturazione.

Il corpo della casa di riposo è stato poi oggetto di ulteriori interventi e rimaneggiamenti anche in epoca recente (anni 60-70), evidenti sono le modifiche e le manomissioni dell'impianto originario esterno, infatti il fabbricato è stato sopraelevato e sono stati costruiti alcuni terrazzi nella parte retrostante.

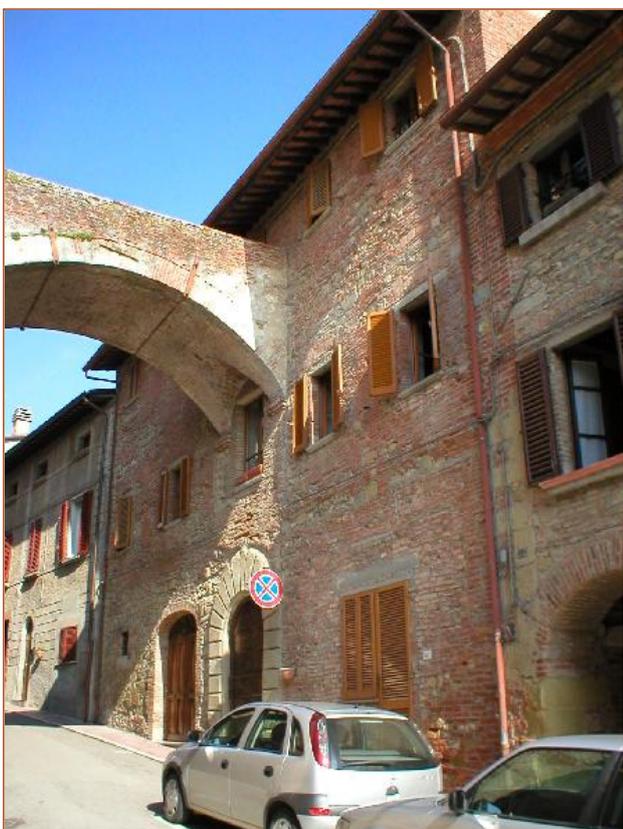


Complesso del Monastero Franciscano delle Suore di Santa Elisabetta

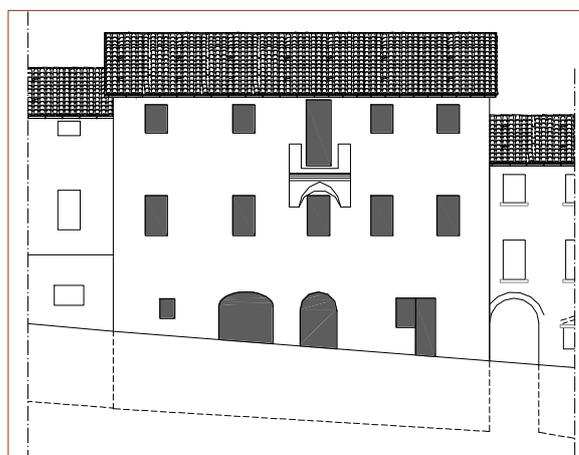


Sempre nel primo isolato troviamo altri due fabbricati (**Casa ex-Vitelli, e casa Bruschi**) che hanno conservato nelle loro facciate **elementi architettonici e decorativi di pregio** (presenza di riquadrature di aperture in pietra, presenza di cornici marcapiano, presenza di elementi significativi di arredo urbano, porticati e sottopassi).

Tutti comunque gli edifici di questo isolato sono caratterizzati dalla presenza di materiali di tipo tradizionale, muratura perimetrale a faccia vista o rivestita con intonaco di tipo tradizionale, copertura a falde con gronda sporgente di tipo tradizionale, e non presentano alterazioni sostanziali nell'organizzazione strutturale ed architettonica dell'impianto originario dell'edificio.



Casa ex-Vitelli



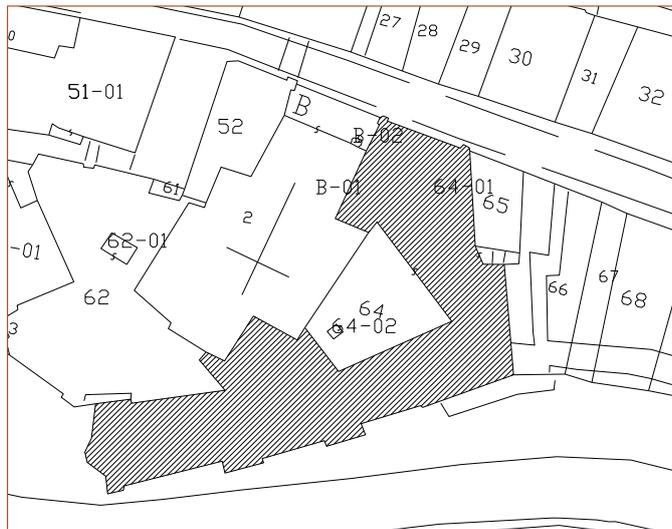
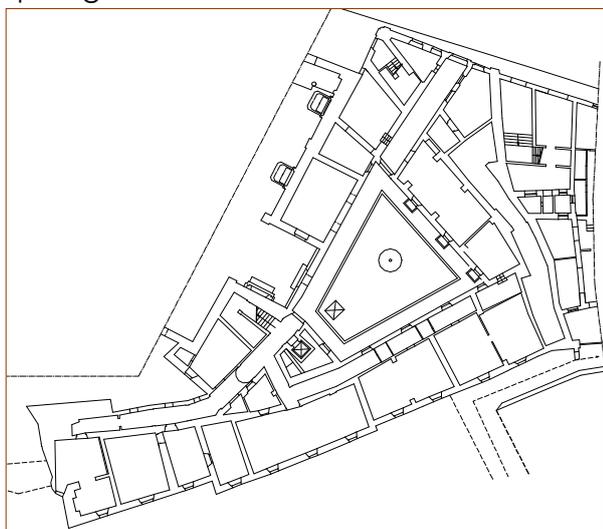
Per quanto riguarda poi il **secondo isolato**, lo stesso è formato da 11 edifici tra cui il **palazzo comunale**, la **Chiesa di S. Francesco** e **Casa Prosperi- Vitelli**.

IL PALAZZO CUMUNALE

Il palazzo comunale, **ex convento francescano**, è caratterizzato dalla presenza del chiostro a forma trapezoidale e conserva ampie tracce che attestano in maniera inequivocabile il suo **passato di luogo religioso**. Si articola su due livelli (piano terra e piano primo) oltre il piano seminterrato (i così detti locali dell'ammasso), dove si trova la più

importante cisterna presente nel borgo e dove venivano convogliate tutte le acque provenienti dall'acropoli.

Il piano terra ed il piano primo hanno subito nel tempo diversi interventi di ristrutturazione (da un esame attento della struttura architettonica e dalla lettura delle murature, è possibile individuare numerose vicende edilizie); non sempre tali interventi sono stati rispettosi delle esigenze di tutela e conservazione (sostituzione di alcuni solai, rifacimento di parte del manto di copertura), mentre il piano seminterrato si presenta ancora integro sia per quanto riguarda l'impianto distributivo che per quanto riguarda gli elementi tipologici ed i materiali.



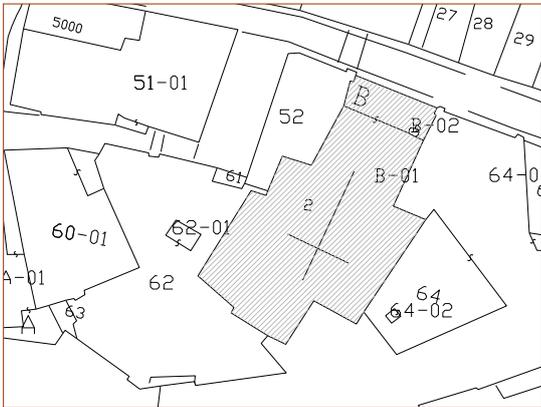
Il palazzo comunale risulta essere stato seriamente danneggiato anche dal sisma del 1997, e sono da poco terminati i lavori di restauro e consolidamento, grazie ai quali è stato possibile recuperare le strutture e realizzare una serie di opere di carattere distributivo e funzionale, così da ottimizzare le attività presenti nell'edificio e contemporaneamente creare la sede per nuove funzioni determinanti per un processo di rivitalizzazione.



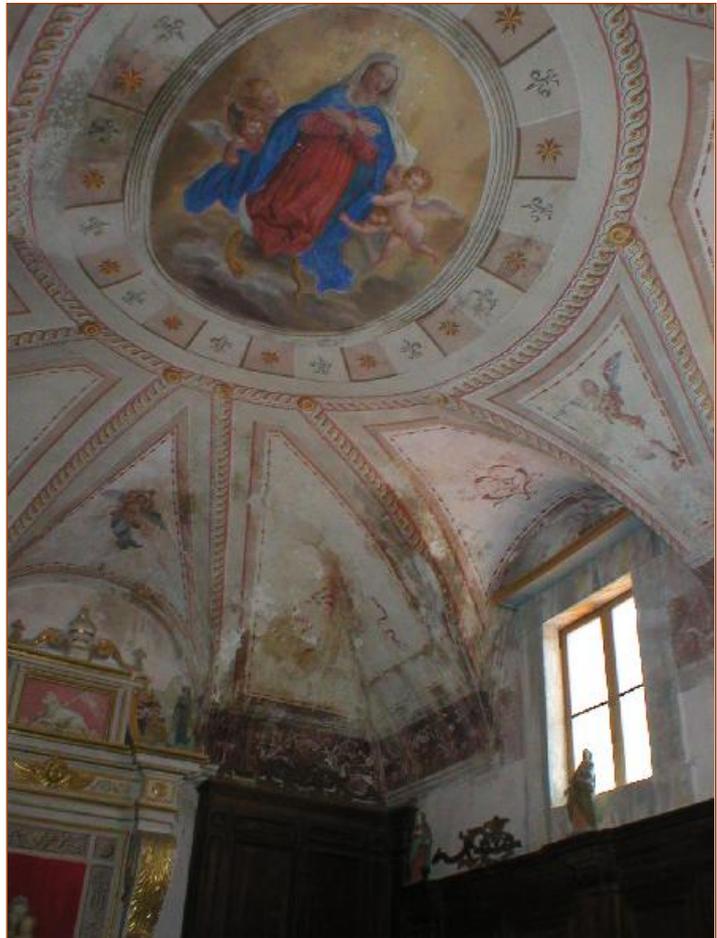
LA CHIESA DI SAN FRANCESCO

A confine con il palazzo comunale si trova la Chiesa di San Francesco, senz'altro uno dei fabbricati di maggior pregio presenti nel nucleo storico, sia per il suo impianto architettonico che per i suoi arredi (altari lignei con fregi e cariche d'oro, dipinti ed affreschi di alto valore).

Posta a fianco della Chiesa di S. Francesco, troviamo poi la Cappella del SS. Sacramento, dove la compagnia omonima officiava prima della costruzione della chiesa seicentesca poi divenuta chiesa parrocchiale. La presenza di murature di spessore eccezionale per la chiesa stessa e la particolare posizione a congiunzione tra l'acropoli ed il burgus, avvalorano l'ipotesi che si tratta di un bastione delle vecchie mura, costruito a ridosso della porta che doveva trovarsi all'incirca all'altezza di palazzo Vitelli (intorno al 1300).

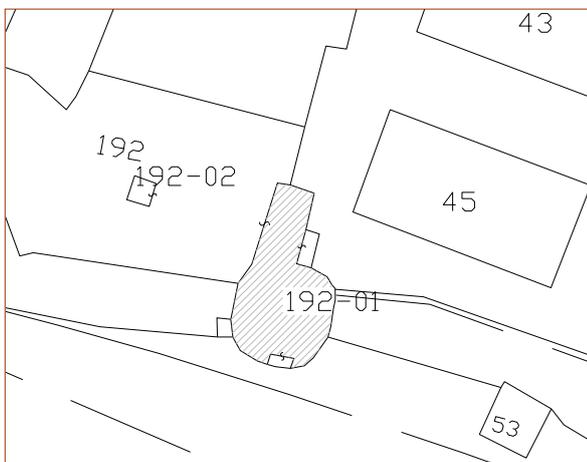


Chiesa di San Francesco



TORRIONE CIRCOLARE

Elemento di spicco tra gli edifici ubicati in prossimità della rocca, è senz'altro la torre a forma circolare, interamente in muratura a faccia vista, a destinazione residenziale, ormai da qualche decennio abbandonata ed in precario stato di conservazione (sia la copertura che la gronda si presentano con rilevanti danneggiamenti), non presenta alterazioni sostanziali nell'organizzazione strutturale ed architettonica dell'impianto originario. Non è stato possibile risalire alla datazione certa dell'origine della costruzione, l'ipotesi più accreditata è che risalga al periodo (sec. XV) in cui furono eseguiti i lavori di sistemazione della rocca, su commissione di Sigismondo Pandolfo Malatesta.



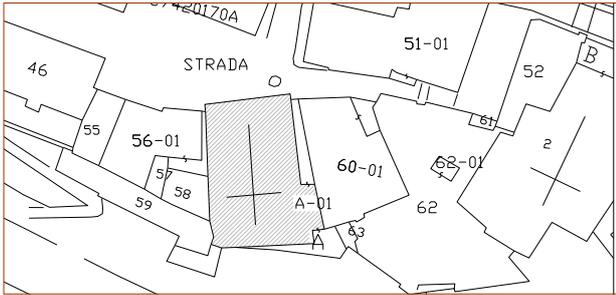
Torrione Circolare

Di particolare bellezza e panoramicità è l'area della rocca, attualmente spazio aperto destinato a giardino pubblico, da dove è possibile ammirare le due valli: l'Alta Valle del Tevere e la Valle del Cerfone. Il paramento murario con blocchi di pietra arenaria, anche se è stato oggetto nel tempo di alcuni lavori di restauro, nella parte sommitale necessita di un intervento di risanamento.



CHIESA DI SAN MICHELE ARCANGELO

Di notevole importanza è da segnalare la presenza nell'acropoli della Chiesa di San Michele Arcangelo, caratterizzata da un rosone di forma circolare e da un unico portone d'ingresso sormontato da elementi decorativi in pietra. La chiesa risulta posizionata proprio di fronte alla porta d'ingresso al castrum dove molto probabilmente vi era un fossato e la porta stessa era costituita da un ponte levatoio.



Chiesa di San Michele Arcangelo



IL TEATRO BONTEMPELLI

A chiusura dell'acropoli troviamo un fabbricato che si articola su due livelli: un primo livello posto alla stessa quota dei fabbricati posti nell'isolato dell'acropoli, dove ha sede dal 1804 il Teatro Bontempelli, ed un secondo livello alla stessa quota dei fabbricati del burgus (isolato posto alla sinistra di Corso Garibaldi provenendo da Porta Romana) dove si trova la ex cappella della Confraternita del SS. Sacramento. La parte superiore sede del Teatro è stato oggetto nel tempo di lavori di restauro e si trova in buono stato di conservazione, la Cappella necessita al più presto di un intervento di ristrutturazione che possa interessare sia il paramento esterno che la muratura ed i solai interni.



I CAMPANILI

Il centro storico di Citerna è caratterizzato anche dalla presenza di **tre campanili**: il primo di pianta rettangolare, con struttura a mattoncini rossi a faccia vista, alterna nella parte sommitale aperture con archi a tutto sesto doppie su due lati e singole sugli altri due lati, ubicato tra la Chiesa di San Francesco ed il Teatro Bontempelli, mostra evidenti segni di dissesto, tamponati dalla presenza di catene e staffature in ferro; il secondo prospiciente la piazza principale è contrassegnato dalla presenza dell'orologio; il terzo si trova a fianco della Chiesa di San Michele Arcangelo.



Campanile con l'orologio ubicato in piazza Scipione Scipioni

LE MURA URBICHE

Particolare attenzione per la loro valenza storico-testimoniale meritano le mura urbiche del centro abitato di Citerna, il quale è stato uno dei primi centri umbri ad essere dichiarato da consolidare: fu emesso infatti Regio Decreto n. 1054 in data Maggio 1935 ai sensi della legge 445/1908, il generale stato di degrado delle mura, unitamente alla presenza di una frana in corrispondenza del lato nord dell'abitato, motivarono l'inclusione a consolidamento del centro abitato di Citerna.

La storia del consolidamento di Citerna appare piuttosto frammentaria, infatti dopo un primo intervento del Genio civile di Perugia (1969-70) sulla frana in Via della

Circonvallazione - Versante nord (causata dall'azione di dilavamento della matrice del conglomerato da parte delle acque di infiltrazione) costituito nella costruzione di un muro di sostegno, sono stati realizzati una serie di interventi, in massima parte come conseguenza di eventi calamitosi particolari, che hanno comunque contribuito al risanamento del colle, ma senza un preciso programma generale.

In particolare l'Amministrazione Comunale ha rivolto le proprie risorse principalmente per consolidare in più tratti le mura urbiche, dissestate e pericolanti, con una serie di interventi di consolidamento e restauro, provvedendo alla demolizione a volte anche di interi tratti e alla ricostruzione degli stessi con nuova muratura di laterizio pieno e con interventi sulle fondazioni opere di consolidamento in cemento armato.

A seguito del sisma del 1997 è rimasto seriamente danneggiato il tratto nord-est di Porta Romana e pertanto è stato finanziato un progetto di consolidamento e restauro di quel tratto ed i lavori relativi sono da poco terminati.



Mura Urbiche – lato sud-ovest

Immobili ed aree di proprietà pubblica (QC_U_02)

N	DENOMINAZIONE	UBICAZIONE	FOGLIO	PART.	SUB.
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
13					
14					

Come è possibile notare dalla tabella soprastante, fornita gentilmente dal Comune di Citerna, numerose sono le strutture edilizie di proprietà comunale situate all'interno del centro storico o che gravitano intorno ad esso.

Stato di conservazione del patrimonio edilizio (QC_U_03)

Da un primo sopralluogo è possibile notare come la parte centrale del nucleo storico, quella che si sviluppa lungo il Corso Giuseppe Mazzini sia la meglio conservata, con edifici che versano in condizioni per lo più buone (classe 2), ma in parte anche ottime (classe 1), come ad esempio il Palazzo Comunale, la Chiesa di San Francesco ed altri. Tale stato di conservazione però, viene sempre più a mancare, mano a mano che ci allontaniamo dal corso principale e ci addentriamo nelle vie che si dipanano a pettine da questo. La parte con maggiore concentrazione di edifici in condizioni considerate mediocri (classe 3), ossia con presenza di degrado leggero riconducibile ad assenza di manutenzione diffusa e/o presenza di elementi incongrui e superfetazioni, è localizzata ad ovest del centro abitato. Fenomeno che è stato riscontrato inoltre, sempre più evidente mano a mano che ci si allontana dal Corso Umberto I, fino a raggiungere livelli di cattivo stato (classe 4) in alcune strutture edilizie, perimetrali al centro storico.

La parte ad est- nord-est, è quella invece meglio conservata, con presenza diffusa di edifici in buone se non ottime condizioni. Merita di essere trattata a parte una struttura

edilizia di notevoli dimensioni e con valenza storico-testimoniale, situata a sud dell'abitato, lungo la viabilità perimetrale dello stesso. Tale struttura, versa in condizioni mediocri (stato di abbandono o quanto meno non utilizzo, quindi classe 3) con il rischio di un ulteriore peggioramento se non si interviene in tempi brevi. Data la sua dimensione, la sua localizzazione e la sua valenza monumentale, meriterebbe essere oggetto di un recupero fisico e di una funzionalizzazione adeguata al manufatto stesso. Da menzionare infine, la presenza di alcune strutture classificate come in forte stato di degrado (classe 5), localizzate per la maggior parte lungo il lato sud del nucleo antico. Si tratta per lo più di piccole strutture, superfetazioni, che versano in stato di rudere e che risultano essere in alcuni casi, anche pericolanti. Anche in questi casi, data la posizione strategica che rivestono tali strutture, dovrebbero e potrebbero essere oggetto di un recupero complessivo, ai fini della valorizzazione dell'intero centro.

Sistema della mobilità e dell'accessibilità (QC_U_04)

Per quanto riguarda la viabilità, la stessa funziona ad anello, infatti ancora oggi, come dopo il completamento della cerchia muraria esterna, l'accesso al Borgo avviene solamente in due punti, da Porta Romana (sul lato orientale) con entrata a senso unico e da Porta Fiorentina (sul lato occidentale) in uscita.



Strada carrabile ad anello intorno al centro storico di Citerna

L'intero centro storico è percorribile con i veicoli, su tutto Corso Garibaldi ed essendo a senso unico è consentita la sosta.

Corso Garibaldi è caratterizzato dalla presenza di alcuni **slarghi e piazze**: la prima si trova poco dopo Porta Romana, sul lato destro, in corrispondenza del Monastero delle Suore Francescane; la seconda piazzetta è presente di fronte alla Chiesa di S. Francesco, infine la terza è la piazza principale Scipione Scipioni che si trova in corrispondenza del punto di incrocio tra il burgus e l'acropoli.



Corso Garibaldi – la pavimentazione

Lungo tutto Corso Garibaldi, sono da non molto terminati i lavori di rifacimento dell'intera pavimentazione, con la rimozione del manto stradale e i marciapiedi in laterizio.

il disegno proposto per la nuova pavimentazione della via centrale e delle piazze, tiene conto di esigenze estetiche ed ambientali e risponde a criteri di funzionalità e curabilità dei materiali impiegati e quindi dell'impatto sul contesto urbano. Nella definizione delle direttrici geometriche della nuova pavimentazione si è voluto dare un significato intrinseco al disegno complessivo, senza eccedere, ma cercando semplicemente di ricostruire alcuni passaggi fondamentali della storia edilizia di Citerna.

La pavimentazione prevista offre a tal fine un doppio senso di lettura; salendo verso il centro da Porta Romana è come ripercorrere a ritroso l'evoluzione della struttura urbana,

con la posizione delle antiche porte marcata dalla presenza di una piccola piazza, di uno slargo o di un elemento geometrico caratteristico. Il primo tratto si sviluppa fino a Piazza San Francesco, dove attorno all'XI e XII secolo era ancora collocata la porta orientale del paese; passando oltre si raggiunge Piazza Scipioni per godere di uno stupendo panorama sull'Alto Tevere. Più in alto, lungo la breve salita dell'acropoli, si trovava la porta più antica del paese, forse protetta da un ponte levatoio.

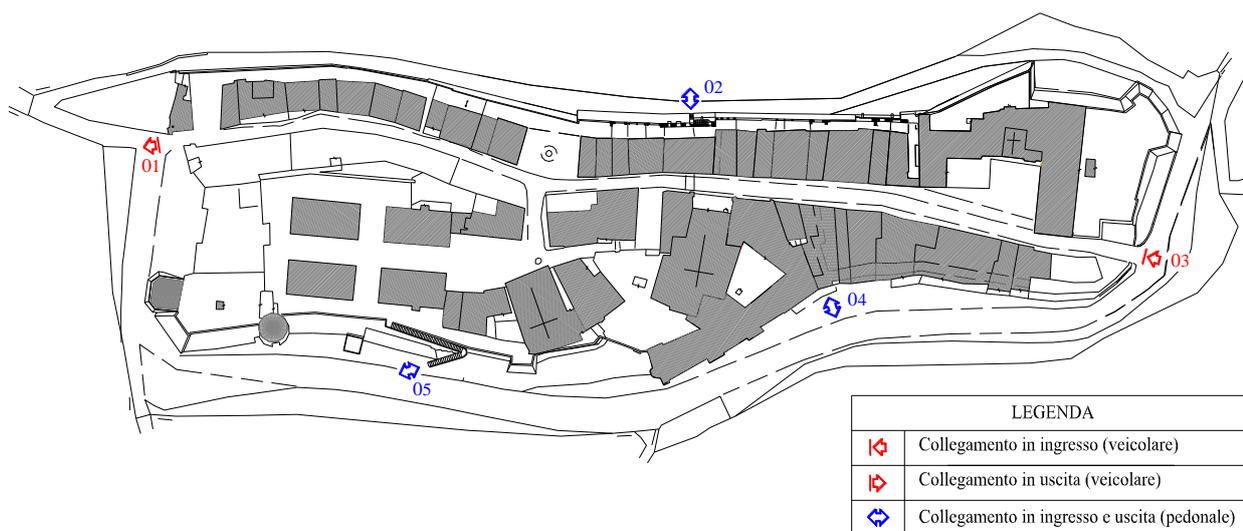
Il percorso in senso contrario è quello disegnato dal naturale fluire delle acque provenienti dall'acropoli, che scandiscono le tappe della crescita urbana; un nastro centrale disegna il percorso che si snoda al centro della piazza, luogo di grande suggestione che merita di essere goduto pienamente prima di riprendere il cammino suggerito dalla prosecuzione della via centrale, dove l'acqua s'incanala per scendere alla chiesa di San Francesco ed essere quindi catturata da un vortice ideale, elemento di centralità della piazza e luogo d'intersezione con la direttrice trasversale che dalla chiesa conduce alla "porta del pozzo". Infine l'acqua viene raccolta nella grande cisterna, simbolo della memoria storica millenaria di Citerna.



Tratto di pavimentazione che porta all' Acropoli e planimetria progettuale (realizzata)

Sono presenti poi alcuni **percorsi pedonali** che tagliano trasversalmente il Borgo, e consentono di raggiungere la parte più alta del paese da più punti: un primo collegamento parte da Porta Fiorentina fino a raggiungere i giardini dell'antica Rocca con un sistema di scale in laterizio, un secondo collegamento con ingresso dal vicolo del "Pozzo Vecchio", si sviluppa all'interno della cinta muraria ed anche ai margini della medesima, per poi intersecare i camminamenti medioevali del lato Nord (rappresentati da Via degli steccati) fino a raggiungere il Corso Principale in prossimità della Chiesa di S.

Francesco e del palazzo comunale, un terzo collegamento, realizzato in epoca recente parte da lato retro del palazzo comunale, attraversa i camminamenti medioevali del lato Sud, per poi raggiungere Corso Garibaldi, un quarto collegamento costituito da scale incise sulla pendenza e costituite da bordo lapideo su gradino inghiaiato, si sviluppa attraverso la cinta muraria (lato sud) con partenza da Viale Marconi fino a raggiungere l'acropoli.



Primo percorso (sinistra) e secondo percorso (destra) pedonale

Detti percorsi risultano essere particolarmente caratteristici e compenetrati in un unicum con il tessuto edilizio soprastante o latitante, inoltre conservano pressoché integre le caratteristiche originari di epoca Medioevale.



Terzo percorso (sinistra) e quarto percorso (destra) pedonale



Il borgo è circondato da un viale di circonvallazione, di varia grandezza, che sul lato da Ovest verso Sud è alla stessa quota di Corso Garibaldi, mentre sul lato Nord si trova ad una quota

inferiore mediamente di circa mt. 9,00 rispetto allo stesso.

Sul lato sud si presenta un terrapieno a quota variabile, solo parzialmente occupato dal nastro stradale costituente Viale Marconi, mentre le altre porzioni alla stessa quota del viale costituiscono pertinenze di arredo urbano e di sosta veicolare, poste sia in destra che in sinistra dello stesso viale.

Per quanto riguarda le aree verdi che circondano il centro storico di Citerna, queste rivestono una particolare importanza, per il corretto mantenimento sia dell'ambiente antropico che di quello naturale e paesaggistico.

L'antico borgo infatti ha la fortuna di essere situato in un ambiente straordinario dal punto di vista paesaggistico. Il mantenimento di queste peculiarità, la protezione dell'ambiente e del paesaggio nonché lo sviluppo del suo territorio in maniera controllata e sostenibile rendono assai difficile e onerosa qualunque azione di sistemazione delle aree che circondano l'abitato storico.



Punti panoramici da dove è possibile mirare il paesaggio che circonda l'antico borgo di Citerna

La situazione attuale del verde è frutto in gran parte di piantagioni fatte negli anni '60' e '70', con criteri di generica copertura verde ma senza una programmazione organica degli impianti. La scelta della vegetazione messa a dimora non è stata fatta tenendo conto delle esigenze della città o anche delle esigenze delle piante scelte. Probabilmente sono state messe a dimora le specie in quel momento disponibili nei vivai forestali, più adatte quindi ad attività di rimboschimento che all'arredo urbano.

La scelta delle conifere, con apparati radicali troppo superficiali o l'impianto di alberi troppo vicino ai manufatti storici e ai monumenti, ci indica quali sono stati gli errori di una non programmazione delle sistemazioni a verde.

Il versante Nord sotto l'acropoli è già oggetto di un grande intervento di consolidamento del versante e di profonda sistemazione del verde.

La **Porta Romana** è attualmente incorniciata da due grandi esemplari di *Quercus ilex* (leccio), che sono in buone condizioni in quanto si sono sviluppati secondo il loro portamento naturale e quindi estremamente armonico. I piccoli giardini di fianco alla Porta e sotto il tratto delle mura urbiche, ora presentano una vegetazione scomposta e poco disegnata, costituita da prato con molte infestanti e da alcuni arbusti sempreverdi.



Vegetazione presente nell'area di Porta Romana

Lungo la strada situata nel versante Sud, **Via Marconi**, sono state messe a dimora sia a monte che a valle della strada negli anni 50' e 60' molti *Morus nigra* (gelso), collocati



assai vicini agli edifici e per ovviare alla chioma naturale troppo espansa, sono stati



ripetutamente e fortemente potati, per renderli compatibili con la viabilità presente. Tenendo conto delle caratteristiche del legno di questa specie, le piante hanno subito negli anni numerosi attacchi di patogeni fungini, che si sono facilmente inseriti nelle zone di taglio, che hanno provocato profonde carie in tutte le piante presenti. Attualmente i gelsi anche se di notevole dimensione, sono assai instabili dal punto di vista meccanico, oltre che aver perso completamente il loro portamento naturale.

Verso valle il viale è costituito anche da un lungo filare di *Pinus pinea* (pino italiano) di grandi dimensioni, anch'esso messo a dimora nello stesso periodo.

Il *Pinus pinea*, pianta di grande effetto e di bel portamento, crea però con l'apparato radicale alquanto superficiale, notevoli danni al manto stradale. Alcune esemplari di questa specie peraltro, hanno subito negli anni dei danni, sia da insetti patogeni sia da eventi meteorici, e si presentano con un portamento alquanto scomposto. Nel tratto intermedio, è attualmente presente sottostante ai pini, una **piccola area attrezzata**, con panchine e tavoli. Nella porzione finale invece l'area è adibita a parcheggio non strutturato.



Piccola area attrezzata posta sotto ai pini lungo via Marconi

Il tratto del viale a monte verso il centro storico, in corrispondenza della chiesa di San Michele Arcangelo, si presenta come una scarpata piuttosto disordinata, dove nel

passato sono state messe a dimora numerose conifere che, peraltro, coprono i manufatti storici e il cono visivo su di essi. Si intravede ancora una sistemazione a piccoli gradoni che è stata fatta per ovviare alla forte acclività e quindi al rischio erosivo.

Rimangono poche piante di tiglio, platano e leccio, alcune troppo a ridosso delle mura e del torrione. Sulla scarpata con le scalette di collegamento tra viale Marconi e l'acropoli, proprio all'interno del muro di contenimento dell'edificato, sono cresciuti due grandi lecci che stanno provocando con l'apparato radicale e la pesante chioma fogliare notevoli danni agli edifici e alle strutture.

Il tratto del viale ad Ovest fino a Porta Fiorentina presenta a valle un folto gruppo di Pinus pinea, molti dei quali con portamento disarmonico e instabile. Di fronte, proprio a ridosso delle mura urbane, sono presenti pochi esemplari di Aesculus hippocastanum (ippocastano), alcuni in condizioni di degrado per i ripetuti tagli e l'attacco di agenti patogeni.



Area attrezzata lungo via della Pineta

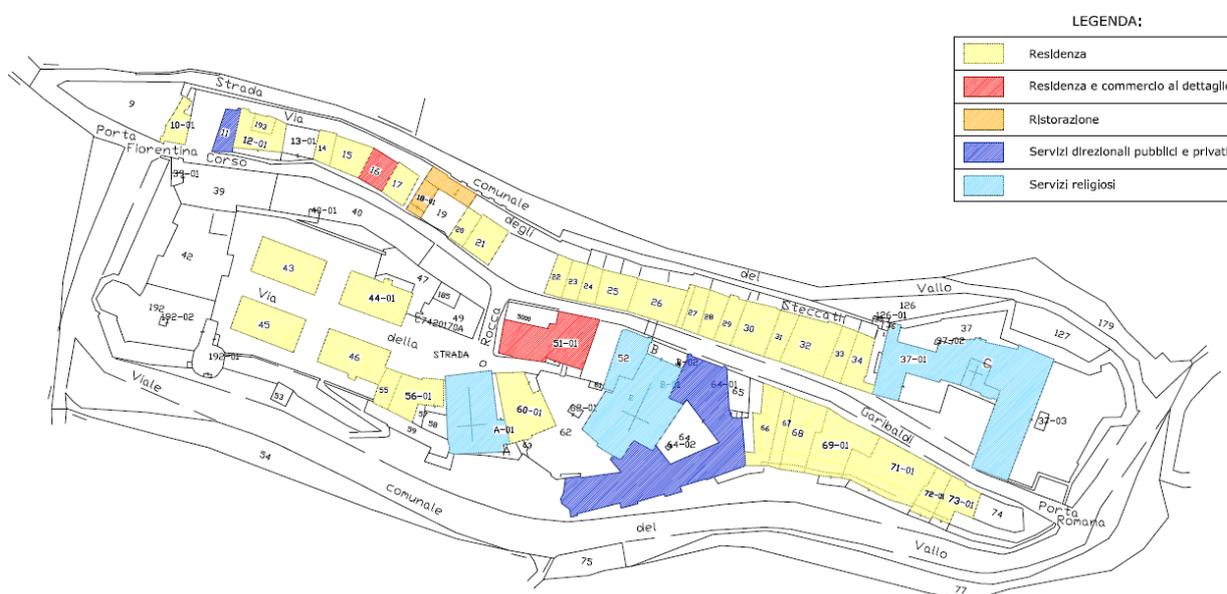
Critica è la presenza di vegetazione non adeguata nell'area della Rocca e nei sottostanti giardini pubblici che si affacciano lungo Via Garibaldi.

Conifere sono state messe a dimora lungo le strutture storiche della Rocca, alcune delle quali sono sì di grande effetto paesaggistico ma possono creare problemi di stabilità e visibilità, dei manufatti stessi. Anche nei giardini pubblici sottostanti la vegetazione è rappresentata per lo più da conifere (*Cedrus spp.*, *Pinus nigra*) messe a dimora con sestri d'impianto molto fitti, e attualmente risultano nella parte basale e mediana notevolmente defogliati; la presenza solo di specie sempreverdi peraltro non garantisce una variabilità dei colori e delle fioriture che in un giardino pubblico frequentato da bambini e anziani, sarebbe assolutamente auspicabile.



Viabilità di circonvallazione al centro storico (sinistra) e parchetto pubblico interno al centro storico (destra)

Le funzioni urbane presenti nel centro storico di Citerna⁸



PRG Citerna – tav. 45 – Inquadramento generale degli edifici del centro storico e schedatura

⁸ Questo studio è relativo solo al il centro storico di Citerna, dove il PRG vigente ha compiuto una schedatura di tutte le strutture edilizie che caratterizzano l'antico nucleo storico.

3.2 – LISCIANO NICCONE

Ricostruzione storica del territorio (QC_U_00)

Valenze storico-culturali (QC_U_01)

Immobili ed aree di proprietà pubblica (QC_U_02)

Stato di conservazione del patrimonio edilizio (QC_U_04)

Sistema della mobilità e dell'accessibilità (QC_U_05)

3.3 – MONTE SANTA MARIA TIBERINA

Ricostruzione storica del territorio⁹ (QC_U_00)

Monte Santa Maria Tiberina ha origine antichissime e, come dimostrato dai vicini depositi di bronzi di Trestina e di Fabbrecce trovati nel secolo passato, fu certamente un **villaggio etrusco** situato alla destra del Tevere in posizione avanzata per scambi commerciali con i vicini Umbri.

Il paese che mantiene intatto il suo tessuto urbanistico medievale si trova in ridente posizione panoramica da dove si gode una vista indimenticabile su tutta la Valle.

A partire dal secolo XI fu **feudo dei Marchesi del Monte** discendenti di quei Marchesi del Colle che venuti in Italia al seguito dei Franchi conquistarono gran parte dell'Alta Valle del Tevere costruendo rocche e castelli in diversi punti strategici.

Dopo la distruzione del Castello avvenuta nel 1198 per dissidi con Innocenzo III i Marchesi lo ricostruirono subito dopo legando strettamente la loro storia a quella del Monte S. Maria Tiberina. Essi infatti con abile politica ottennero da papi ed imperatori concessioni e privilegi riuscendo a mantenersi indipendenti e ben saldi al potere ricoprendo spesso importanti cariche pubbliche nelle città vicine.

Sembra che in questo periodo il Monte S. Maria Tiberina in base a tali permessi fosse libero di dichiarare guerra e di battere moneta e che ospitasse uno dei tre campi franchi esistenti in Europa dove si potevano svolgere liberamente duelli all'ultimo sangue.

Il marchesato fu retto dai discendenti dei diversi rami della Famiglia fino al 1815 allorquando il Duca Ferdinando di Toscana se ne impossessò interrompendo il millenario dominio dei Bourbon del Monte. Nel 1859 entrò a far parte del Regno d'Italia.

Risulta evidente come la storia di questo insediamento è strettamente legata alla sua posizione geografica. Il borgo murato, sviluppatosi intorno all'alta torre, domina a 360° il territorio e la sottostante Valle del Tevere da una altezza di 690 metri s.l.m.

Tale **posizione strategica**, ossia lungo un percorso di collegamento trasversale tra i centri dell'Etruria a ovest e l'asse della Valle del Tevere a est, ha caratterizzato nel corso dei secoli la storia di questo insediamento che ha origine antichissime, come documentano i rinvenimenti sparsi e i siti archeologici presenti lungo i percorsi di altura e nella sottostante Valle del Tevere.

⁹ Il testo relativo alla storia di Monte Santa Maria Tiberina è stato tratto dal sito dell'Amministrazione Comunale <http://www.montesantamariatiberina.org>

Il castrum Munte Sante Marie, nel 1250 divenne la roccaforte di Guido di Montemigiano, che da quel momento diede al ramo della sua famiglia l'appellativo di **Marchesi del Monte Santa Maria**. Nel 1355 fu eretto a marchesato autonomo dall'Imperatore Carlo IV°, ottenendo concessioni e privilegi che vennero rinnovati con il successivo diploma del 1699 dall'Imperatore Leopoldo d'Asburgo. Monte Santa Maria si trovava al centro del marchesato, e d'altra parte il Marchesato di Monte S.Maria, esempio di un feudo imperiale molto singolare di cui ne esistono pochissimi altri esempi in Italia, deve la sua esistenza e la sua sopravvivenza per circa cinque secoli e mezzo, alla posizione strategica della sua inespugnabile roccaforte. Il marchesato sopravvisse fino al 1815 quando, a seguito del Congresso di Vienna, si decise la soppressione dei piccoli feudi, autorizzando così il Granduca Ferdinando di Lorena ad annetterlo al **Granducato di Toscana**.



I Castelli di Lippiano e del Monte – disegno tratto da Ascani Angelo, Monte Santa Maria e i suoi Marchesi, p. 129, Città di Castello, 1978

Valenze storico-culturali (QC_U_01)

Il centro storico di Monte Santa Maria Tiberina, data la sua storia e la sua posizione, presenta alcune valenze storico-culturali di notevolissimo valore.

Per una visita al borgo, entrando da porta S. Maria, si sale per la vecchia scalinata fino a raggiungere una suggestiva piazzetta dalla quale si può godere uno splendido panorama; passato un **arco di origine medievale**, una volta ingresso del castello, si arriva nella piazza con **l'antica Pieve**. Sorta attorno all'anno mille, conserva un fonte battesimale di forma ottagonale in pietra, i resti di due sarcofagi e la cappella della famiglia dei Bourbon del Monte con una splendida cancellata in ferro battuto.

Usciti dalla chiesa, sulla destra, troviamo il **Palazzo Boncompagni Ludovisi**, un tempo dimora dei Bourbon, sorto sull'antico castello (seconda metà del secolo XIII) che conserva una bella serie di merli queffi; di fronte il grande **palazzo marchionale** edificato intorno al 1400 e restaurato nei primi del '600 con la torre medievale ed un bel portale cinquecentesco a fianco del quale si può scoprire la buca delle lettere anonime.

Visite nelle vicinanze possono essere effettuate al **Castello di Lippiano**, antico maniero ancora ben conservato, al **borgo di Gioello**, all'**Abbazia Benedettina di Marzana** di antichissime origini ed alla trecentesca Torre, importante punto di avvistamento, a **Marcignano** e la caratteristica **Chiesa di Prine**. Ancora più distante è il Monte Favalto che si raggiunge attraversando secolari boschi di querce e di castagni.

Da ricordare, in una località alle porte del paese, il Campo Franco dove si potevano effettuare duelli all'ultimo sangue per risolvere questioni d'onore, senza essere scomunicati dalla chiesa.

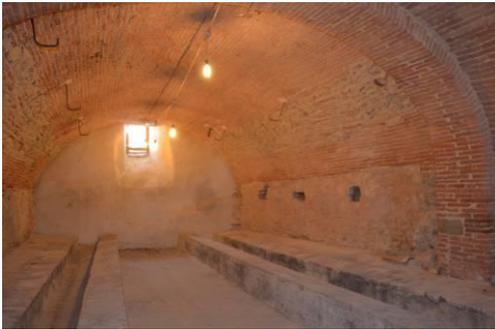
APPROFONDIMENTO DI ALCUNE VALENZE STORICHE

Palazzo Bourbon del Monte

Denominato spesso il Castello o Palazzo Marchionale, il palazzo è stato edificato sulle strutture del preesistente castello tra il 1564 e il 1614 dal M.se Bartolomeo e da suo figlio M.se Gianbattista. Nel 1894 il M.se Gianbattista Francesco vende alla famiglia dei Marchesi Capranica del Grillo il palazzo e tutte le proprietà a Monte Santa Maria. Da questo momento in poi l'edificio cadrà in uno stato di abbandono e verrà pesantemente danneggiato durante i bombardamenti del 1944. Si dovrà aspettare il 1990, anno in cui il Comune acquista il Palazzo, per poter iniziare l'opera di salvataggio di questo edificio, simbolo e testimonianza della storia millenaria di Monte Santa Maria tiberina.



Lato est del Palazzo Bourbon del Monte e ambienti interni



Palazzo Boncompagni Ludovisi



Porta Santa Maria



Antica Pieve



Immobili ed aree di proprietà pubblica (QC_U_02)

N	DENOMINAZIONE	UBICAZIONE	FOGLIO	PART.	SUB.

Stato di conservazione del patrimonio edilizio (QC_U_03)

Sistema della mobilità e dell'accessibilità (QC_U_04)

3.4 - MONTONE

Ricostruzione storica del territorio (QC_U_00)



Carta estratta dal Catasto Gregoriano (1820) – centro storico di Montone

L'antico borgo medioevale di Montone, pur se conservato in maniera lodevole da un punto di vista urbanistico-edilizio, presenta delle manomissioni intercorse negli ultimi cento anni, ad opera dell'uomo. Tra le principali, ne sono state segnalate cinque. La prima riguarda un'area situata nei pressi della chiesa di San Paolo, dove si assiste all'eliminazione di un piccolo tratto di strada, all'edificazione di un edificio non presente nel Catasto Gregoriano e alla manomissione di alcuni spazi aperti che un tempo svolgevano la funzione di orti urbani. Anche nel secondo caso si assiste all'edificazione di una struttura edilizia situata all'inizio del corso Garibaldi con la scomparsa anche in questo caso di un'area verde urbana. La terza trasformazione segnalata riguarda un edificio che si affaccia su Piazza Fortebraccio, un tempo luogo aperto, sempre con funzione di verde urbano. Infine anche le aree quattro e cinque presentano trasformazioni intercorse negli

ultimi anni, tuttavia sempre gradevoli e non in contrasto con i luoghi, probabilmente frutto della ricostruzione post-sisma del 1997 che ha colpito anche questa parte dell'Umbria.

Valenze storico-culturali (QC_U_01)

Il centro storico di Montone è caratterizzato dalla presenza di diverse emergenze architettoniche e monumentali che già allo stato attuale fungono da attrattori turistici e che risultano per la quasi totalità in ottimo stato conservativo e che accolgono al loro interno, o funzioni specifiche legate alla cultura o servizi di natura pubblica, quali ad esempio gli uffici comunali o edilizia residenziale pubblica. Nell'elaborato cartografico relativo (cfr. Montone QC_U_01), è possibile vedere quali sono queste strutture di particolare valore storico-testimoniale e dove sono localizzate rispetto all'intero borgo antico. Tra le principali sono state evidenziate le seguenti: Rocca di Braccio, Chiesa di Santa Caterina, Ex Convento destinato a biblioteca comunale e archivio storico, Collegiata, Palazzo Olivi, Chiesa di San Fedele, Chiesa di Santa Croce, Palazzo Comunale e Porta al Borgo, San Francesco attualmente sede del museo etnografico "Il Tamburo Parlante". Si riportano di seguito alcuni approfondimenti circa le emergenze sopra ricordate.

APPROFONDIMENTO DI ALCUNE VALENZE STORICHE¹⁰

La Collegiata di Santa Maria Assunta

La Pieve di San Gregorio Magno (rif. QC_U_01, n. 4) fu sede di un Capitolo, cioè di un certo numero di sacerdoti in analogia con la Cattedrale di Città di Castello, sede Vescovile. Nel 1317 infatti, il Vescovo Ugolino, ottenne di veder riconosciuto il titolo di Arcipetura con dei Canonici e cattedra Vescovile alla Chiesa Collegiata di Montone. La sistemazione definitiva si ebbe con i restauri del Canonico Pazzaglia nel 1661 che trasformarono l'originaria struttura trecentesca in stile barocco. La chiesa si presenta a croce latina, termina con un'abside circolare; sulle sue pareti, sopra il Coro vi sono raffigurati i 12 Apostoli affrescati dal fiorentino Parenti. Al centro una fuga di nuvole con discesa dello Spirito Santo, sopra una tela raffigurante San Gregorio Magno (Santo Patrono della città) nell'atto di scrivere i Dialoghi, sotto lo sguardo della Vergine in Trono con Bambino in grembo. Sovrasta tutta la navata un grandioso soffitto a cassettoni in legno dorato (chiaro è il richiamo al Duomo di Città di Castello) con al centro una tela raffigurante la Vergine; fra il cornicione ed il soffitto sono raffigurati 4 episodi relativi alla vita della Vergine. Le due Cappelle, l'una a sinistra del SS. Sacramento dalla quale assistono alle funzioni religiose le Suore Clarisse del Monastero di S. Agnese, custodi del preziosissimo Reliquiario contenente la S. Spina, donata al popolo di Montone dal Conte Carlo Fortebracci nel 1478, l'altra del SS. Rosario. Sopra la porta attraverso la quale si accede alla sacrestia si trova "L'Ultima Cena" di Dionigi Calvaert del 1611.

¹⁰ Tutti i testi relativi agli approfondimenti delle valenze storiche sono stati presi dal sito internet: <http://www.montonein.it>



Facciata della Collegiata di Santa Maria Assunta

Questa chiesa è con questo stile e queste dimensioni dalla seconda metà del 1600. Costituisce l'ampliamento di una chiesa del 1300 più bassa, senza l'attuale abside e le Cappelle laterali. E' stata

chiamata "Chiesa di Santa Maria Assunta (in cielo) fino a quando, per comodità della popolazione è succeduta come chiesa parrocchiale all'antichissima "Pieve" (fuori le mura la quale le ha passato i suoi Titolari, il privilegio di avere una Cattedra Vescovile e un collegio di Canonici. Da allora si chiamerà "Chiesa di San Gregorio" oppure "Collegiata". La chiesa così come è oggi si deve alla munificenza del P. Giovanni Pazzaglia dei Padri Filippini. Era di origini Montonesi e con la disponibilità di una ricca eredità. Lungo la navata in alto, tra lo straordinario soffitto a cassettoni lignei e la cornice, è rappresentata la vita della Madonna in mezzo a figure di Santi. In senso antiorario a sinistra di chi entra: la nascita; la sua presentazione al tempio; l'Annunciazione; l'incontro con Elisabetta e Lei incinta (raramente così rappresentata). Si attribuiscono all'accademia Fiorentina dell'affresco absidale.

La Chiesa di Santa Caterina d'Alessandria

Sulle rovine della Rocca di Braccio venne fatto costruire il Complesso Conventuale benedettino femminile di Santa Caterina (rif. QC_U_01, n. 2). La chiesa annessa al convento, è di modeste dimensioni, a navata unica sovrastata da una volta a botte. Ha tre altari e sopra le porte d'entrata vi era un coretto per l'organo. A sinistra dell'ingresso si nota una botola in pietra serena che attraverso una scaletta raggiunge delle celle sepolcrali. Un piano seminterrato dotato di volte, capitelli e volte a vela ribassate, lascia supporre che la parte più antica del Complesso appartenesse alla Rocca di Braccio. Numerosi furono gli artisti che hanno realizzato opere per Braccio: Fioravante Fioravanti, architetto bolognese per la progettazione della Rocca, Antonio Alberti, pittore ferrarese per decorare le case di Braccio e molti altri ancora. Della Rocca, distrutta nel 1478 per volere dell'allora Papa Sisto IV, si conserva l'immagine del gonfalone che Bartolomeo Caporali dipinse nel 1482 per la Chiesa di San Francesco, e che oggi è conservato nella Pinacoteca attigua alla chiesa. Sulla destra dell'entrata della chiesa si trova il Parco delle Rimembranze, con il monumento ai Caduti in bronzo e i resti della Rocca di Braccio.

L'edificio ha origini lontanissime di antica Pieve intorno a cui rinacque il borgo dopo le distruzioni barbariche ed ha subito nel corso dei secoli profondi cambiamenti e ricostruzioni. In particolare nel 1802 fu demolita e poi ricostruita. All'interno accoglie la "tela del Rosario" del sedicesimo secolo, la "Madonna col bambino", un coro in noce seicentesca e nella sacrestia sono custodite altre tele e arredi sacri assai pregiati.

La Chiesa di Santa Croce

Situata nella piazza principale del borgo, la chiesa di Santa Croce (rif. QC_U_01, n. 7) è di origine monastica e fra le più antiche. Un documento testimonia infatti la donazione nel 1170 del terreno su cui doveva essere costruita dai Benedettini del Monastero di San Bartolomeo di Camporeggiano, derivato dall'altro Monastero più antico di Fonte Avellana, dove visse e morì Sant'Albertino da Montone Priore Camaldolese di Fonte Avellana, invocato come protettore per la guarigione dalle ernie. Il Vescovo Muzi nella sua prima Visita Pastorale accenna ad un'opera d'arte qui contenuta che era "L'Ultima Cena" del fiammingo Dionigi Calvaert, ora visibile in Collegiata.

La Chiesa di San Fedele

Fin dal 1100 la chiesa (cfr. QC_U_01, n. 6) posta in corso Garibaldi, funzionava come ospedale chiamato "Ospedale di San Lazzaro". Per volontà di Ranieri degli Olivi (famiglia rivale dei Fortebracci) probabilmente si fuse con l'antico ospedale per lebbrosi e viandanti che si trovava nella Pieve di San Gregorio e passò sotto la direzione della Venerabile Congregazione di San Fedele da cui prese il nome. Questa struttura sussiste ancora anche se ha perso la sua funzione di chiesa e trasformata in **Auditorium**. La chiesa aveva unica navata e sull'altare maggiore vi era "L'Annunciazione" di Tommaso Bernabei conosciuto come Papacello che ora si può ammirare nella Pinacoteca Comunale. In apposite nicchie, nei due altari laterali, erano venerate le statue del Cristo Risorto e di San Rocco, oggi conservate in Collegiata. Nel monastero attiguo alla Chiesa di San Fedele operò Suor Serafina Brunelli mistica benedettina.

La Chiesa di San Francesco

Fondata intorno al 1300, la chiesa di San Francesco (cfr. QC_U_01, n. 9), occupa il colle su cui sorgevano le case degli Olivi e dei Fortebracci. La sua tipologia è quella tipica delle architetture degli **Ordini mendicanti**: forme semplici e lineari, unica navata con abside poligonale, copertura a capriate.

I brani sopravvissuti degli affreschi più antichi, databili alla seconda metà del Trecento, fanno pensare che subito dopo l'edificazione della chiesa si pose mano ad un ampio intervento decorativo. Gli esiti più alti della decorazione della chiesa spettano però al secolo successivo, quando l'edificio divenne la chiesa di famiglia dei Fortebracci che generosamente contribuirono al suo abbellimento, fornendola di altari, suppellettili e dipinti.

Gli affreschi dell'abside, realizzati tra il 1423 e il 1424 dal ferrarese Antonio Alberti e raffiguranti episodi della Vita di San Francesco e scene del Giudizio finale, vennero commissionati da Braccio da Montone, ricordato dal suo stemma, il montone tra due ghepardi, e da quelli delle città a lui sottomesse. A Carlo, figlio di Braccio, si deve la realizzazione nel 1476 dell'altare della parete sinistra, poi fatto decorare dal figlio Bernardino nel 1491 con l'affresco raffigurante Sant'Antonio di Padova tra il Battista e l'Arcangelo Gabriele con Tobio opera di Bartolomeo Caporali. Al generoso contributo di Margherita Malatesta, moglie di Carlo, si deve forse l'ultimazione del corrispondente altare della parete destra, realizzato tra il 1474 e il 1482 e destinato ad ospitare il gonfalone di Bartolomeo Caporali oggi nel museo.



Spazio antistante la chiesa di San Francesco, posto sul lato est della stessa, utilizzato per attività legate alla "Donazione della Santa Spina". Sotto, vista interna del chiostro della Chiesa.



Rocca di Braccio

Morto Braccio da Montone, il figlio Carlo, Generale della Repubblica Veneziana, tormentava Papa Sisto IV della Rovere devastando le terre dello Stato Pontificio. Per questo il papa inviò a Montone un suo Legato Lorenzo Giustini con 600 terrazzani (guastatori), che in tre giorni e tre notti distrussero il Castello e la Rocca fatti costruire da suo padre Braccio nel 1478, "...andarono a Montone e distrussero le mura e perfino la casa del Conte Carlo, che era delle più belle e magnifiche d'Italia, fatta da



Braccio suo padre ..." [P. Pellini, Historia di Perugia, Venezia 1664, vol 2 pag, 769].

La biblioteca comunale e archivio storico

La Biblioteca Comunale di Montone trova la sua sede al primo piano dell'ex Monastero Benedettino Femminile dedicato a Santa Caterina che sorge sopra le rovine dell'ex Rocca di Braccio Fortebracci, fatta distruggere da Papa Sisto IV della Rovere nel 1478. La Biblioteca fornisce il servizio di scambio interbibliotecario e possiede un ricco elenco di importanti titoli della storia locale.



Sede della biblioteca comunale e dell'archivio storico

L'Archivio Storico contiene numerose pergamene, gli "Acta Consilii", una ricca parte di archivio giudiziario e notarile e, inoltre, le due bolle papali recanti lo stemma di Papa Martino V con cui venne scomunicato Braccio.

Immobili ed aree di proprietà pubblica (QC_U_02)

Una caratteristica molto particolare del centro storico di Montone riguarda le proprietà degli immobili che costituiscono l'aggregato edilizio. L'amministrazione comunale è infatti proprietaria di numerose strutture edilizie, le quali, da una prima analisi risultano essere per gran parte utilizzate per vari usi. Tra le strutture di maggiori dimensioni di proprietà comunale troviamo, ad esempio, la Chiesa e il convento di San Francesco e l'ex convento di Santa Caterina. Quest'ultimo risulta essere utilizzato ai piani superiori per accogliere appartamenti di edilizia residenziale pubblica, mentre al piano terra è costituito da una serie di ambienti che vengono utilizzati temporaneamente dalla Proloco per le attività connesse alla rievocazione della Santa Spina. Oltre a queste strutture, ne troviamo delle altre, sempre di notevoli dimensioni e di proprietà comunale. Esemplificativa è la struttura edilizia localizzata ad ovest del centro storico, appena a ridosso delle mura storiche medioevali, costituito da quattro piano, per la maggior parte adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Di seguito si riporta l'elenco delle proprietà comunali, così come fornite gentilmente dall'ufficio tecnico.

N	DENOMINAZIONE	UBICAZIONE	FOGLIO	PART.LLE
1	Mura medioevali		38	20
2	Chiesa e Convento di San Francesco	Via San Francesco	38	B
3	Sede Polisportiva Aries	Via San Francesco	38	216
4	Edificio antistante comune	Piazza Fortebraccio	38	53
5	Edificio comunale	Piazza Fortebraccio	38	75
6	Abitazione	Piazza Fortebraccio	38	215
7	Abitazione	Via Marconi	38	56
8	Abitazione	Corso Garibaldi	38	55
9	Abitazioni	Corso Garibaldi	38	77
10	San Fedele	Corso Garibaldi	38	D
11	Abitazioni	Via Bonelli	38	93
12	Abitazione	Via Roma	38	120
13	Abitazione	Piazza Fortebraccio	38	88
14	Abitazioni	Via Caseti	38	152
15	Rocca di Braccio		38	165-166-167



Alcune strutture di proprietà pubblica site all'interno del centro storico di Montone

Stato di conservazione del patrimonio edilizio (QC_U_03)

Da un punto di vista strutturale il centro storico di Montone risulta essere in ottime condizioni. Le strutture edilizie che compongono il nucleo storico sono per la quasi totalità in ottime condizioni, senza segni di degrado. In alcuni casi si riscontra anche la presenza di eccellenze architettoniche, sia di proprietà pubbliche che di privati. Da menzionare solamente tre situazioni puntuali, dove i segni del degrado sono evidenti.

La prima e più urgente e delicata, riguarda un edificio di proprietà pubblica, che si trova in una posizione strategica per l'intero assetto urbanistico del centro storico. Lo stesso si

viene a trovare infatti poco fuori dalla porta di ingresso ovest, tra il centro storico dentro le mura e i campi sportivi. Come è possibile notare dalla fotografia sottostante, si tratta di una struttura edilizia di due piani, in forte stato di degrado e di abbandono, ossia non utilizzata. La struttura, ad una prima vista, sembrerebbe essere non del tutto sicura e per la stessa si auspica un intervento celere da parte dell'Amministrazione Comunale. Potrebbe essere sicuramente una delle priorità a livello fisico, per la riqualificazione del centro storico di Montone.



Le altre due emergenze, sono di minore importanza, sia per stato di fatto che per localizzazione e per dimensioni dei manufatti. Una delle due è adibito a garage privato e necessiterebbe solamente di piccoli interventi manutentivi che garantirebbero un aspetto più gradevole all'intera struttura, mentre nel secondo caso, si tratta di una struttura edilizia completamente abbandonata, di modeste dimensioni, localizzata vicino le mura medioevali lungo il lato sud. Tale struttura versa in condizioni di forte degrado.



Sistema della mobilità e dell'accessibilità (QC_U_04)

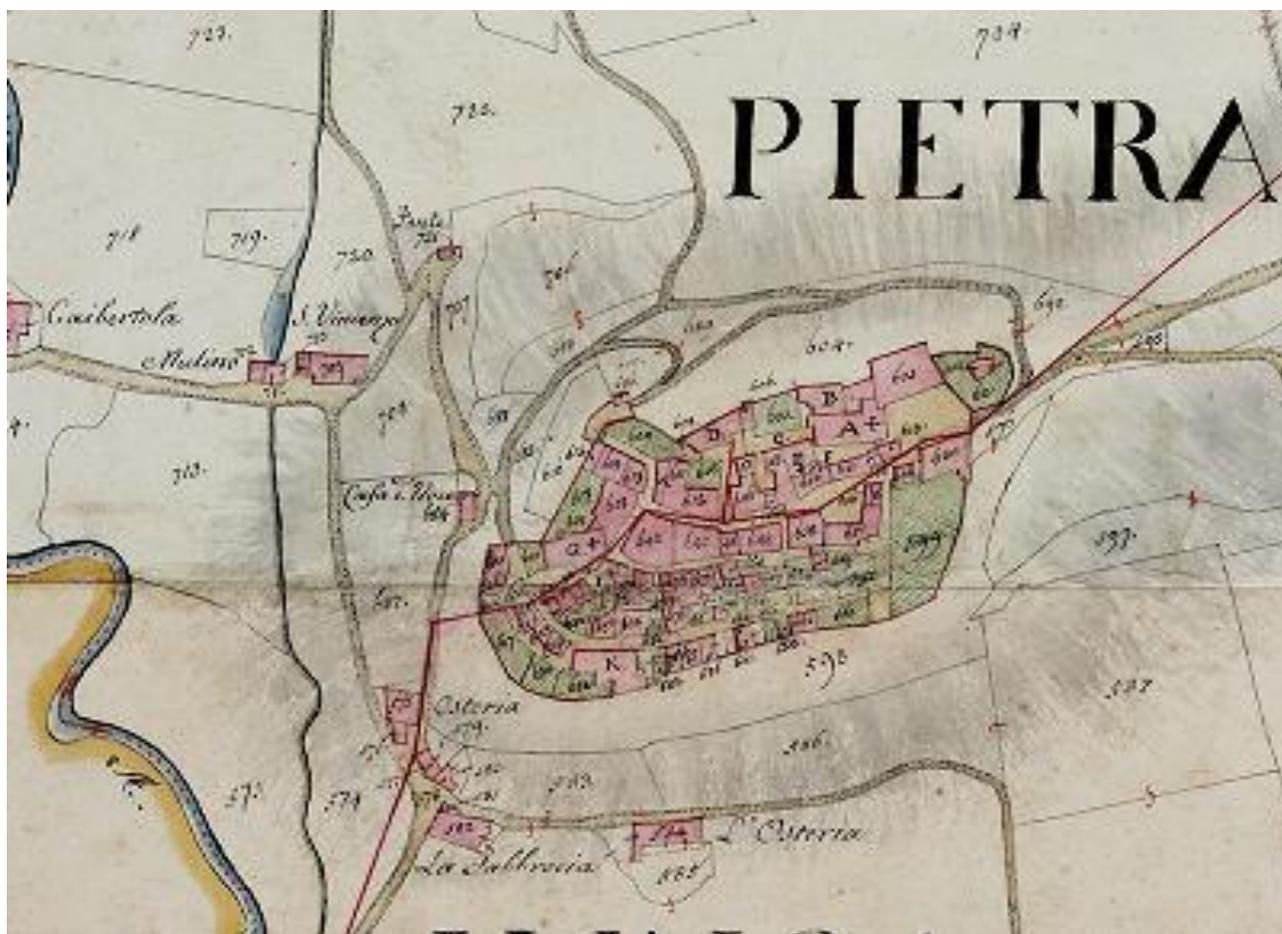
Il sistema della viabilità e della mobilità risulta essere abbastanza semplice ed inalterato rispetto al passato (confronto con il catasto Gregoriano). Il centro storico è ubicato in una posizione dominante la vallata del Carpina e isolato rispetto alle arterie di traffico principali. Uscendo dalla superstrada E45 si deve percorrere la strada principale per qualche chilometro (primo tratto in pianura, secondo in ascesa costante). Lungo tutto l'intero nucleo antico trova localizzazione una strada ad anello (via dei Magistrati), lungo la quale trovano localizzazione numerosi parcheggi per automobili private. Le vie interne al centro storico sono quasi tutte non percorribili con le autovetture, sia per larghezza della carreggiata sia per la presenza di numerose scalinate. Le aree per la sosta quindi risultano essere di fondamentale importanza per il corretto accesso al borgo antico. Le principali aree destinate a parcheggio sono localizzate in alcuni punti ad ovest e a sud del centro storico, mentre non si riscontra la presenza di un'area per la sosta dei camper e degli autobus.



Aree adibite a parcheggio pubblico localizzate nei pressi del centro storico

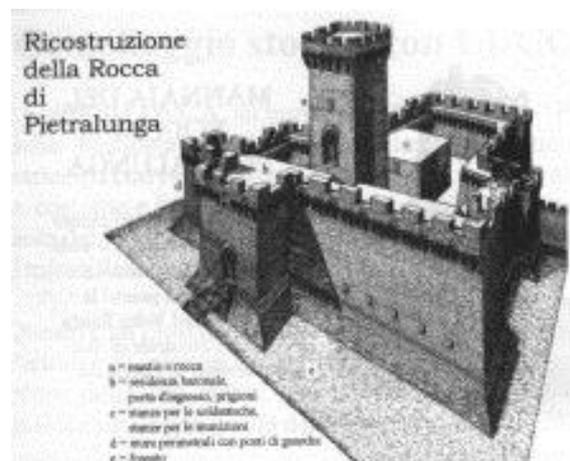
3.4 – PIETRALUNGA

Ricostruzione storica del territorio (QC_U_00)



Pietralunga ha origini preistoriche ed il "**Flauto su tibia umana**", conservato presso il museo archeologico di Perugia, i vari "castellieri" sparsi nel territorio ed i ritrovamenti litici ne sono la tangibile testimonianza. La fondazione del centro urbano col nome di **TUFI**, tuttavia, la si fa risalire al popolo Umbro. Nel periodo romano, il più florido, conosciuta col nome di **FORUM JULII CONCUPIENSIUM**, era collocata nei pressi di Ca' Bartolla e l'oppidum dei **foroiulienses cognomine concupienses**, elevato a **Municipium** nell'età Augustea, è citato anche da **Plinio** nella "Naturalis Historia". Del periodo romano restano significative testimonianze, come ville, acquedotti, "**fistulae aquariae**", monete ed importanti strade (diverticula), delle quali tre tratti interamente basolati. Dell'affermazione del Cristianesimo, ci è pervenuta notizia attraverso il martirologio di San Crescenziano, legionario romano al quale la leggenda Sacra attribuisce l'uccisione del drago alle porte di Città di Castello. Durante le persecuzioni ai cristiani, ordinate da Diocleziano, il Santo venne decapitato e

sepolto nel luogo ove oggi sorge la Pieve de' Saddi (la più antica chiesa della diocesi), eretta sopra le vestigia di un preesistente tempio pagano. Distrutta nel periodo delle invasioni barbariche, Pietralunga venne riedificata (VI-VII sec.) sull'odierno colle col nome di **PLEBS TUPHIAE** ed a questo periodo si fa risalire la costruzione della **Pieve di Santa Maria e della Rocca Longobarda pentagonale** (VIII sec.). Col passare dei secoli, il territorio pietralunghese divenne una terra popolata e florida ed il nome della città mutato in **PRATALONGA**, dai pingui ed estesi pascoli che la circondavano. Libero Comune dall' XI° al XIV° secolo, Pratalonga venne dotata dello strumento degli Statuti e del Catasto e le vicende politiche che la interessarono non furono dissimili a quelle delle altre città della Regione. A questo periodo risale il fatto, storicamente provato, della Mannaja del boia, conservata ancora oggi dal 1334 presso la Cattedrale di Lucca, che si rievoca ogni anno ad Agosto con il Palio della Mannaja. Allo scadere del XIV secolo, per garantirsi incolumità e sicurezza, Pietralunga si alleava e si sottometteva a Città di Castello, diventandone parte integrante del territorio. Da allora in poi **la sua storia procedette in parallelo con quella di Città di Castello**. La città maggiore provvedeva ad inviargli, periodicamente, un Capitano giurisdicente con pieni poteri nell'amministrazione della cosa pubblica e ciò perdurò fino al 1817, anno in cui Pietralunga venne elevata al grado di Comune.



Rispetto al Catasto Gregoriano, l'attuale conformazione del tessuto edilizio del centro storico, ha subito delle modificazioni e delle aggiunte in epoca recente. Per quanto riguarda le parti "nuove", queste sono localizzate prevalentemente ad est, mentre per quanto riguarda le manomissioni, dovute probabilmente ad interventi post-sisma del 1997, queste sono da annoverare soprattutto ad ovest (si veda a tal proposito l'elaborato

QC_U_00 relativo al comune di Pietralunga). Come già evidenziato per il centro storico di Montone, anche Pietralunga ha visto la scomparsa di numerosi orti medioevali, al posto dei quali hanno trovato ubicazione, la maggior parte delle volte, nuove strutture edilizie. La funzione di questi spazi aperti era di notevole importanza nel medioevo; essi potevano fungere sia come aree per accogliere le artiglierie militari sia come spazi dove coltivare i prodotti della terra. Soprattutto quest'ultima funzione andrebbe riscoperta e valorizzata. Infine è da annoverare come alcune strutture edilizie, anche di notevoli dimensioni esistenti al 1820, non sono localizzate all'interno del perimetro della zona "a" da PRG e in alcuni casi neanche nella fascia di rispetto alla stessa zona "a".

Valenze storico-culturali (QC_U_01)

Il centro storico di Pietralunga nonostante le ridotte dimensioni è caratterizzato dalla presenza di numerose emergenze architettoniche e monumentali che già allo stato attuale fungono da attrattori turistici e che risultano per la quasi totalità in ottimo stato conservativo. Nell'elaborato cartografico relativo (cfr. Pietralunga QC_U_01), è possibile vedere quali sono queste strutture di particolare valore storico-testimoniale e dove sono localizzate rispetto all'intero borgo antico. Tra le principali sono state evidenziate le seguenti: La Pieve di Santa Maria, la Chiesa del Gonfalone, il Santuario della Madonna dei Rimedi, la Pieve de'Saddi, la Rocca Longobarda, l'ex convento di Sant'Agostino, la porta del Cassino, il Palazzo del Capitano del Popolo, l'ex ospedale, la Torre dell'Orologio, il Palazzo Fiorucci, il Palazzo del Gonfalone e il Palazzo Comunale. Si riportano di seguito alcuni approfondimenti circa le emergenze sopra ricordate.

APPROFONDIMENTO DI ALCUNE VALENZE STORICHE¹¹

La Pieve di Santa Maria

Risale all' VIII – X secolo e al suo interno sono conservati l'affresco del martirio di San Sebastiano di Raffaellino del Colle e la copia del Polittico di Ottaviano Nelli (Gubbio 1370 - † 1444) il cui originale, tempera su tavola datato 5 maggio 1403, è conservato dal 1955 presso la Galleria Nazionale dell'Umbria. L'odierna facciata della chiesa è il frutto di una sostanziale modificazione (rotazione di 180°), eseguita alla fine del XIX secolo, che ha comportato l'abbattimento dell'abside per fare posto alla nuova entrata e la chiusura di quella originaria. Su quella che prima era la facciata principale e oggi è il retro della chiesa si possono ammirare il rosone superiore e un portale romanico finemente lavorato. Sul fianco destro, all'altezza di tre metri, un'iscrizione in caratteri gotici attesta la vetustà dell'edificio.

¹¹ Tutti i testi relativi agli approfondimenti delle valenze storiche di Pietralunga sono stati presi dal sito internet: <http://it.wikipedia.org/wiki/Pietralunga>



Facciata della Pieve di Santa Maria e la rocca Longobarda in primo piano

La Chiesa del Gonfalone

Sul retro della Pieve di Santa Maria si trova la Chiesa del Gonfalone, oggi non più officiata, dove, nei secoli passati, venivano celebrati i Consigli e conservato lo stemma della Comunità.



Il Santuario della Madonna dei Rimedi

Nei primi anni del XVI secolo, per un fatto miracoloso - la Madonna era apparsa ad alcune fanciulle e ad alcune monache del convento benedettino locale di Santa Maria del Ponte - era divenuto un centro di intensa devozione mariana tanto che, nel XVII secolo, venne ampliato e in parte riedificato sopra la preesistente Pieve romanica di fuori, dove, secondo la tradizione, nel 1224, aveva pernottato san Francesco di ritorno dalla Verna, dopo avere ricevuto le Stigmate, e dove si era formato allo stesso tempo un romitorio di frati minori francescani. La Chiesa si trova a sud, lungo la provinciale per Umbertide, a poco più di un

chilometro di distanza da Pietralunga. La seconda domenica di settembre di ogni anno vi si celebra la festa della Madonna dei Rimedi.

La Pieve de'Saddi

Chiesa paleocristiana edificata sopra un preesistente tempio romano per conservare le spoglie di san Crescenziano martire.

La Rocca longobarda pentagonale

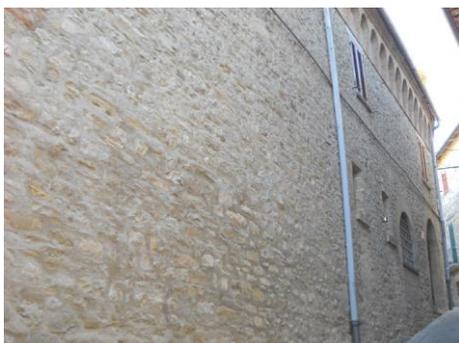
Al centro della piazza principale si possono ammirare i resti della porta di accesso alla struttura difensiva, costruita in epoca longobarda intorno all'VIII secolo d.C., come sede gastaldale e avamposto militare e il torrione pentagonale di avvistamento e difesa comunemente chiamato Rocca. All'interno del fortilizio erano collocati: il cassero, il mastio, gli alloggi per le truppe, le cucine, le stalle e il pozzo per il rifornimento idrico.



Originariamente il piano di campagna del castello si trovava all'altezza della porta di ingresso. Il livello odierno è dovuto a scavi e rimozioni eseguiti nel volgere dei secoli.

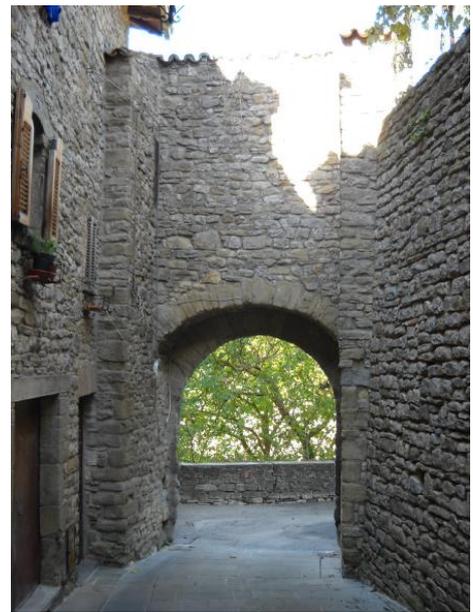
L'ex convento di S. Agostino

Risalente al XIII secolo e per il quale era stato dipinto il Polittico di Ottaviano Nelli nel 1403. Fino alla metà del XVII secolo vi aveva sede la pubblica scuola con regolari lezioni tenute dai frati agostiniani. La struttura conventuale e la chiesa sono stati restaurati e ristrutturati qualche anno fa.



La Porta del Cassino

La Porta del Cassino, così chiamata perchè, fungendo anche da posto di guardia, nei tempi passati vi era collocata la "garitta" o "cassino", dove i soldati a turno sorvegliavano l'accesso alla fortezza, è l'unica rimasta, ben conservata, delle **tre porte d'ingresso a Pietralunga**. Uscendo dalla porta, sulla parete sinistra, sono tuttora visibili le feritoie di difesa e di controllo e, su quella destra due lapidi, con la seguente iscrizione: "SUMPTIBUS HUIUS OPPIDI AC TRIBUTIS ALIORUMSUBDITORUM LOCORUM" cioè: "CON IL CONTRIBUTO DI QUESTA CITTA' E DI TUTTI I LUOGHI AD ESSA SOTTOMESSI" ricordano il rifacimento delle mura castellane, avvenuto nel 1599, con il contributo della città e di tutti i luoghi ad essa sottomessi.



Porta del Cassino

Il Palazzo del Capitano del Popolo

Ubicato in via della Pieve, sorge il Palazzo del Capitano del Popolo, risalente ai primi anni del XV secolo. Qui avevano sede il Capitano giurisdicente, il Governo della cittadella, il Tribunale civile e penale e le galere. Il palazzo poggia sopra le mura castellane le quali, restaurate, sono state restituite all'originario splendore.



Palazzo del Capitano del Popolo

L'ex-ospedale

E' l'edificio che dal 1756 fino alla fine del XIX secolo, è stato la sede dell'Ospedale di Pietralunga ed è situato in via dell'Ospedale. Realizzato tramite il lascito di Giovan Paolo Paolucci, nobile pietralunghese, l'ospedale venne successivamente accorpato a quello più grande di Città di Castello.

L'edificio, in parte di proprietà comunale, dopo un'accurata opera di restauro, è utilizzato quale **sede del Centro di Documentazione Storica ed Archivio Storico di Pietralunga**. Tutta la via dell'Ospedale è interessante da vedere con i suoi edifici medioevali a schiera, con le case torri ed i suoi vicoli in salita che la raccordano al borgo superiore.



La Torre dell'Orologio

E' un'elegante e sobria costruzione che sovrasta la piazza omonima dove sono collocati fin dal 1645 il macchinario e le campane dell'orologio pubblico.



Torre dell'Orologio

Il Palazzo del Gonfalone del XIV secolo

E' una costruzione a torre, con finestroni ad arco sulla facciata che ne evidenziano l'eleganza. Era la sede del Gonfaloniere del Camerlengo della Comunità.



Il Palazzo Fiorucci

Fatto edificare nel 1612, con licenza del Card. Scipione Caffarelli-Borghese, sopra una parte delle mura castellane, da Giovan Giacomo Fiorucci detto il Magnifico. La Casata Fiorucci ha avuto origine, intorno alla metà del XV secolo, da Campo Colice, un predio in Comune di Pietralunga.



Palazzo Fiorucci

Il Palazzo comunale

Fatto costruire tra il 1498 e il 1502 da Mons. Giulio Vitelli, arciprete, come sede di rappresentanza dell'arcipretura pietralungnese, sopra una parte del maschio della fortezza longobarda. Questo palazzo, dal XVII secolo al XIX secolo, prima di divenire nel 1888 sede della municipalità pietralungnese, è stato di proprietà e utilizzato dal Sacro Ordine dei Cavalieri di Malta.



Palazzo Comunale

Via di Roma – Via Francigena di San Francesco

Pietralunga è una delle tappe intermedie di questo sentiero che fa parte di un ampio itinerario culturale europeo che da Vienna conduce in Italia, percorrendo l'area veneta verso sud fino a Roma, attraversando in terra umbra e laziale luoghi legati al santo d'Assisi. Dopo l'Umbria, questo percorso s'innesta sul Cammino di Francesco della Valle reatina. Il cammino s'intraprende per ragioni penitenziali o semplicemente per vivere un tempo di serenità e meditazione nella natura, sperimentando un'altra dimensione e scansione del tempo, nel lento procedere lungo un percorso di 20-25 chilometri in media al giorno. Una volta giunti a Roma, la Via Francigena si conclude proseguendo da Ponte Milvio lungo la pista ciclabile sul lato destro, con la visita alla Basilica di San Pietro.

Sentiero francescano della pace

Pietralunga è una tappa, tra Città di Castello e Gubbio, anche di questo sentiero che si svolge dalla Verna ad Assisi. Questo sentiero ripropone lo storico itinerario che San Francesco, nei suoi venti anni di peregrinare, ha percorso più volte per andare e tornare da Assisi alla Verna, luoghi da lui particolarmente amati. Si sviluppa in ambiente di media collina: dolci profili e verdi vallate, casolari e vecchie pievi, torri e antiche rocche in posizione dominante.

Immobili ed aree di proprietà pubblica (QC_U_02)

Relativamente a questo aspetto risulta particolarmente interessante la lettura dello stato proprietario all'interno del centro storico di Pietralunga. Il dato che salta maggiormente agli occhi è il seguente: gran parte delle emergenze architettoniche – attrattori turistici, sono di proprietà della Pubblica Amministrazione. Rientrano in questa casistica il Palazzo Comunale ovviamente, la Rocca Longobarda, la Porta del Cassino, la Torre dell'Orologio, ma soprattutto altre 3 strutture che potrebbero essere determinanti per la rivitalizzazione dell'intero centro storico: L'ex Casa Paolucci, l'ex Convento di Sant'Agostino e l'ex Casa Martinelli. I tre contenitori menzionati, sono tutti in ottimo stato conservativo, da poco ristrutturati, di notevoli dimensioni quindi idonei per ospitare diverse funzioni strategiche, vicini tra di loro e localizzati in una posizione strategica rispetto all'intero centro storico e al sistema della accessibilità e della viabilità. Questo aspetto dovrà essere tenuto in forte considerazione soprattutto in vista del progetto che l'Amministrazione ha in cantiere relativo al sistema di accesso al centro storico lungo il lato sud, che prevede il ripristino dell'antico percorso pedonale aderente alle mura del centro storico (e quindi limitrofo a Casa Martinelli), la realizzazione e il completamento di un sistema di scale di risalita che dalla base del colle conducono al livello del centro abitato e un parcheggio localizzato sempre nella parte bassa.

N	DENOMINAZIONE	UBICAZIONE	FOGLIO	PART.LLE
1	Porta del Cassino		87	
2	Ex casa Paolucci	Via dell'Ospedale	87	216 sub. 1 - 5
3	Torre dell'Orologio		87	G
4	Ex-convento S. Agostino		87	113 – 114 sub. 1 – 2; 115 sub. 1
5	Ex casa Martinelli		87	116 sub. 1 – 2 - 3
6	Palazzo Comunale	Piazza Fiorucci	87	131
7	Rocca Longobarda	Piazza Fiorucci	87	D

Stato di conservazione del patrimonio edilizio (QC_U_03)

Da un punto di vista strutturale il centro storico di Pietralunga risulta essere in ottime condizioni. Le strutture edilizie che compongono il nucleo storico sono per la quasi totalità in ottime condizioni, senza particolari segni di degrado. Da menzionare solamente quattro situazioni puntuali, dove i segni del degrado sono più o meno evidenti. Tra queste, risulta

particolarmente importante il recupero e la funzionalizzazione di una struttura di proprietà pubblica, di notevoli dimensioni, localizzata esternamente al centro storico, ma in diretta connessione visiva con lo stesso. Tale struttura risulta essere non tanto o non solo degradata, ma soprattutto in forte contrasto con il contesto paesaggistico di riferimento. Oltre ad essere di notevoli dimensioni infatti è anche architettonicamente scadente e presenta la copertura in eternit, per la quale si auspica un veloce intervento di bonifica.



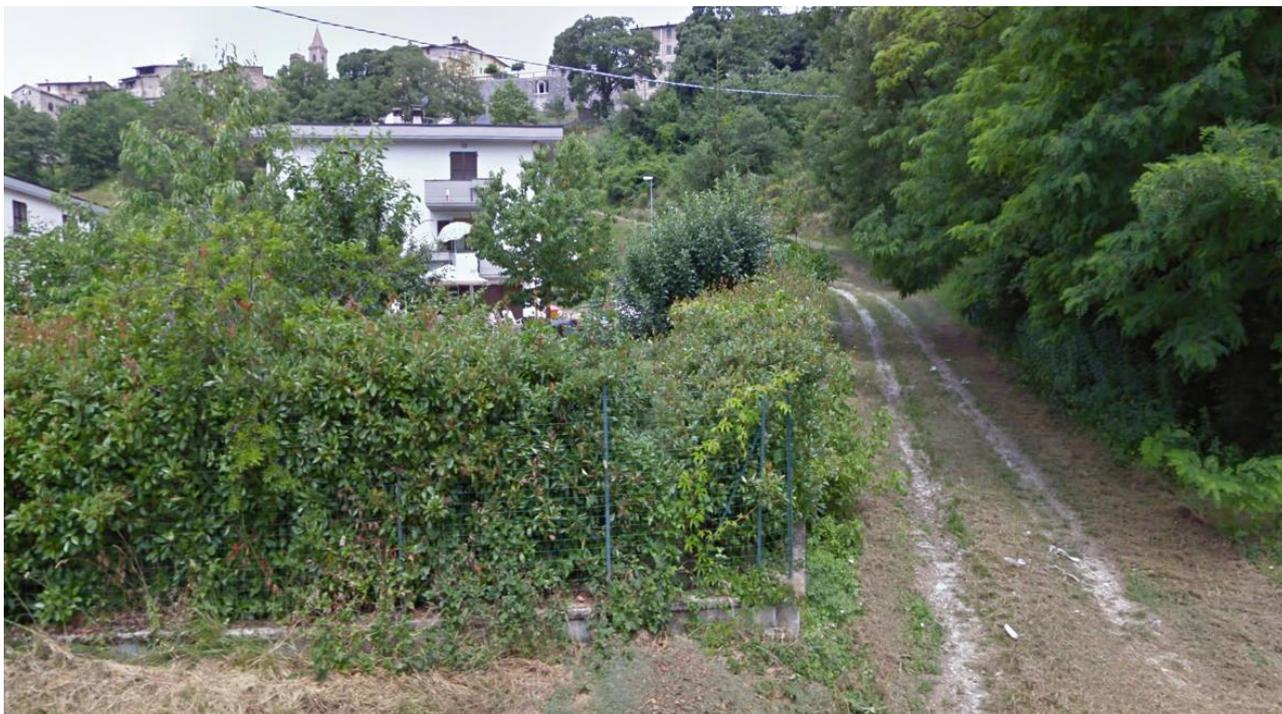
Struttura di proprietà pubblica, non congrua con il contesto paesaggistico di riferimento

Le altre situazioni puntuali di lieve degrado sono state riscontrate all'interno del perimetro del centro storico così come indicato dal PRG vigente; si tratta per lo più di piccole strutture edilizie, probabilmente abitazioni private, per le quali sarebbe necessario un loro recupero architettonico e probabilmente anche strutturale. Tali aspetti andranno affrontati in un secondo momento, qualora l'Amministrazione lo volesse. Potrebbero infatti essere degli interventi da inserire all'interno di un programma urbano complesso, dove la partnership pubblico-privato potrebbe far scattare dei meccanismi anche di tipo premiale per coloro che interverranno sulle strutture edilizie degradate.

Sistema della mobilità e dell'accessibilità (QC_U_04)

Il sistema della mobilità e dell'accessibilità è senza dubbio quello che merita maggiore attenzione per quanto riguarda il funzionamento attuale del centro storico di Pietralunga. Gran parte delle problematiche che affliggono allo stato attuale il piccolo borgo, sono, con molta probabilità, da imputare alla viabilità e alla mobilità. L'accesso al borgo è garantito soprattutto dalla via B. Buozzi, principale arteria di collegamento territoriale, che scorre a poche decine di metri dell'abitato antico, geograficamente ad ovest rispetto allo stesso. Tale strada è percorsa da coloro che provengono da Montone e rappresenta, come detto, l'accesso principale al centro di Pietralunga. Un secondo accesso, ma di minore importanza per flusso veicolare, è rappresentato da via Roma. Questa strada è percorsa da coloro che provengono da est, dalle Marche o dai comuni umbri dell'Appennino. Pietralunga si viene a trovare in un "imbuto" formato appunto da via Roma con direzione est-ovest e da via B. Buozzi con direzione sud-nord. All'incrocio di queste due strade, si è venuta a costituire una lottizzazione caratterizzata da edifici a 3 piani, all'apparenza non completamente definita da un punto di vista morfologico. Da via B. Buozzi per giungere al centro storico si deve prendere via Guglielmo Marconi la quale forma un anello con via Roma. Rispetto a questa viabilità principale, si dipanano una serie di vie secondarie che garantiscono l'accesso più o meno agevole a tutte le abitazioni e strutture edilizie presenti. Un aspetto che risulta immediatamente evidente è la presenza di un numero ridotto di parcheggi per le automobili. La maggior parte degli spazi per la sosta sono localizzati lungo le strade carrabili, soprattutto lungo via Roma, via delle Noci e via del Macello. Lungo quest'ultima, tra l'altro senza via di uscita, i parcheggi non sono regolamentati da opportuna segnaletica orizzontale. Le aree di sosta maggiori sono localizzate nei pressi del market Simply, le quali però, ovviamente, vengono fruite soprattutto dai clienti dell'attività commerciale menzionata. Quindi, in definitiva, l'aspetto dei parcheggi andrà sicuramente approfondito nella fase propositiva del lavoro, attraverso il coinvolgimento anche dei cittadini e degli operatori economici della zona. Un altro aspetto che emerge dalle analisi riguarda la discontinuità dei percorsi pedonali. Questi andrebbero studiati in maniera organica, puntando prima di tutto al "restauro" del percorso pedonale che scorre esternamente alle mura medioevali. Lungo tale tracciato sono poi presenti una serie di "accessi" al centro storico, i quali andrebbero riqualificati e resi delle nuove porte di accesso al borgo. Un'attenzione particolare merita tutto il tema del versante sud del colle dove sorge il piccolo borgo. Per tale area, l'Amministrazione

comunale ha predisposto un progetto di recupero e di accessibilità sia pedonale che veicolare, che se realizzato, risolverà molti dei problemi attualmente riscontrati.



Strada carrabile attualmente non percorribile

Lungo via Roma, alla fine della lottizzazione in precedenza ricordata, è localizzata una piccola strada carrabile che attualmente non risulta essere accessibile. Il recupero di questa strada, tra l'altro previsto dall'Amministrazione, garantirebbe l'accesso al centro storico anche dal lato sud, decongestionando in parte via G. Marconi.



Sempre rispetto al tema dell'accessibilità, è stata riscontrata la presenza di aree verdi pubbliche che non sono attualmente fruibili, a causa della fitta vegetazione presente. Queste aree dovrebbero essere riprogettate e rimesse in connessione, anche funzionale, con il sistema della mobilità pedonale, prevedendo magari anche percorsi didattici legati alle tematiche ambientali, coinvolgendo anche le scolaresche.



Parcheggi regolamentati posti davanti alla torre longobarda



Parcheggi in linea lungo via Roma



Parcheggi non regolamentati lungo via G. Marconi

4. LE ANALISI ECONOMICHE E SOCIALI

Il QSV intercomunale non è la sommatoria di singoli QSV comunali, ma uno strumento concepito in una visione complessiva dell'area che ne colga gli elementi caratterizzanti e comuni, pur nella specificità delle singole componenti. Per tale motivo nelle analisi che seguono spesso è stato dato ampio spazio alla visione globale e comparativa tra i Comuni, salvo scendere, all'occorrenza, ad analizzare le singole caratteristiche di ciascuno di essi.

4.1 – ANALISI DEMOGRAFICA

L'analisi demografica costituisce senz'altro un elemento assai rilevante per la scelta delle politiche da intraprendere nell'ambito del Quadro strategico di valorizzazione dei centri storici. In particolare è importante cogliere la loro "tenuta" demografica che costituisce uno dei presupposti per la riuscita delle politiche di valorizzazione e conservazione di un ruolo di attrattività sotto il profilo socio-economico.

Infatti – come è noto – in quasi tutti i centri storici si sono manifestati negli ultimi anni fenomeni di perdita della consistenza demografica, a volte anche accentuata, accompagnati solitamente da invecchiamento della popolazione, scarsità di giovani, incremento della presenza di stranieri e, in particolare, di extracomunitari. Ciò è spesso legato al mutato interesse che, negli ultimi decenni, il residente in genere mostra per il centro storico e la conseguente scelta di insediarsi in aree più esterne dove sono disponibili abitazioni generalmente più ampie, confortevoli e soprattutto più accessibili. Questo fenomeno, poi, appare indubbiamente più consistente laddove anche i servizi, pubblici e privati, hanno subito un processo di decentramento.

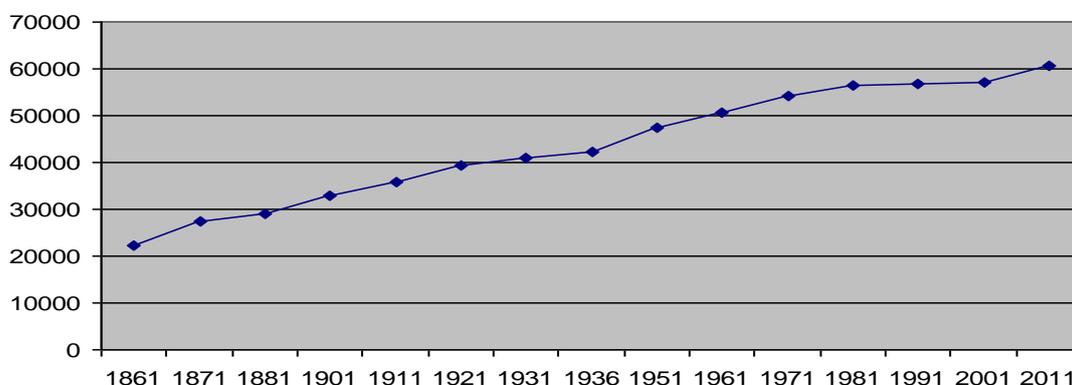
Per avere un quadro completo dei processi demografici del territorio del QSV Comuni altotiberini, è necessario sia considerare l'intera area, costituita dai cinque comuni per inquadrarla nell'ambito più generale provinciale, regionale, nazionale, sia cogliere le differenze esistenti tra i singoli comuni.

Nelle pagine che seguono, pertanto, procederemo gradualmente dal generale, che funge da denominatore comune, al particolare.

4.1.1 - I dati di lungo periodo

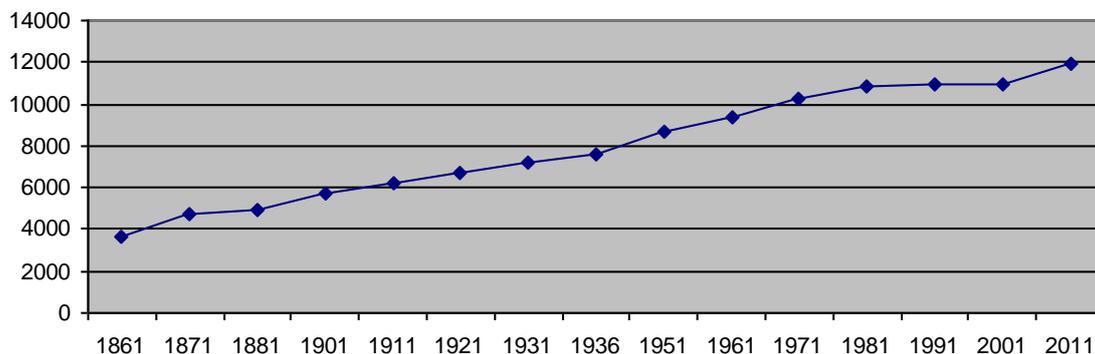
Iniziamo con il verificare l'andamento della popolazione dall'unità di Italia ad oggi. A livello nazionale e considerando i confini attuali, la popolazione residente in Italia è passata da poco più di venti milioni di abitanti nel 1861 ad oltre sessanta milioni nel 2011; in detto periodo la popolazione delle sole quattro regioni dell'Italia centrale ha avuto una crescita più accentuata, trainata da alcune di esse come la Toscana, passando da circa tre milioni e mezzo a dodici milioni di residenti.

Graf. 1 - Andamento popolazione - Dati censuari - Italia (migliaia)



Fonte: Istat – dati censuari – dato 2011 al 1° gennaio

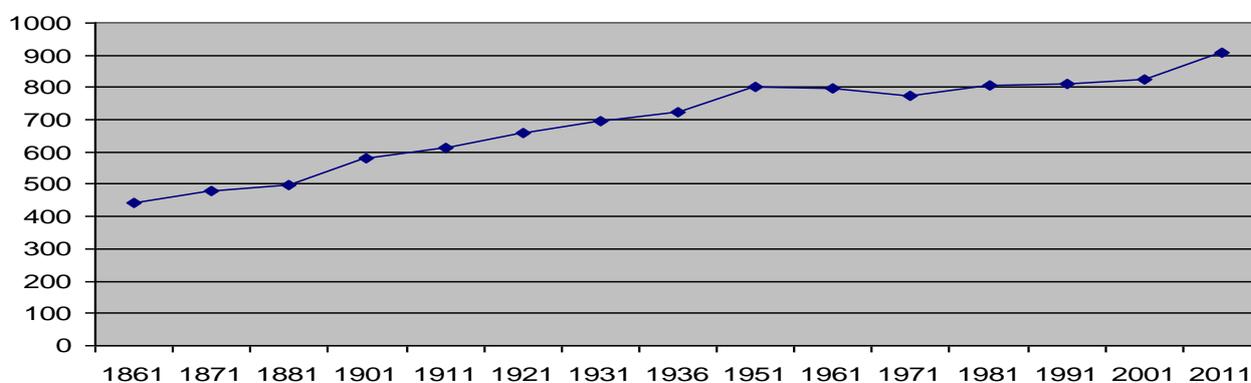
Graf. 2 - Andamento popolazione - Dati censuari - Italia Centrale (migliaia)



Fonte: Istat dati censuari – dato 2011 al 1° gennaio

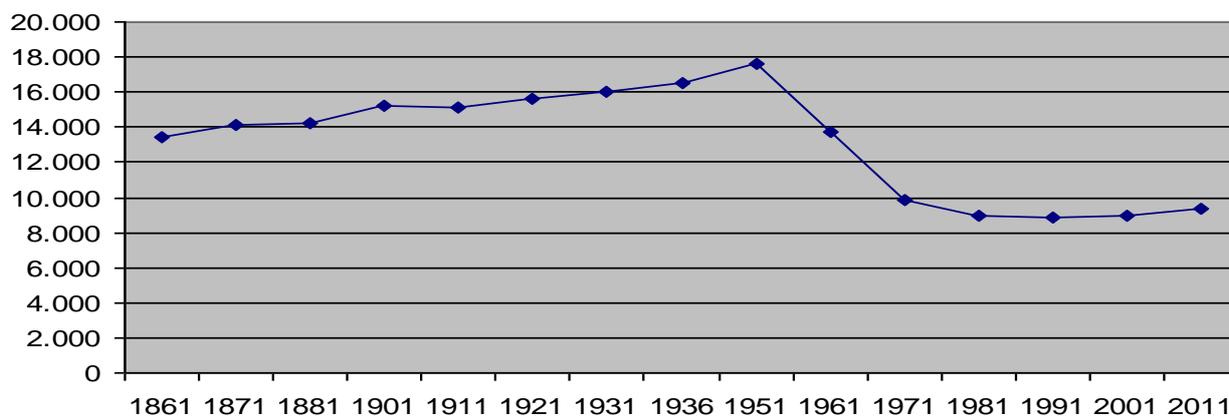
Nella nostra regione si è, invece, passati, nell'arco del periodo considerato, da 442.000 a 902.000 unità, con una crescita percentuale assai meno accentuata rispetto a quanto registrato negli aggregati maggiori, mentre a livello di Area del QSV – termine con il quale d'ora innanzi indicheremo i cinque comuni di Citerna, Lisciano Niccone, Monte Santa Maria Tiberina, Montone e Pietralunga - in un primo periodo si è registrata una crescita, dagli 13.432 del tempo dell'unificazione nazionale ai 17.592 del censimento 1951, censimento a partire dal quale si ha un deciso ridimensionamento demografico fino agli anni '90. Attualmente, rispetto al censimento del 1991, abbiamo avuto una leggera crescita che – come vedremo – è in pratica trainata da Citerna. (tab. 1).

Graf. 3 - Andamento popolazione - Dati censuari - Umbria (migliaia)



-Fonte: Istat dati censuari – dato 2011 al 1° gennaio

Graf. 4 - Andamento popolazione - Dati censuari - Area QSV Comuni Altotiberini (unità)

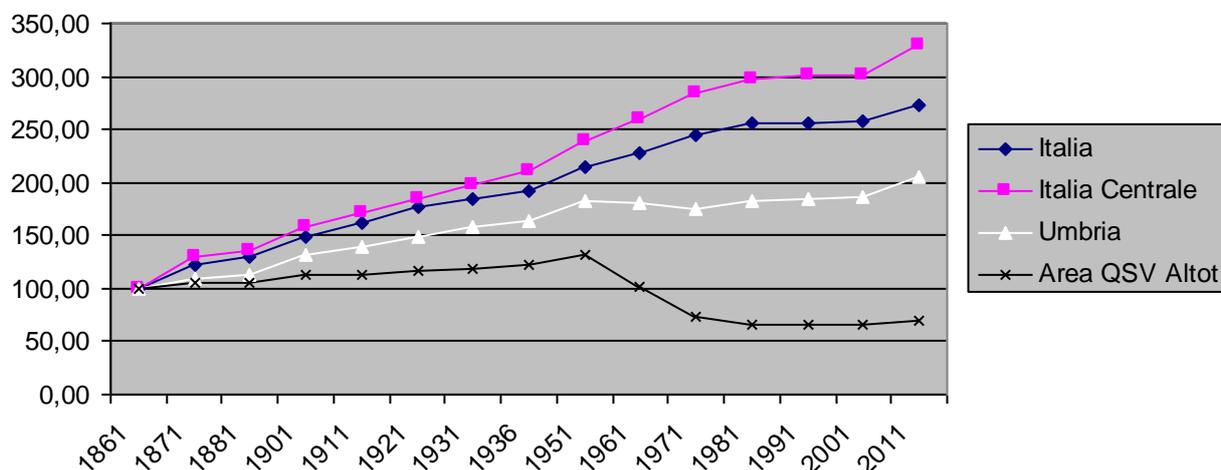


Fonte: ns. elaborazione su dati censuari Istat – dato 2011 al 1° gennaio¹²

¹² Da questo momento in poi ometteremo di citare la fonte di grafici e tabelle, restando inteso che, fino a nuova indicazione di altra fonte, la stessa è costituita da dati ISTAT o da ns. elaborazione dei medesimi.

Ponendo pari a 100 il dato demografico iniziale del 1861 e calcolando i numeri indici di variazione, quanto sopra esposto può essere sintetizzato nel grafico n. 5. Come si può vedere fino agli anni '50 vi è stata una crescita demografica di tutti gli aggregati considerati, meno accentuata, tuttavia, per l'Area del QSV in esame. Dal 1951 in poi, invece, mentre i dati nazionale, di ripartizione centroitaliana e regionale proseguono con un trend di crescita, il dato demografico dell'Area QSV subisce una decisa contrazione che si arresta solo intorno agli anni '80. Nell'ultimo decennio, poi, in tutti gli aggregati si registra una crescita, anche dovuta, come è noto, ai fenomeni di immigrazione. Tale crescita nell'Area del QSV è minima.

Graf. 5 - N.I. variazione popolazione dati censuari - Italia, Italia centrale, Umbria, Area QSV

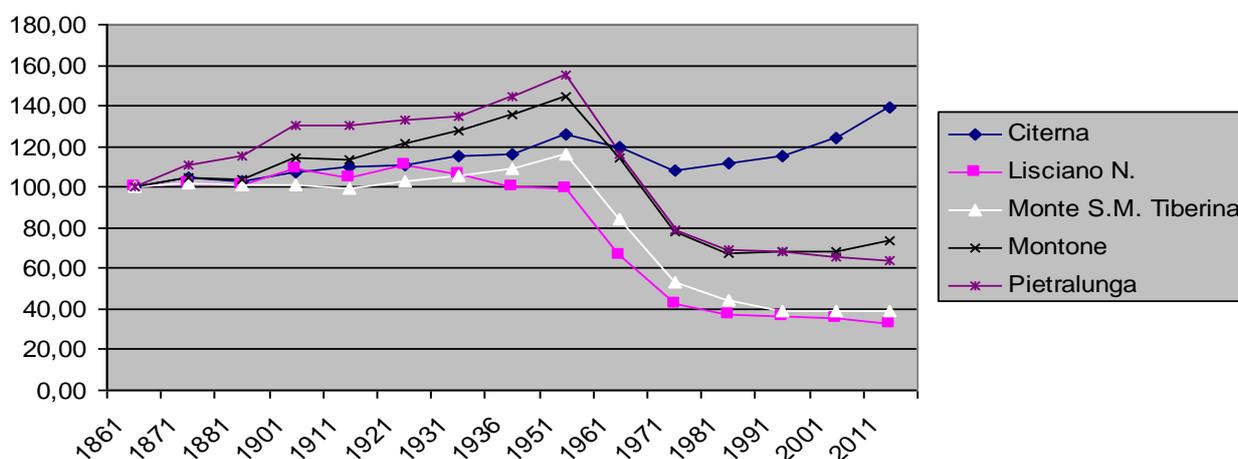


Tab. 1 - Popolazione Area QSV Altotiber.

	V.A.	N.I.
1861	13.432	100,00
1871	14.148	105,33
1881	14.187	105,62
1901	15.240	113,46
1911	15.168	112,92
1921	15.661	116,59
1931	15.974	118,92
1936	16.542	123,15
1951	17.592	130,97
1961	13.738	102,28
1971	9.832	73,20
1981	8.919	66,40
1991	8.841	65,82
2001	8.923	66,43
2011	9.304	69,27

Questo processo registrato a livello di Area del QSV, che ha portato alla perdita di circa il 30% della popolazione rispetto al tempo dell'Unità d'Italia, ovviamente è la risultante di quanto avvenuto in ciascuno dei cinque comuni considerati. Infatti, ponendo pari a 100 il dato demografico iniziale di ciascuno di essi, si nota un andamento omogeneo del dato demografico, fatta eccezione per una più accentuata crescita di Lisciano Niccone agli inizi del secolo scorso e, soprattutto della crescita demografica di Citerna, a partire dagli anni '70. Anche Montone, nell'ultimo periodo, ha registrato una certa crescita.

Graf. 6 - N.I. variazione popolazione dati censuari - Comuni QSV



Il valore massimo di popolazione, a livello di Area, si ha in corrispondenza del censimento del 1951; quello minimo al censimento del 1981. Quanto ai singoli comuni, per tre di essi il valore minimo è rappresentato dall'ultimo dato nel tempo.

Il dato provvisorio disponibile del censimento del novembre 2012 ridimensiona i valori, salvo per Monte Santa Maria Tiberina, con uno scarto di circa 150 unità in meno nel complesso.

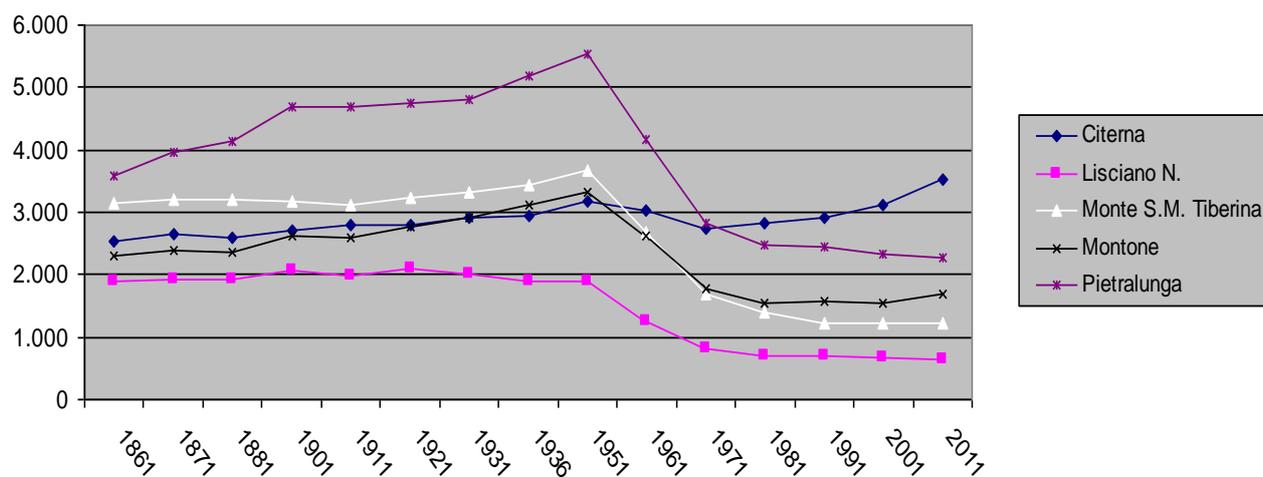
Infine la stima del dato demografico alla fine di ottobre del 2012, utilizzata anche per le analisi economiche, è in positivo.

Tab. 2 - Popolazione dei Comuni dell'Area QSV - Dati censuari

	<i>Citerna</i>	<i>Lisciano N.</i>	<i>Monte S.M. Tiberina</i>	<i>Montone</i>	<i>Pietralunga</i>	<i>Area QSV</i>
1861	2.524	1.892	3.150	2.288	3.578	13.432
1871	2.643	1.933	3.213	2.390	3.969	14.148
1881	2.589	1.912	3.197	2.364	4.125	14.187
1901	2.706	2.061	3.185	2.612	4.676	15.240
1911	2.785	1.987	3.119	2.598	4.679	15.168
1921	2.797	2.097	3.232	2.779	4.756	15.661
1931	2.903	2.007	3.321	2.925	4.818	15.974
1936	2.935	1.893	3.426	3.114	5.174	16.542
1951	3.188	1.883	3.667	3.315	5.539	17.592
1961	3.031	1.262	2.666	2.610	4.169	13.738
1971	2.736	805	1.686	1.780	2.825	9.832
1981	2.824	700	1.384	1.532	2.479	8.919
1991	2.900	694	1.231	1.570	2.446	8.841
2001	3.131	670	1.225	1.555	2.342	8.923
2011	3.517	627	1.215	1.675	2.270	9.304
2011 censim.	3.459	625	1.218	1.666	2.180	9.148
2012 ottobre	3.570	629	1.223	1.680	2.190	9.292

Riportando graficamente i valori assoluti ora illustrati (2011=dato al 1° gennaio) otteniamo la seguente rappresentazione (grafico 7):

Graf. 7 - Andamento popolazione Comuni Area QSV - Dati censuari - Valori assoluti



Il Comune di Pietralunga, come si vede, è stato quello tra i cinque dell'Area QSV con più popolazione al tempo dell'unificazione nazionale ed ha conservato, accentuando, questa predominanza fino al 1951; poi ha subito un forte calo demografico e, attualmente, occupa il secondo posto tra i comuni dell'Area del QSV.

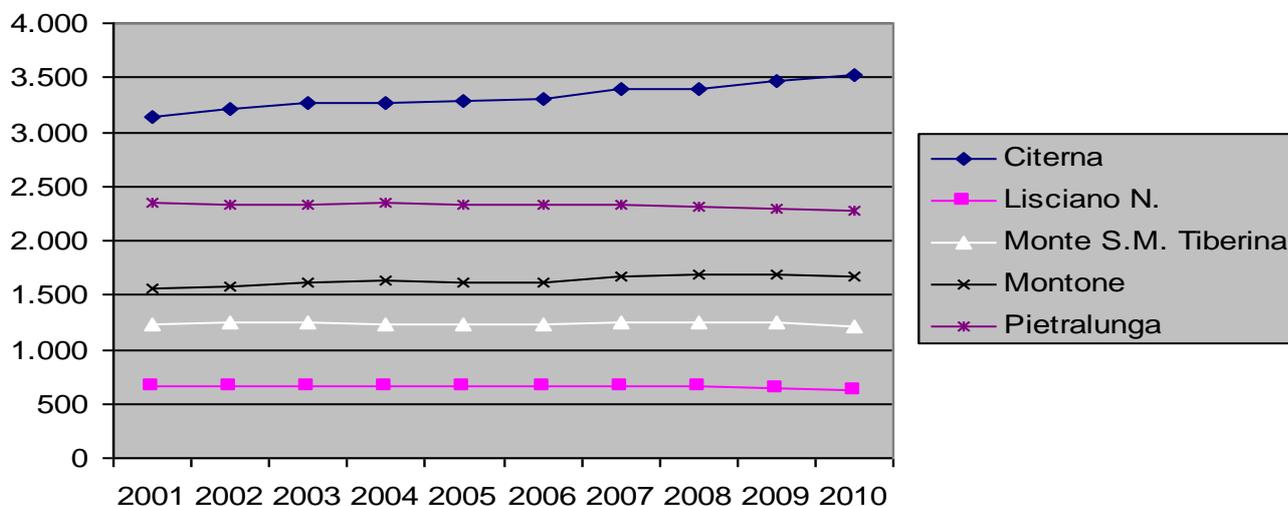
4.1.2 - L'andamento demografico nel periodo 2011-2011

Negli anni a noi più vicini si registra una crescita della popolazione residente a Citerna e Montone ed un regresso negli altri tre.

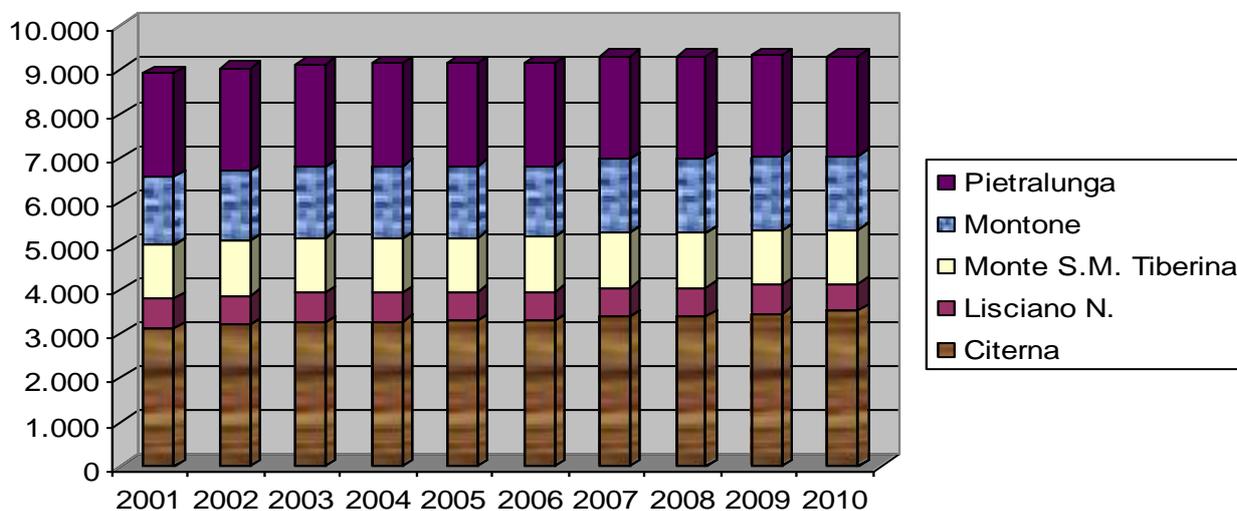
	Citerna	Lisciano N.	Monte S.M. Tiberina	Montone	Pietralunga	Area QSV
2001	3.132	661	1.228	1.553	2.344	8.918
2002	3.212	660	1.240	1.584	2.334	9.030
2003	3.271	661	1.247	1.606	2.339	9.124
2004	3.273	667	1.228	1.642	2.343	9.153
2005	3.292	663	1.234	1.616	2.337	9.142
2006	3.307	656	1.237	1.618	2.327	9.145
2007	3.399	653	1.241	1.678	2.326	9.297
2008	3.388	655	1.245	1.687	2.318	9.293
2009	3.464	644	1.239	1.685	2.297	9.329
2010	3.517	627	1.215	1.675	2.270	9.304

Riportiamo i medesimi dati in forma grafica (grafici 8 e 9):

Graf. 8 - Popolazione dei Comuni Area QSV - 2001-2010



Graf. 9 - Andamento popolazione area QSV - Composizione per comune



4.1.3 - Le caratteristiche della popolazione

Scendendo ad analizzare le caratteristiche della popolazione residente nei cinque comuni oggetto di analisi, si può facilmente constatare che la crescita demografica ha un diretto rapporto con l'età della popolazione in quanto i due comuni dell'area del QSV in crescita sono quelli che hanno (tabella 4):

- maggiore percentuale di giovani al di sotto dei 14 anni
- minore percentuale di anziani
- età media meno elevata

Questa corrispondenza si rileva in molte analoghe analisi.

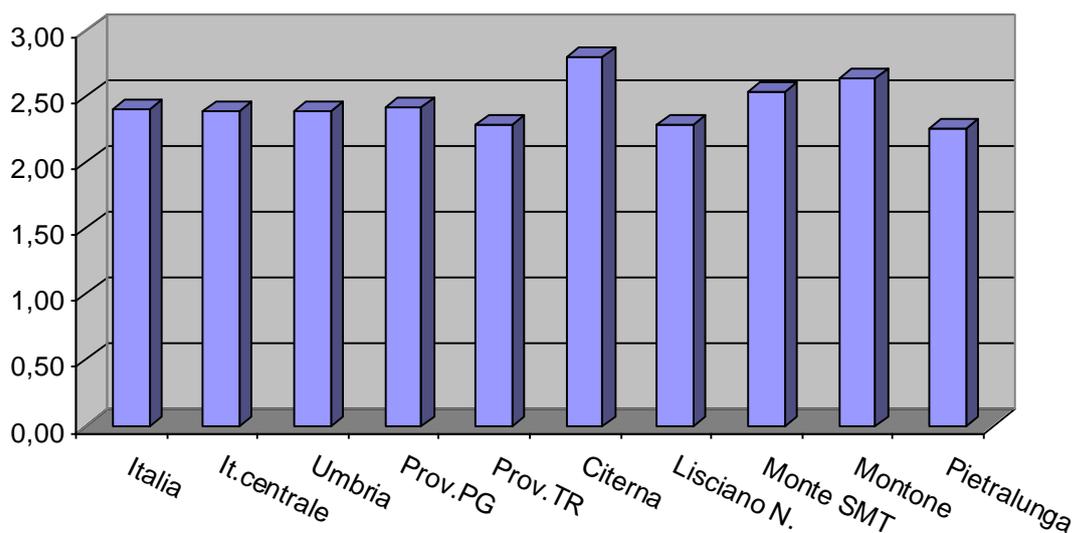
ANNO 2011		Tab. 4 - Popolazione per fasce di età				
	% 0-14	% 15-64	% 65+	Abitanti	Indice Vecchiaia	Età Media
Italia	14,00%	65,70%	20,30%	60.626.442	144,50%	43,0
Umbria	12,90%	64,00%	23,10%	906.486	178,80%	44,7
Prov.PG	13,20%	64,40%	22,50%	671.821	170,30%	44,3
Citerna	14,80%	65,90%	19,30%	3.517	130,80%	42,2
Lisciano N.	10,00%	64,10%	25,80%	627	257,10%	47,8
Monte SMT	11,90%	63,70%	24,40%	1.215	204,10%	45,9
Montone	13,10%	63,10%	23,80%	1.675	180,90%	44,8
Pietralunga	11,50%	62,20%	26,30%	2.270	230,00%	46,9

Quanto alla ripartizione della popolazione per sesso, si nota una leggera prevalenza di presenza femminile nei Comuni di Pietralunga e Montone, in ogni caso inferiore percentualmente al dato provinciale e regionale.

Tab. 5 - Popolazione per sesso al 31 dicembre 2010			
	<i>Maschi</i>	<i>Femmine</i>	TOTALE
Italia	48,52	51,48	100,00
It.centrale	48,16	51,84	100,00
Umbria	48,13	51,87	100,00
Prov.PG	48,25	51,75	100,00
Citerna	49,45	50,55	100,00
Lisciano N.	50,08	49,92	100,00
Monte SMT	50,62	49,38	100,00
Montone	49,43	50,57	100,00
Pietralunga	49,03	50,97	100,00

Si noti anche la corrispondenza tra trend di crescita e ampiezza della famiglia: Citerna e Montone, infatti, hanno valori superiori agli altri Comuni. (grafico 10). L'ampiezza, infatti, in genere significa presenza di figli e spesso di maggiore immigrazione straniera.

Graf. 10 - Componenti medi la famiglia - 31/12/2010



La ripartizione della popolazione per stato civile mostra, per tutti e quattro i comuni, una maggiore incidenza di vedovi /e ed una minore dei divorziati/e.

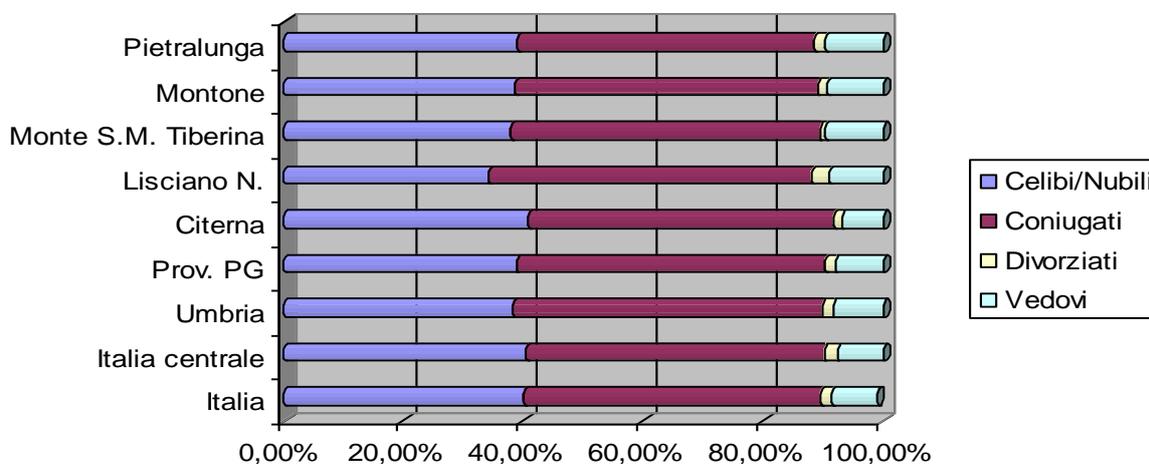
La percentuale di coniugati, invece, varia da comune a comune.

Tab. 6 - Distribuzione della popolazione per stato civile - 2010

MASCHI	Umbria	Prov. PG	Citerna	Lisciano N.	Monte S.M. Tiberina	Montone	Pietralunga
Celibi	42,80%	43,30%	44,90%	40,80%	44,40%	44,30%	45,60%
Coniugati	53,00%	52,70%	51,90%	53,20%	51,50%	51,20%	50,10%
Divorziati	1,40%	1,30%	1,00%	2,90%	0,70%	1,30%	1,40%
Vedovi	2,80%	2,60%	2,20%	3,20%	3,40%	3,10%	2,90%
FEMMINE	Umbria	Prov. PG	Citerna	Lisciano N.	Monte S.M. Tiberina	Montone	Pietralunga
Nubili	34,10%	34,50%	37,00%	28,10%	31,20%	32,90%	32,80%
Coniugati	50,10%	50,20%	49,80%	54,30%	51,50%	49,70%	48,60%
Divorziati	2,10%	2,00%	1,60%	3,20%	1,30%	1,80%	2,10%
Vedove	13,70%	13,20%	11,60%	14,40%	16,00%	15,60%	16,50%
TOTALE	Umbria	Prov. PG	Citerna	Lisciano N.	Monte S.M. Tiberina	Montone	Pietralunga
Celibi/Nubili	38,30%	38,80%	40,90%	34,40%	37,90%	38,60%	39,10%
Coniugati/e	51,50%	51,40%	50,80%	53,70%	51,50%	50,40%	49,30%
Divorziati/e	1,80%	1,70%	1,30%	3,00%	1,00%	1,60%	1,80%
Vedovi/e	8,40%	8,10%	7,00%	8,80%	9,60%	9,40%	9,80%

Riducendo in percentuale i valori totali (maschi+femmine) otteniamo il seguente grafico che evidenzia, in percentuale, un maggior numero di coniugati a Lisciano Niccone e di Celibi/Nubili a Citerna:

Graf. 11 - % Popolazione per stato civile - 2010



Infine si riporta l'elaborazione comparativa dei dati relativi alla presenza di stranieri nei cinque comuni interessati. I dati, sempre di fonte Istat, sono al 1° gennaio 2010.

Tab. 7 - % di popolazione straniera al 1° gennaio 2010			
	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
Italia	7,02	6,96	6,99
It.centrale	8,78	9,10	8,94
Umbria	9,84	10,70	10,29
Prov.PG	10,43	11,17	10,81
Citerna	7,76	8,89	8,33
Lisciano N.	19,43	18,53	18,98
Monte SMT	7,80	9,67	8,72
Montone	10,87	10,27	10,57
Pietralunga	6,74	8,47	7,62

Come si può vedere la presenza di stranieri è particolarmente accentuata a Lisciano Niccone che registra un valore decisamente superiore alle medie degli aggregati più ampi; sostanzialmente allineata con il dato provinciale e regionale risulta la percentuale di Montone mentre gli altri due comuni hanno, sempre in percentuale, una presenza di stranieri minore.

Tra il 2010 ed il 2011 si è avuta una contrazione del numero degli stranieri, fatta eccezione per il comune di Citerna:

Tab. 8	Presenza di stranieri - Confronto 2010-2011		
	2010	2011	Differenza
Citerna	293	329	36
Lisciano N.	119	118	-1
Monte SM Tiberina	106	104	-2
Montone	177	177	0
Pietralunga	173	164	-9

Quanto alla nazionalità più frequente, a Citerna e Pietralunga abbiamo un elevato numero di romeni, a Lisciano Niccone e Monte Santa Maria Tiberina al primo posto troviamo, rispettivamente, tedeschi ed inglesi, a Montone è più elevata la presenza di extracomunitari.

Tab. 9 Stranieri - unità 2011									
<i>Citerna</i>	<i>Lisciano N.</i>			<i>Monte S.M. Tiberina</i>		<i>Montone</i>	<i>Pietralunga</i>		
Romania	95	Germania	34	Regno Un.	30	Algeria	47	Romania	50
Marocco	58	Marocco	33	Albania	22	Romania	37	Marocco	37
Cina	55	Regno Unito	16	Marocco	17	Marocco	20	Olanda	14
Albania	18	Romania	13	Albania	4	Regno Un.	14	Germania	14
Moldavia	11	Austria	10	Germania	4	Albania	9	Inghilterra	9
Altri	92		12		27		50		40
TOTALE	329		118		104		177		164

4.1.4 - La suddivisione della popolazione all'interno dei comuni

Il Quadro strategico di valorizzazione, secondo quanto più volte illustrato, pur essendo principalmente mirato alla valorizzazione, tutela, promozione dei centri storici ha riflessi sull'intero territorio comunale, specie nei comuni di minore dimensione.

Per poter effettuare le analisi delle attività economiche, elaborando indici connessi al dato demografico, era necessario ripartire lo stesso per zona. A tal fine si è utilizzata la medesima ripartizione presente nell'Osservatorio regionale del commercio 2012 e, precisamente:

- 1 - Centro storico del capoluogo comunale
- 2 - Resto del capoluogo comunale
- 3 - Resto del territorio comunale

Nel caso di Lisciano Niccone non è forse possibile individuare un vero e proprio centro storico, per cui è stata assunta come tale la parte centrale del capoluogo, fulcro della vita cittadina e delle attività economiche.

Con riferimento a questa ripartizione, la popolazione dei cinque comuni, aggiornata secondo la stima operata per la fine dell'ottobre 2012, è stata così ripartita:

Tab. 10 Comuni QSV - Stima popolazione ottobre 2012 per zona					
	<i>Citerna</i>	<i>Lisciano N.</i>	<i>Monte S.M. Tiberina</i>	<i>Montone</i>	<i>Pietralunga</i>
1-Centro storico	176	61	53	255	91
2-Resto capoluogo	500	274	58	334	1.246
3-Resto territorio	2.894	294	1.112	1.091	853
TOTALE	3.570	629	1.223	1.680	2.190

Fatta eccezione per Pietralunga, per gli altri comuni la maggioranza della popolazione risiede nella zona n. 3, esterna al capoluogo comunale.

* * *

4.2 – LE ATTIVITA' ECONOMICHE

In questa sezione del Dossier preliminare sono analizzate le attività economiche presenti nel territorio dei cinque comuni dell'area, distintamente per settore considerato.

Al fine di poter ricostruire un quadro chiaro, esaustivo e preciso di questo settore, si è proceduto preliminarmente al puntuale censimento delle attività attraverso gli uffici comunali utilizzando appositi prontuari, di creazione del consulente ed adottati ormai in molti comuni. L'operazione, assai complessa trattandosi anche di omogeneizzare le differenti modalità di tenuta dei dati, ha consentito la ricostruzione di un unico data-base che, al di là dell'utilizzazione per le finalità del QSV, costituisce uno strumento assai utile per i comuni.

L'analisi delle attività economiche è contenuta in un corposo elaborato statistico, suddiviso per settore, che partendo dall'analisi dell'intera area del QSV, scende nel dettaglio dei singoli comuni e, in taluni casi, delle loro zone e singole vie, ad eccezione delle attività artigianali ed i servizi per i quali sono state elaborate delle semplici tabelle riassuntive dei dati raccolti.

4.2.1 – Il commercio al dettaglio

Nell'area del QSV dei cinque comuni altotiberini risultano presenti all'inizio di dicembre del 2012 n. 91 esercizi commerciali al dettaglio, come si usa dire, in sede fissa, dei quali 25 operano nel settore alimentare e 66 in quello non alimentare. La superficie totale di vendita risulta di 10.039 metri quadrati e quella media di 110.3 metri, inferiore al dato regionale come sempre avviene trattandosi di comuni di ridotta dimensione

Dei 10.039 metri di superficie, 2734 pari al 27.2 % del totale, sono destinati al settore alimentare i cui esercizi hanno una superficie media di 125.9 metri e 7.305 metri a quello non alimentare, pari al restante 72.8 % con una superficie media di 104.4 metri per esercizio. Per superficie di vendita, come è noto, si intende quella destinata alla vendita, anche se occupata da banchi scaffalature e simili ed esclusa quella di magazzini, depositi, locali di lavorazione ed altri locali non destinati al pubblico.

L'analisi di area, molto importante quando si analizza un contesto commerciale compatto, nel nostro caso deve essere letta con prudenza in quanto il raggruppamento dei cinque comuni come unico territorio del QSV è soprattutto sul piano progettuale e della collaborazione non essendovi in realtà, al momento, quasi nessun interscambio di tipo commerciale o gravitazione di consumi tra di essi: inoltre, pur con differenti livelli, ciascun comune ha un suo polo primario di riferimento (Umbertide, Città di Castello, Cortona, se non Perugia per alcuni generi ecc.). L'analisi di area, tuttavia, evidenziando le differenze esistenti tra i comuni è utile e, per tal motivo, si è deciso di mantenerla. Per avere una visione immediata dei principali indicatori di rete riportiamo qui di seguito il quadro comparativo dei principali indicatori:

	<i>Eserc.</i>	<i>Superficie Mq.</i>	<i>Abitanti per esercizio</i>	<i>Superficie per 100 abitanti</i>
Citerna	39	5879	91,5	164,7
Lisciano Niccone	8	403	78,6	64,1
Monte S. Maria Tiberina	4	303	305,8	24,8
Montone	12	603	140,0	35,9
Pietralunga	28	2851	78,2	130,2
TOTALE	91	10039	102,1	108,0

Appare subito evidente nell'area del QSV la presenza di due poli commercialmente più forti, rappresentati da Pietralunga e, soprattutto, da Citerna, laddove gli altri tre Comuni hanno un servizio distributivo assai limitato e, almeno per quanto concerne Montone, in parte anche orientato al turismo. Citerna e Pietralunga – come si vedrà – sono anche gli unici comuni in cui sono presenti esercizi classificabili come medie strutture di vendita (> 250 metri). Quanto ai settori merceologici alimentare e non alimentare, gli esercizi dell'area si articolano nel seguente modo:

	ALIMENTARI			NON ALIMENTARI			TOTALE		
	<i>ESER- CIZI</i>	<i>SUPER- FICIE</i>	<i>SUP. MEDIA</i>	<i>ESER- CIZI</i>	<i>SUPER- FICIE</i>	<i>SUP. MEDIA</i>	<i>ESER- CIZI</i>	<i>SUPER- FICIE</i>	<i>SUP. MEDIA</i>
MEDIA									
Citerna	10	1309	130	29	4570	157	39	5879	150
Lisciano Niccone	3	146	48	5	257	51	8	403	50
Monte S. Maria Tiberina	2	143	71	2	160	80	4	303	75
Montone	4	199	49	8	404	50	12	603	50
Pietralunga	6	1351	225	22	1500	68	28	2851	101
TOTALE AREA QSV	25	3148	125	66	6891	104	91	10039	110

Circa la tipologia, abbiamo:

QUADRO PER TIPOLOGIA - AREA QSV					
Tipo di esercizio	Esercizi prevalenti	Superficie di vendita	Superficie media	Abitanti per esercizio	Superficie per 100 ab.
Esercizi di vicinato					
- alimentare	21	1426	67.9	442.5	13.6
- non alimentare	64	4593	71.8	145.2	51.2
- totale	85	6019	70.8	109.3	64.8
Medie strutture					
- alimentare	4	1722	430.5	2323.0	15.8
- non alimentare	2	2298	1149.0	4646.0	27.4
- totale	6	4020	670.0	1548.7	43.3
Totale esercizi					
- alimentare	25	3148	125.9	371.7	29.4
- non alimentare	66	6891	104.4	140.8	78.6
- totale	91	10039	110.3	102.1	108.0

Mancano ovviamente grandi superfici di vendita. In effetti le uniche aree che possiedono caratteristiche più favorevoli all'insediamento di esercizi di maggiore dimensione sembrano essere Santa Maria dei Sette di Montone, sulla quale in passato furono ipotizzate alcune iniziative, ma che è estremamente a ridosso con Umbertide, e l'area pianeggiante di Citerna in cui si ravvisa un effetto-sistema tra le attività già insediate.

SUPERFICI DI VENDITA DEI DUE SETTORI

Ovviamente gli esercizi alimentari trattano spesso, in forma secondaria, anche alcuni generi non alimentari (basti pensare ai detersivi e detergenti) e, viceversa in alcuni esercizi non alimentari troviamo abbinati qualche rara volta anche dei generi alimentari (per esempio esercizi di articoli turistici e di artigianato tipico con piccolo scaffale di olio, vino ecc.). Ne deriva che la superficie totale degli esercizi che sono stati classificati come prevalenti alimentari non coincide perfettamente con la superficie del settore alimentare e lo stesso avviene per l'altro settore (non alimentare).

In particolare abbiamo:

- Superficie dei 25 esercizi prevalenti alimentari = 3148 mq. con una media di mq. 125.9 metri per esercizio;
- Superficie del settore alimentare = 2734 mq.

e

- Superficie dei 66 esercizi prevalenti non alimentari = 6891 mq. con una media di mq. 104.4 metri per esercizio;
- Superficie del settore non alimentare = 7305 mq.

Ovviamente $3148 \text{ mq.} + 6891 \text{ mq.} = 10039 \text{ mq.}$ così come $2734 \text{ mq.} + 7305 \text{ mq.}$

Nell'area del QSV, dunque, mediamente negli esercizi alimentari la percentuale di superficie effettivamente destinata alla vendita di prodotti alimentari è del 86.8 %. Per converso la superficie non alimentare è appena maggiore di quella degli esercizi non alimentari e, precisamente, rappresenta il 106 %, proprio perché una piccola parte di superficie non alimentare si ritrova all'interno di esercizi di prevalente settore alimentare.

Il dato mostra una certa promiscuità, maggiore delle medie regionali, ma usuale nei comuni non grandi.

ABITANTI PER ESERCIZIO ED ESERCIZI PER CENTO ABITANTI

Il valore di concentrazione delle attività commerciali è, a livello di area, pari a 102.1 abitanti per esercizio (alimentari 371.7 e non alimentari 140.8) e indica una certa rarefazione, particolarmente accentuata per Monte S. Maria Tiberina (305.8) e Montone (140), mentre valori più normali si riscontrano per Citerna (91.5), Lisciano Niccone (78.6), Pietralunga (78.2).

Ciò si spiega abbastanza agevolmente se si considera che Montone è a ridosso di Umbertide, con la quale non ha alcuna possibilità di competere sul piano commerciale, cosicché il servizio distributivo si limita allo stretto necessario ai residenti o all'accoglienza dei numerosi turisti; un discorso analogo può farsi per Santa Maria Tiberina, il cui capoluogo è quasi privo di servizi e scarsamente popolato e la zona in basso a ridosso con Città di Castello. Una situazione differente si riscontra per Citerna che, nel corso degli anni, ha sviluppato nelle sue frazioni di Fighille e Pistrino un tessuto economico ragguardevole, mentre la causa della rete abbastanza sviluppata di Pietralunga può essere anche ravvisata nel suo relativo isolamento viario con mobilità verso Umbertide sicuramente assai minore di quanto non avvenga per Montone. Per quanto concerne Lisciano il valore riscontrato è positivo, se si considera la vicina Cortona.

Si tenga presente, circa questo parametro, che usualmente si hanno valori intorno a 30-40 abitanti per esercizio nei Comuni fortemente turistici, la media umbra è intorno ai 50 e valori di 80 ed oltre abitanti per esercizio si trovano solo nei Comuni molto piccoli e con poco turismo. Negli ultimi anni, tuttavia, anche a motivo della crisi economica in atto il valore di concentrazione in esame (abitanti per esercizio) tende a crescere velocemente specie nei comuni minori.

Il valore di superficie a disposizione di cento abitanti, pari a soli 108 metri, di cui 29.4 per il settore alimentare e 78.6 per quello non alimentare, conferma quanto fin qui detto: abbiamo le due realtà più forti di Citerna (164.7) e Pietralunga (130.2) che distaccano nettamente gli altri tre comuni di Lisciano Niccone (64.1), Montone (35.9), Monte S. Maria Tiberina (24.8).

SUPERFICIE PER 100 ABITANTI				
	Vicinato	Medie SV	Grandi SV	TOT
ALIMENTARI				
<i>Citerna</i>	17,6	10,1	0	27,6
<i>Lisciano Niccone</i>	19,1	0	0	19,1
<i>Monte S. Maria Tiberina</i>	7	0	0	7
<i>Montone</i>	11,4	0	0	11,4
<i>Pietralunga</i>	11	50,7	0	61,7
TOTALE	13,6	15,8	0	29,4
NON ALIMENTARI				
<i>Citerna</i>	65,6	71,4	0	137
<i>Lisciano Niccone</i>	45	0	0	45
<i>Monte S. Maria Tiberina</i>	17,8	0	0	17,8
<i>Montone</i>	24,5	0	0	24,5
<i>Pietralunga</i>	68,5	0	0	68,5
TOTALE	51,2	27,4	0	78,6
ALIMENTARI+NON ALIMENTARI				
<i>Citerna</i>	83,2	81,5	0	164,7
<i>Lisciano Niccone</i>	64,1	0	0	64,1
<i>Monte S. Maria Tiberina</i>	24,8	0	0	24,8
<i>Montone</i>	35,9	0	0	35,9
<i>Pietralunga</i>	79,5	50,7	0	130,2
TOTALE	64,8	43,3	0	108

SUPERFICIE MEDIA

La superficie media è un indicatore di funzionalità abbastanza usato negli studi di settore, specie per la facilità del suo calcolo (superficie/esercizi). In effetti è innegabile che una maggiore disponibilità di spazi consente una migliore gestione del punto di vendita, anche se il rapporto non riveste quei caratteri di puntuale proporzionalità che spesso gli vengono assegnati.

Vi sono, infatti, esercizi in cui la presenza di spazi è essenziale (si pensi ad i mobili), altri in cui la potenzialità è di massima correlata alle superfici (si pensi al settore alimentare, specie della grande distribuzione), altri infine in cui la superficie, pur sempre importante, assume un ruolo minore rispetto ad altri fattori quali l'ubicazione, la qualità, le politiche di vendita, l'accessibilità ecc. (si pensi ad una gioielleria, ad una rivendita di giornali ecc.).

In ogni caso la superficie media è un indicatore importante e pertanto è bene operare qualche approfondimento.

Come si è detto il valore di superficie media degli esercizi commerciali nell'area costituita dai cinque comuni risulta di 110,3 metri.

Esso naturalmente varia per settore merceologico, per zona commerciale e, per definizione, per tipo di esercizio, come mostra la tabella che segue:

SUPERFICIE MEDIA PER COMUNE E TIPO				
	Vicinato	Medie SV	Grandi SV	TOT
Citerna	84,8	727,5	0	150,7
Lisciano Niccone	50,4	0	0	50,4
Monte S. Maria Tiberina	75,8	0	0	75,8
Montone	50,2	0	0	50,2
Pietralunga	67	555	0	101,8
TOTALE	70,8	670	0	110,3

E' importante, in tema di superficie, anche verificare la distribuzione per classi di dimensione. Come è noto, infatti, ad un medesimo valore di superficie media possono corrispondere realtà del tutto diverse.

Classi dimensionali nell'intera area QSV										
da mq.	0	21	51	81	151	201	251	1501	Oltre	TOT
a mq.	20	50	80	150	200	250	1500	2500	2500	
Prodotti alimentari (ordinari)	2	3	5	4	1	-	4	-	-	19
Enoteca al dettaglio	-	-	1	1	-	-	-	-	-	2
Carni animali varie	-	1	1	1	-	-	-	-	-	3
Pesce fresco	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Abbigliam.-Accessori-Intimo-	3	3	-	5	-	2	-	-	-	13
Calzature-Pelletterie-Borse	-	1	1	1	-	-	-	-	-	3
Gioielleria-Orologeria	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Mobili-Arredamento	-	1	-	1	1	-	2	-	-	5
Elettrodomestici-Mater.elett	-	-	-	1	1	-	-	-	-	2
Casalinghi-oggetti per la ca	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Bigiotteria-Chincaglieria-Pr	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Cartoleria-Cancelleria	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Quotidiani e periodici	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3
Articoli per infanzia-Sanitar	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
Articoli fotografici di otti	1	1	-	-	-	-	-	-	-	2
Fiori piante-articoli da gia	-	4	-	1	-	-	-	-	-	5
Pitt.scult.grafica-Belle art	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Informatica-elettronica-tele	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Ferramenta-mesticheria-siste	-	1	-	1	-	-	-	-	-	2
Art. e prodotti per agricolt	-	-	-	1	2	-	-	-	-	3
Auto-moto-cicli ricambi e ac	2	1	-	1	-	-	-	-	-	4
Art. per edilizia-idrotermos	-	-	-	1	2	-	-	-	-	3
Combustibili-legna da ardere	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Prod. farmacie	1	2	1	-	-	-	-	-	-	4
Prod. tabaccherie	3	1	-	-	-	-	-	-	-	4
Prod. imp.carburante	5	-	-	-	-	-	-	-	-	5
TOTALE	20	23	11	21	8	2	6	-	-	91

Come si può vedere gli esercizi di maggiore dimensione sono rappresentati da quattro attività alimentari, due di mobili e due di abbigliamento e prodotti affini.

GRADO DI SPECIALIZZAZIONE

Il grado di specializzazione degli esercizi dipende da numerosi fattori legati al modo di conduzione degli esercizi (profondità della gamma, assortimento ecc.) che i dati in nostro possesso non consentono di analizzare nel dettaglio. Qui prenderemo in considerazione due indicatori:

- Il rapporto percentuale tra la superficie di vendita destinata all'attività prevalente e quella totale dell'esercizio;
- Il numero medio di merceologie trattate

Pur avendo tale indicatori un certo grado di approssimazione a causa dell'imputazione delle superfici ai singoli generi all'interno dell'esercizio, è evidente che se tutta la superficie viene destinata ad una sola linea di prodotti anche la profondità e l'assortimento saranno elevati, mentre se in un esercizio l'attività principale o prevalente occupa una parte ridotta della superficie per la presenza di numerosi altri generi, il servizio sarà di tipo assai tradizionale (tipico ad esempio delle realtà rurali) e l'esercizio avrà una connotazione poco definita. Un discorso analogo può farsi per il numero di merceologie trattate, tenendo presente che nei piccoli comuni spesso si hanno non tanto più merceologie, ma una principale e pochi altri prodotti affini. Nel nostro caso un certo rilievo può avere anche la modalità di segnalazione degli uffici dei cinque comuni.

Nei cinque comuni abbiamo la seguente situazione:

	<i>Superf. Att.prevalente/ superficie totale</i>	<i>Merceologie per esercizio</i>
- Citerna	92.2 %	1.2
- Lisciano Niccone	73.7 %	2.0
- Monte S. Maria Tiberina	75.9 %	2.0
- Montone	86.4 %	2.0
- Pietralunga	88.5 %	1.5

Anche in questo caso i valori di maggiore specializzazione si hanno nei due comuni più forti commercialmente. I valori medi di area sono pari al 89.6 % e a 1.5 merceologie per esercizio. Quanto ai prodotti, limitandosi ad alcuni prodotti significativi, troviamo:

	<i>Superf. Att.prevalente/ Superf. totale</i>	<i>Merceologie per esercizio</i>
Prodotti alimentari:	78.1 %	2.2
Carni :	81.0 %	2.0
Abbigliamento :	86.8 %	1.5
Mobili :	100.0 %	1.0
Bigiotteria-chiac. :	100.0 %	1.0
Cartoleria :	75.0 %	2.0
Fiori e piante :	77.0 %	1.6
Ferramenta :	62.5 %	2.0

I GENERI TECNICI

Trattiamo ora di alcuni esercizi che, fino a poco tempo fa, la legislazione regionale classificava (articolo 2, comma 1 bis, della legge n. 24/99, oggi abrogato) come generi non facilmente asportabili ed a consegna differita. Dal punto di vista statistico, infatti, l'esistenza di questi esercizi conserva interesse per comprendere la situazione reale della distribuzione. Le attività in esame occupano una superficie di 3.165 metri e sono quasi tutte a Citerna:

CARDELLI	Art. per edilizia-idroter
CISERS SNC	Auto-moto-cicli ricambi
EDIL CAR SRL	Auto-moto-cicli ricambi
FALEGNAMERIA 2 ERRE SNC	Mobili-Arredamento
FALEGNAMERIA MAGENTA SNC	Mobili-Arredamento
FALEGNAMERIA STYLE-MOBILI	Mobili-Arredamento
MEOZZI MOBILI SNC	Mobili-Arredamento
MOBILI CARLINI DI CARLINI	Mobili-Arredamento
TEKNOS SNC	Art. per edilizia-idroterm.
CARNEVALI CARLO	Auto-moto-cicli ricambi
AUTOFFICINA & CARROZZERIA	Auto-moto-cicli ricambi
FIORUCCI ENRICO	Art. per edilizia-idroterm.

Tenuto conto di ciò è chiaro che il reale servizio distributivo ai residenti si riduce ulteriormente.

TIPO DI DITTA

Interessante è anche l'analisi degli esercizi in relazione al tipo di ditta. In linea di massima si può infatti dire che la prevalenza di ditte individuali è indice di una rete distributiva piuttosto arretrata, laddove per converso la predominanza di forme societarie, che

implica un maggior grado di organizzazione ed un impegno economico generalmente maggiori, sta a significare una rete più moderna.

A tal proposito, abbiamo una rete di taglio non decisamente tradizionale:

ESERCIZI COMMERCIALI PER TIPO DI DITTA E ZONA							
	Citerna	Lisciano	MSM Tib.	Montone	Pietral.	AREA	%
Individuale	17	5	2	8	17	49	53.8
S.N.C.	16	3	1	2	8	30	33.0
S.A.S.	2	-	-	-	1	3	3.3
S.R.L.	4	-	1	1	2	8	8.8
Altre forme	-	-	-	1	-	1	1.1
TOTALE	39	8	4	12	28	91	100.0
%	42.9	8.8	4.4	13.2	30.8	100.0	

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Le medie strutture di vendita, come si è visto, sono 6 e rappresentano il 6.6 % del totale degli esercizi, mentre in termini di superficie - come si accennava - rappresentano il 40 % del totale. La superficie complessiva delle medie strutture di vendita è infatti pari a 4020 metri quadrati, di cui 1470 per il settore alimentare e 2550 per quello non alimentare.

In termini di percentuale di SUPERFICIE sul totale abbiamo:

- Settore alimentare: 46.2 % vicinato, 53.8 % medie strutture;
- Settore non alimentare: 65.1 % vicinato, 34.9 % medie strutture;

In termini di NUMERO DI ATTIVITA':

- Settore alimentare: 84 % vicinato, 16 % medie strutture;
- Settore non alimentare: 97 % vicinato, 3 % medie strutture.

TITOLARE	ZONA+UBICAZIONE	COMUNE	MQ	ATTIVITA' PREVALENTE
2 ESSE SRL	3-VIA SANTA MARIA	CITERNA	350	Prodotti alimentari (ordinari)
MEZZI MOBILI SNC	3-VIA ROMA	CITERNA	1298	Mobili-Arredamento
MOBILI CARLINI DI CARLINI ANGELO &	3-VIA ROMA	CITERNA	1000	Mobili-Arredamento
TAVERNELLI E. EREDI DI TAVERNELLI E	3-VIA DEL MULINO	CITERNA	262	Prodotti alimentari (ordinari)
FIORUCCI ENRICO	2-VIA DELLE NOCI	PIETRAL	560	Prodotti alimentari (ordinari)
V & O VALCELLI FLORA	2-VIA DEL LAVORO	PIETRAL	550	Prodotti alimentari (ordinari)

APPROFONDIMENTO MERCEOLOGICO

Per concludere si riporta il quadro merceologico dei 91 esercizi presenti nell'area del QSV

Merceoologie	Esercizi prevalenti	Esercizi che trattano il genere	Superf. totale per il genere	Superf. totale es.prevalenti	Superf. media es.prevalenti	Abitanti per es.prevalente	Superf. del genere per 100 abit.
1 -Prodotti alimentari (ordinari)	19	20	2167	2737	144.1	489.1	23.3
2 -Prodotti alim.particolari e ti	-	1	3	0	-	-	0.0
3 -Enoteca al dettaglio	2	2	155	155	77.5	4646.0	1.7
4 -Carni animali varie	3	5	238	226	75.3	3097.3	2.6
5 -Pesce fresco	1	1	30	30	30.0	9292.0	0.3
6 -Frutta e verdura	-	9	120	0	-	-	1.3
7 -Pasticceria-dolciumi-Pizza al	-	1	21	0	-	-	0.2
SETTORE ALIMENTARE	25		2734	3148	125.9	371.7	29.4
8 -Articoli di igiene-pulizia-ogg	-	8	338	0	-	-	3.6
9 -Abbigliam.-Accessori-Intimo-Me	13	13	1095	1261	97.0	714.8	11.8
10 -Calzature-Pelletterie-Borse e	3	3	195	195	65.0	3097.3	2.1
11 -Gioielleria-Orologeria	1	1	25	25	25.0	9292.0	0.3
12 -Mobili-Arredamento	5	5	2651	2651	530.2	1858.4	28.5
13 -Elettrodomestici-Mater.elettri	2	2	270	270	135.0	4646.0	2.9
14 -Casalinghi-oggetti per la casa	1	7	238	100	100.0	9292.0	2.6
15 -Libri e pubblicazioni varie	-	1	3	0	-	-	0.0
16 -Bigiotteria-Chincaglieria-Prof	1	3	55	12	12.0	9292.0	0.6
17 -Cartoleria-Cancelleria	1	3	44	40	40.0	9292.0	0.5
18 -Quotidiani e periodici	3	5	99	117	39.0	3097.3	1.1
19 -Giocattoli-Hobbistica-Art.per	-	3	57	0	-	-	0.6
20 -Articoli per infanzia-Sanitaria	1	1	30	51	51.0	9292.0	0.3
22 -Articoli fotografici di ottica	2	2	47	47	23.5	4646.0	0.5
23 -Fiori piante-articoli da giard	5	6	207	217	43.4	1858.4	2.2
25 -Articoli ricordo-turistici-sou	-	1	3	0	-	-	0.0
28 -Pitt.scult.grafica-Belle arti-	1	1	190	190	190.0	9292.0	2.0
29 -Informatica-elettronica-teleco	1	1	15	15	15.0	9292.0	0.2
30 -Ferramenta-mesticheria-sistemi	2	2	100	160	80.0	4646.0	1.1
32 -Art. e prodotti per agricoltur	3	4	537	502	167.3	3097.3	5.8
33 -Auto-moto-cicli ricambi e acce	4	5	199	179	44.8	2323.0	2.1
34 -Art. per edilizia-idrotermosan	3	3	515	515	171.7	3097.3	5.5
35 -Combustibili-legna da ardere-k	1	1	100	100	100.0	9292.0	1.1
37 -Prod. farmacie	4	4	136	136	34.0	2323.0	1.5
38 -Prod. tabaccherie	4	7	89	66	16.5	2323.0	1.0
39 -Prod. imp.carburante	5	5	42	42	8.4	1858.4	0.5
40 -Altre merceol.non alimentari n	-	2	25	0	-	-	0.3
SETTORE NON ALIMENTARE	66		7305	6891	104.4	140.8	78.6
100 -TOTALE	91	138	10039	10039	110.3	102.1	108.0

Come si può vedere vi sono alcuni generi (ortofrutta, giocattoli ecc.) che pur trattati da diversi esercizi non risultano mai l'attività prevalente per insufficiente mercato, pur tenendo sempre presente il fatto che i cinque comuni, allo stato attuale, non possono essere considerato un sistema unitario ed anzi una delle sfide del QSV consiste proprio nell'individuare e sviluppare sinergie tra operatori di comuni diversi.

Quanto alla distribuzione degli esercizi nei cinque comuni, essa risulta la seguente:

ESERCIZI COMMERCIALI PER MERCEOLOGIA E COMUNE								
	1	2	3	4	5	AREA	QSV	%
	Citerna	Lisciano	MSM Tib	Montone	Pietral			
Prodotti alimentari (ordinari)	7	3	2	2	5	19		20.9
Enoteca al dettaglio	2	-	-	-	-	2		2.2
Carni animali varie	1	-	-	2	-	3		3.3
Pesce fresco	-	-	-	-	1	1		1.1
Abbigliam.-Accessori-Intimo-Merceria	3	1	-	4	5	13		14.3
Calzature-Pelletterie-Borse e valigi	2	-	-	-	1	3		3.3
Gioielleria-Orologeria	-	-	-	-	1	1		1.1
Mobili-Arredamento	5	-	-	-	-	5		5.5
Elettrodomestici-Mater.elettrico-Rad	1	-	-	-	1	2		2.2
Casalinghi-oggetti per la casa e da	1	-	-	-	-	1		1.1
Bigiotteria-Chincaglieria-Profumeria	1	-	-	-	-	1		1.1
Cartoleria-Cancelleria	1	-	-	-	-	1		1.1
Quotidiani e periodici	1	-	-	1	1	3		3.3
Articoli per infanzia-Sanitaria	-	-	-	-	1	1		1.1
Articoli fotografici di ottica e sci	-	-	-	-	2	2		2.2
Fiori piante-articoli da giardino e	1	1	-	1	2	5		5.5
Pitt.scult.grafica-Belle arti-Antiqu	1	-	-	-	-	1		1.1
Informatica-elettronica-telecomunica	1	-	-	-	-	1		1.1
Ferramenta-mesticheria-sistemi di si	-	-	-	-	2	2		2.2
Art. e prodotti per agricoltura - An	1	-	1	-	1	3		3.3
Auto-moto-cicli ricambi e accessori	2	1	1	-	-	4		4.4
Art. per edilizia-idrotermosanitari-	2	-	-	-	1	3		3.3
Combustibili-legna da ardere-kerosen	-	-	-	-	1	1		1.1
Prod. farmacie	1	1	-	1	1	4		4.4
Prod. tabaccherie	3	1	-	-	-	4		4.4
Prod. imp.carburante	2	-	-	1	2	5		5.5
TOTALE	39	8	4	12	28	91		100.0
%	42.9	8.8	4.4	13.2	30.8	100.0		

Come si può vedere mentre Citerna e Pietralunga hanno una articolazione abbastanza sviluppata, non così per gli altri, anche se nel caso di Lisciano Niccone non può prescindere dal comune confinante.

I singoli Comuni e le zone comunali

A quanto esposto nelle pagine precedenti aggiungiamo ora alcune sole poche considerazioni relative ai singoli comuni e all'articolazione delle attività sul suo territorio, rinviando per approfondimenti all'elaborato statistico assai dettagliato.

Citerna

Come si è visto è il comune, dei cinque, che ha la rete distributiva più sviluppata, specie per quanto concerne la media distribuzione. Il commercio, tuttavia, è quasi esclusivamente esterno al capoluogo comunale posto in posizione elevata e scarsamente servito. Il commercio di Citerna, in crescita negli anni, è anche caratterizzato dalla presenza di varie medie strutture di vendita, non ostante la vicinanza del forte polo di Città di Castello.

Nota: le tabelle relative alle zone interne ai comuni contengono le abbreviazioni Cstor=Centro storico, Rcapol=Resto del Capoluogo, Rterrit=Resto del Territorio comunale

Gli esercizi di Citerna risultano 39, di cui 10 alimentari. La superficie di vendita è di 5879 metri quadrati e quella media di 150.7 metri, comprensiva dei circa 3.000 metri di esercizi di generi tecnici.

Esercizi di qualsiasi dimensione							
<i>Merceologie</i>	<i>Esercizi prevalenti</i>	<i>Esercizi che trattano il genere</i>	<i>Superf. totale per il genere</i>	<i>Superf. totale es.prevalenti</i>	<i>Superf. media es.prevalenti</i>	<i>Abitanti per es.prevalente</i>	<i>Superf. del genere per 100 abit.</i>
1 -Prodotti alimentari (ordinari)	7	7	698	1020	145.7	510.0	19.6
3 -Enoteca al dettaglio	2	2	155	155	77.5	1785.0	4.3
4 -Carni animali varie	1	1	134	134	134.0	3570.0	3.8
SETTORE ALIMENTARE	10		987	1309	130.9	357.0	27.6
8 -Articoli di igiene-pulizia-ogg	-	5	322	0	-	-	9.0
9 -Abbigliam.-Accessori-Intimo-Me	3	3	274	327	109.0	1190.0	7.7
10 -Calzature-Pelletterie-Borse e	2	2	131	131	65.5	1785.0	3.7
12 -Mobili-Arredamento	5	5	2651	2651	530.2	714.0	74.3
13 -Elettrodomestici-Mater.elettri	1	1	165	165	165.0	3570.0	4.6
14 -Casalinghi-oggetti per la casa	1	2	113	100	100.0	3570.0	3.2
16 -Bigiotteria-Chincaglieria-Prof	1	1	12	12	12.0	3570.0	0.3
17 -Cartoleria-Cancelleria	1	1	30	40	40.0	3570.0	0.8
18 -Quotidiani e periodici	1	2	24	14	14.0	3570.0	0.7
23 -Fiori piante-articoli da giard	1	2	90	85	85.0	3570.0	2.5
28 -Pitt.scult.grafica-Belle arti-	1	1	190	190	190.0	3570.0	5.3
29 -Informatica-elettronica-teleco	1	1	15	15	15.0	3570.0	0.4
32 -Art. e prodotti per agricoltur	1	2	232	197	197.0	3570.0	6.5
33 -Auto-moto-cicli ricambi e acce	2	2	149	149	74.5	1785.0	4.2
34 -Art. per edilizia-idrotermosan	2	2	365	365	182.5	1785.0	10.2
37 -Prod. farmacie	1	1	66	66	66.0	3570.0	1.8
38 -Prod. tabaccherie	3	3	36	36	12.0	1190.0	1.0
39 -Prod. imp.carburante	2	2	27	27	13.5	1785.0	0.8
SETTORE NON ALIMENTARE	29		4892	4570	157.6	123.1	137.0
100 -TOTALE	39	48	5879	5879	150.7	91.5	164.7

Quanto alle zone interne al comune abbiamo:

ESERCIZI COMMERCIALI PER MERCEOLOGIA E ZONA

	1 Cstor	2 Rcapol	3 RTerrit	COMUNE	%
Prodotti alimentari (ordinari)	1	-	6	7	17.9
Enoteca al dettaglio	-	-	2	2	5.1
Carni animali varie	-	-	1	1	2.6
Abbigliam.-Accessori-Intimo-Merceria	-	-	3	3	7.7
Calzature-Pelletterie-Borse e valigi	-	-	2	2	5.1
Mobili-Arredamento	-	-	5	5	12.8
Elettrodomestici-Mater.elettrico-Rad	-	-	1	1	2.6
Casalinghi-oggetti per la casa e da	-	-	1	1	2.6
Bigiotteria-Chincaglieria-Profumeria	-	-	1	1	2.6
Cartoleria-Cancelleria	-	-	1	1	2.6
Quotidiani e periodici	-	-	1	1	2.6
Fiori piante-articoli da giardino e	-	-	1	1	2.6
Pitt.scult.grafica-Belle arti-Antiqu	-	-	1	1	2.6
Informatica-elettronica-telecomunica	-	-	1	1	2.6
Art. e prodotti per agricoltura - An	-	-	1	1	2.6
Auto-moto-cicli ricambi e accessori	-	-	2	2	5.1
Art. per edilizia-idrotermosanitari-	-	-	2	2	5.1
Prod. farmacie	-	-	1	1	2.6
Prod. tabaccherie	1	-	2	3	7.7
Prod. imp.carburante	-	-	2	2	5.1
TOTALE	2	-	37	39	100.0
%	5.1	0.0	94.9	100.0	

Il centro storico, oggetto primario del QSV, è dunque assolutamente povero di attività (un alimentari ed una tabaccheria) che potranno eventualmente essere potenziate specialmente in funzione del turismo.

Lisciano Niccone

Lisciano ha 8 esercizi al dettaglio (3 alimentari e 5 non alimentari) per 403 metri quadrati di superficie totale ed una media di 50.4 metri.

Dei 403 metri di superficie, 120 pari al 29.8 % del totale, sono destinati al settore alimentare i cui esercizi hanno una superficie media di 48.7 metri e 283 metri a quello non alimentare, pari al restante 70.2 % con una superficie media di 51.4 metri per esercizio.

Apparentemente il comune risulta scarsamente dotato di servizi commerciali, se non fosse per la vicinanza del comune di Cortona nel quale insistono diverse realtà anche di buona dimensione. Vicina è anche la zona del Lago Trasimeno, che esercita attrazione specie nel settore dei pubblici esercizi di somministrazione.

<i>Merceologie</i>	<i>Esercizi prevalenti</i>	<i>Esercizi che trattano il genere</i>	<i>Superf. totale per il genere</i>	<i>Superf. totale es.prevalenti</i>	<i>Superf. media es.prevalenti</i>	<i>Abitanti per es.prevalente</i>	<i>Superf. del genere per 100 abit.</i>
1 -Prodotti alimentari (ordinari)	3	3	100	146	48.7	209.7	15.9
6 -Frutta e verdura	-	2	20	0	-	-	3.2
SETTORE ALIMENTARE	3		120	146	48.7	209.7	19.1
8 -Articoli di igiene-pulizia-ogg	-	1	8	0	-	-	1.3
9 -Abbigliam.-Accessori-Intimo-Me	1	1	100	145	145.0	629.0	15.9
17 -Cartoleria-Cancelleria	-	1	8	0	-	-	1.3
18 -Quotidiani e periodici	-	1	15	0	-	-	2.4
19 -Giocattoli-Hobbistica-Art.per	-	1	30	0	-	-	4.8
23 -Fiori piante-articoli da giard	1	1	42	42	42.0	629.0	6.7
33 -Auto-moto-cicli ricambi e acce	1	1	10	10	10.0	629.0	1.6
37 -Prod. farmacie	1	1	30	30	30.0	629.0	4.8
38 -Prod. tabaccherie	1	1	15	30	30.0	629.0	2.4
40 -Altre merceol.non alimentari n	-	2	25	0	-	-	4.0
SETTORE NON ALIMENTARE	5		283	257	51.4	125.8	45.0
100 -TOTALE	8	16	403	403	50.4	78.6	64.1

ESERCIZI COMMERCIALI PER MERCEOLOGIA E ZONA

	1 Cstor	2 Rcapol	3 RTerrit	COMUNE	%
Prodotti alimentari (ordinari)	2	-	1	3	37.5
Abbigliam.-Accessori-Intimo-Merceria	-	1	-	1	12.5
Fiori piante-articoli da giardino e	-	1	-	1	12.5
Auto-moto-cicli ricambi e accessori	-	1	-	1	12.5
Prod. farmacie	-	1	-	1	12.5
Prod. tabaccherie	-	1	-	1	12.5
TOTALE	2	5	1	8	100.0
%	25.0	62.5	12.5	100.0	

Lisciano non ha un vero e proprio centro storico, ma piuttosto una zona centrale dell'abitato in cui insistono il comune, alcuni uffici ecc.

Monte Santa Maria Tiberina

Anche monte santa maria ha una rete ridotta al minimo essenziale: essa è, infatti, costituita da solo 4 esercizi, 2 alimentare e 2 non, per un totale di 303 metri quadrati ed una superficie media di 75.8 metri.

Esercizi di qualsiasi dimensione							
<i>Merceologie</i>	<i>Esercizi prevalenti</i>	<i>Esercizi che trattano il genere</i>	<i>Superf. totale per il genere</i>	<i>Superf. totale es.pre-valenti</i>	<i>Superf. media es.pre-valenti</i>	<i>Abitanti per es.pre-valente</i>	<i>Superf. del genere per 100 abit.</i>
1 -Prodotti alimentari (ordinari)	2	2	70	143	71.5	611.5	5.7
6 -Frutta e verdura	-	2	15	0	-	-	1.2
SETTORE ALIMENTARE	2		85	143	71.5	611.5	7.0
16 -Bigiotteria-Chincaglieria-Prof	-	1	40	0	-	-	3.3
32 -Art. e prodotti per agricoltur	1	1	140	140	140.0	1223.0	11.4
33 -Auto-moto-cicli ricambi e acce	1	1	20	20	20.0	1223.0	1.6
38 -Prod. tabaccherie	-	1	18	0	-	-	1.5
SETTORE NON ALIMENTARE	2		218	160	80.0	611.5	17.8
100 -TOTALE	4	8	303	303	75.8	305.8	24.8

Il capoluogo comunale, molto bello sotto il profilo storico- artistico ed oggetto di interessanti interventi di ristrutturazione, è quasi privo di servizio commerciale⁴ ed anche la parte più a valle, in cui un tempo erano presenti varie attività, sta gradualmente spogliandosi. Per questo comune, mutatis mutandis, vale quanto detto per Citerna.

ESERCIZI COMMERCIALI PER MERCEOLOGIA E ZONA

	1 Cstor	2 Rcapol	3 RTerrit	COMUNE	%
Prodotti alimentari (ordinari)	1	-	1	2	50.0
Art. e prodotti per agricoltura - An	-	-	1	1	25.0
Auto-moto-cicli ricambi e accessori	-	-	1	1	25.0
TOTALE	1	-	3	4	100.0
%	25.0	0.0	75.0	100.0	

MONTONE

La rete di Montone è costituita da 12 esercizi, metà dei quali 4 alimentari. La superficie totale è di 603 metri quadrati e quella media di 50.2 metri.

Esercizi di qualsiasi dimensione							
Merceologie	Esercizi prevalenti	Esercizi che trattano il genere	Superf. totale per il genere	Superf. totale es.prevalenti	Superf. media es.prevalenti	Abitanti per es.prevalente	Superf. del genere per 100 abit.
1 -Prodotti alimentari (ordinari)	2	3	124	107	53.5	840.0	7.4
2 -Prodotti alim.particolari e ti	-	1	3	0	-	-	0.2
4 -Carni animali varie	2	2	49	92	46.0	840.0	2.9
6 -Frutta e verdura	-	2	15	0	-	-	0.9
SETTORE ALIMENTARE	4		191	199	49.8	420.0	11.4
8 -Articoli di igiene-pulizia-ogg	-	2	8	0	-	-	0.5
9 -Abbigliam.-Accessori-Intimo-Me	4	4	320	328	82.0	420.0	19.0
15 -Libri e pubblicazioni varie	-	1	3	0	-	-	0.2
16 -Bigiotteria-Chincaglieria-Prof	-	1	3	0	-	-	0.2
17 -Cartoleria-Cancelleria	-	1	6	0	-	-	0.4
18 -Quotidiani e periodici	1	1	20	38	38.0	1680.0	1.2
19 -Giocattoli-Hobbistica-Art.per	-	1	6	0	-	-	0.4
23 -Fiori piante-articoli da giard	1	1	25	25	25.0	1680.0	1.5
25 -Articoli ricordo-turistici-sou	-	1	3	0	-	-	0.2
37 -Prod. farmacie	1	1	8	8	8.0	1680.0	0.5
38 -Prod. tabaccherie	-	1	5	0	-	-	0.3
39 -Prod. imp.carburante	1	1	5	5	5.0	1680.0	0.3
SETTORE NON ALIMENTARE	8		412	404	50.5	210.0	24.5
100 -TOTALE	12	24	603	603	50.2	140.0	35.9

Il centro storico, ben definito all'interno della cerchia muraria, sotto il profilo commerciale viene quasi a coincidere con la Piazza principale nella quale insistono quattro attività di commercio al dettaglio.

Montone, a differenza degli altri comuni fin qui considerati, mostra diversi segni di orientamento al turismo nel commercio, processo che andrà senz'altro assecondato.

ESERCIZI COMMERCIALI PER MERCEOLOGIA E ZONA

	1 Cstor	2 Rcapol	3 RTerrit	COMUNE	%
Prodotti alimentari (ordinari)	-	2	-	2	16.7
Carni animali varie	1	1	-	2	16.7
Abbigliam.-Accessori-Intimo-Merceria	2	-	2	4	33.3
Quotidiani e periodici	1	-	-	1	8.3
Fiori piante-articoli da giardino e	-	1	-	1	8.3
Prod. farmacie	-	1	-	1	8.3
Prod. imp.carburante	-	1	-	1	8.3
TOTALE	4	6	2	12	100.0
%	33.3	50.0	16.7	100.0	

Pietralunga

Pietralunga, come si è visto, è il secondo comune dotato di una rete distributiva sviluppata, pur se anch'essa notevolmente ridotta nel corso degli ultimi decenni.

Ha, infatti, 28 esercizi commerciali al dettaglio, di cui 6 alimentari per un totale di 2851 metri quadrati di superficie di vendita ed una superficie media 101.8 metri, grazie alla presenza di due medie strutture di vendita.

Caratteristica di Pietralunga è l'assenza di attività nel centro storico vero e proprio, anche se ovviamente vi stanno a ridosso. Mancano anche esercizi fuori del capoluogo, a differenza di quanto avviene per Montone, per cui la rete comunale viene a coincidere con la zona n. 2 – resto del capoluogo.

Esercizi di qualsiasi dimensione							
Merceologie	Esercizi preva- lenti	Esercizi che trat- tano il genere	Superf. totale per il genere	Superf. totale es.pre- valenti	Superf. media es.pre- valenti	Abitanti per es.pre- valente	Superf. del ge- nere per 100 abit.
1 -Prodotti alimentari (ordinari)	5	5	1175	1321	264.2	438.0	53.7
4 -Carni animali varie	-	2	55	0	-	-	2.5
5 -Pesce fresco	1	1	30	30	30.0	2190.0	1.4
6 -Frutta e verdura	-	3	70	0	-	-	3.2
7 -Pasticceria-dolciumi-Pizza al	-	1	21	0	-	-	1.0
SETTORE ALIMENTARE	6		1351	1351	225.2	365.0	61.7
9 -Abbigliam.-Accessori-Intimo-Me	5	5	401	461	92.2	438.0	18.3
10 -Calzature-Pelletterie-Borse e	1	1	64	64	64.0	2190.0	2.9
11 -Gioielleria-Orologeria	1	1	25	25	25.0	2190.0	1.1
13 -Elettrodomestici-Mater.elettri	1	1	105	105	105.0	2190.0	4.8
14 -Casalinghi-oggetti per la casa	-	5	125	0	-	-	5.7
18 -Quotidiani e periodici	1	1	40	65	65.0	2190.0	1.8
19 -Giocattoli-Hobbistica-Art.per	-	1	21	0	-	-	1.0
20 -Articoli per infanzia-Sanitaria	1	1	30	51	51.0	2190.0	1.4
22 -Articoli fotografici di ottica	2	2	47	47	23.5	1095.0	2.1
23 -Fiori piante-articoli da giard	2	2	50	65	32.5	1095.0	2.3
30 -Ferramenta-mesticheria-sistemi	2	2	100	160	80.0	1095.0	4.6
32 -Art. e prodotti per agricoltur	1	1	165	165	165.0	2190.0	7.5
33 -Auto-moto-cicli ricambi e acce	-	1	20	0	-	-	0.9
34 -Art. per edilizia-idrotermosan	1	1	150	150	150.0	2190.0	6.8
35 -Combustibili-legna da ardere-k	1	1	100	100	100.0	2190.0	4.6
37 -Prod. farmacie	1	1	32	32	32.0	2190.0	1.5
38 -Prod. tabaccherie	-	1	15	0	-	-	0.7
39 -Prod. imp.carburante	2	2	10	10	5.0	1095.0	0.5
SETTORE NON ALIMENTARE	22		1500	1500	68.2	99.5	68.5
100 -TOTALE	28	42	2851	2851	101.8	78.2	130.2

La gamma dei prodotti trattati è abbastanza vasta e, soprattutto, è presente un esercizio alimentare di buone dimensioni e qualità che offre un buon servizio alla cittadinanza.

Anche a Pietralunga si possono agevolmente cogliere elementi di orientamento al turismo che è di tipo differente rispetto a Montone e più legato alla natura ed al paesaggio che alle opere d'arte.

ESERCIZI COMMERCIALI PER MERCEOLOGIA E ZONA

	1	2	3		
	Cstor	Rcapol	RTerrit	COMUNE	%
Prodotti alimentari (ordinari)	-	5	-	5	17.9
Pesce fresco	-	1	-	1	3.6
Abbigliam.-Accessori-Intimo-Merceria	-	5	-	5	17.9
Calzature-Pelletterie-Borse e valigi	-	1	-	1	3.6
Gioielleria-Orologeria	-	1	-	1	3.6
Elettrodomestici-Mater.elettrico-Rad	-	1	-	1	3.6
Quotidiani e periodici	-	1	-	1	3.6
Articoli per infanza-Sanitaria	-	1	-	1	3.6
Articoli fotografici di ottica e sci	-	2	-	2	7.1
Fiori piante-articoli da giardino e	-	2	-	2	7.1
Ferramenta-mesticheria-sistemi di si	-	2	-	2	7.1
Art. e prodotti per agricoltura - An	-	1	-	1	3.6
Art. per edilizia-idrotermosanitari-	-	1	-	1	3.6
Combustibili-legna da ardere-kerosen	-	1	-	1	3.6
Prod. farmacie	-	1	-	1	3.6
Prod. imp.carburante	-	2	-	2	7.1
TOTALE	-	28	-	28	100.0
%	0.0	100.0	0.0	100.0	

4.2.2 – La somministrazione di alimenti e bevande

La ricostruzione dei dati

Anche la rete degli esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande dei cinque comuni del QSV è stata fatta oggetto di una puntuale ricostruzione, insieme agli uffici comunali, che ha investito sia i dati amministrativi (titolare, tipo di ditta, ubicazione, zona ecc.) sia quelli più prettamente gestionali.

Pur in presenza della tipologia unica, introdotta dalla legge regionale 15/2010, le attività di somministrazione sono state classificate non genericamente ma specificando per ciascuna di esse, pur con una ineliminabile approssimazione, il tipo di servizio reso (ristorante, pizzeria ecc.) così da avere un quadro più puntuale, analogamente a quanto è stato fatto per il commercio, anche in questo caso attraverso un apposito prontuario.

Nei cinque comuni oggetto del QSV, al dicembre del 2012 risultano presenti 56 esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, dei quali 33 aventi come attività prevalente la ristorazione e 23 la somministrazione di bevande. Mancano esercizi di somministrazione corrispondenti alle pregresse tipologie C e D (annessi a trattenimento e svago ed analcolici).

Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande			
COMUNE	Ristorazione	Somm. Bevande	TOTALE
Citerna	5	11	16
Lisciano N.	5	2	7
Monte S.M.Tiberina	5	2	7
Montone	9	2	11
Pietralunga	9	6	15
TOTALE AREA QSV	33	23	56

La superficie totale di somministrazione, quella cioè destinata al pubblico esclusi quindi magazzini, depositi, uffici e servizi, è di mq. 6447 di cui 5005 per la ristorazione (77.6 %) e 1442 per le bevande (22.4 %). Di conseguenza la superficie media degli esercizi è pari a 115.1 metri.

Il quadro complessivo degli esercizi di somministrazione dell'Area del QSV con le relative superfici e gli indicatori di servizio risulta il seguente, ricordando anche in questo caso che il territorio considerato non costituisce al momento un sistema organico di servizi, per cui

l'analisi di area ha soprattutto lo scopo di evidenziare le differenze esistenti tra comuni, non potendo dare una panoramica di una realtà omogenea:

QUADRO PER TIPOLOGIA DI PUBBLICO ESERCIZIO					
Tipo di esercizio	Esercizi prevalenti	Superficie es.preval.	Superficie media	Abitanti per esercizio	Sup.settore per 100 ab.
A - Ristorazione	33	5005	151.7	281.6	48.8
B - Bevande	23	1442	62.7	404.0	20.6
TOTALE ESERCIZI	56	6447	115.1	165.9	69.4

Si nota la decisa predominanza delle attività di ristorazione specie nei due Comuni di Montone e Pietralunga che – come si vedrà – hanno maggiormente sviluppato il turismo. Citerna, al contrario, ha una rete di taglio tradizionale con predominanza degli esercizi di somministrazione di bevande.

Sotto il profilo della quantità di superficie destinata alla somministrazione, a parità di abitanti, il primo posto spetta, tuttavia, a Lisciano Niccone data la presenza di esercizi grandi. Detta superficie per 100 abitanti è, infatti, in ordine decrescente la seguente: Lisciano Niccone (186), Montone (88.3), Pietralunga (72.7), Monte S. Maria Tiberina (50.5), Citerna (44.3).

ESERCIZI DI PREVALENTE RISTORAZIONE

Gli esercizi della ristorazione, sempre nel senso specificato di locali o complessi di locali adiacenti nei quali la ristorazione risulta l'attività prevalente, a prescindere di autorizzazione, D.I.A. ecc., sono dunque 33 e complessivamente dispongono di una superficie al servizio del consumatore di 5005 metri.

In particolare, abbiamo:

- n. 28 RISTORANTI tradizionali;
- n. 5 esercizi classificabili piuttosto come PIZZERIE al piatto o comunque con servizio, da non confondersi con le attività di pizza al taglio, in genere di tipo artigianale.

Quanto alla distribuzione per comune dei locali di prevalente somministrazione di alimenti, possiamo vedere la seguente tabella:

ATTIVITA' DI SOMM.NE PER COMUNE Locali di prevalente ristorazione					
Comune	Esercizi prevalenti	Superficie di sommin.	Superficie media	Abitanti per esercizio	Superficie per 100 ab.
Citerna	5	840	168.0	714.0	23.5
Lisciano Niccone	5	950	190.0	125.8	151.0
Monte S. Maria Tiberina	5	523	104.6	244.6	42.8
Montone	9	1368	152.0	186.7	81.4
Pietralunga	9	1324	147.1	243.3	60.5
TOT.AREA	33	5005	151.7	281.6	53.9

Appare evidente la sottodotazione presente a Citerna, sia come numero sia come superfici, anche causata dalla attuale chiusura di un albergo ristorante e che sicuramente incide anche sulla sua capacità di accoglienza turistica.

ESERCIZI DI PREVALENTE SOMMINISTRAZIONE DI BEVANDE

Quanto agli esercizi di somministrazione di bevande essi risultano 23 per una superficie totale di 1442 metri, dei quali 22 sono classici caffè-bar ed uno, situato a VERIF, che è stato classificato in sede di ricostruzione dei dati piuttosto come pub-birreria.

ATTIVITA' DI SOMM.NE PER COMUNE - Locali di prevalente somm. bevande					
Comune	Esercizi prevalenti	Superficie di sommin.	Superficie media	Abitanti per esercizio	Superficie per 100 ab.
Citerna	11	743	67.5	324.5	20.8
Lisciano Niccone	2	220	110.0	314.5	35.0
Monte S. Maria Tiberina	2	95	47.5	611.5	7.8
Montone	2	115	57.5	840.0	6.8
Pietralunga	6	269	44.8	365.0	12.3
TOT.AREA	23	1442	62.7	404.0	15.5

In questo caso, come si accennava, Citerna presenta il servizio sviluppato, mentre lo stesso non può dirsi per Monte Santa Maria Tiberina e Montone.

A questo punto possiamo riassumere il quadro generale delle attività nel seguente modo:

QUADRO PER TIPOLOGIA							
Tipo di attività'	Esercizi prevalenti	Esercizi svolgenti l'attività'	Superf. totale attività'	Superf. totale es.prevalenti	Superf. media es.prevalenti	Abitanti per es.prevalente	Superf. attività' per 100 abit.
1 -Ristorante	28	31	3847	4423	158.0	331.9	41.4
4 -Pizzeria	5	12	689	582	116.4	1858.4	7.4
TOTALE RISTORAZIONE	33		4536	5005	151.7	281.6	48.8
8 -Bar-Caffe'	22	39	1872	1415	64.3	422.4	20.1
9 -Gelateria	-	1	12	0	-	-	0.1
12 -Pub (senza alimenti)	1	1	27	27	27.0	9292.0	0.3
TOTALE BEVANDE	23		1911	1442	62.7	404.0	20.6
100 -TOTALE	56	84	6447	6447	115.1	165.9	69.4

Analizziamo ora brevemente singoli profili, sempre con riferimento alla rete di somministrazione nel suo complesso.

INDICI DI DOTAZIONE

Il valore di abitanti per esercizio, nell'Area del QSV il valore è pari a 165.9 (281.6 per la ristorazione e 404 per la somministrazione delle bevande). Si tenga presente che nei Comuni con meno di 3.000 abitanti i valori di riferimento in Umbria (Ricerca AUR 2008) sono di un esercizio ogni 330 abitanti per la ristorazione ed ogni 420 per le bevande. L'altro indice di valutazione di servizio, costituito dalla quantità di superficie di somministrazione a disposizione di un 100 abitanti, è pari nell'area del QSV a 69.4 metri quadrati, di cui 53.9 per la ristorazione e 15.5 per le bevande, appena superiori ai valori 2008 in Umbria (48 e 15). Nel complesso, dunque, la dotazione non è ridotta, anche se occorre tenere presenti due considerazioni:

- che specie per la ristorazione, la sufficienza o meno dell'offerta va commisurata soprattutto al turismo e non al numero dei residenti;
- che se l'area fosse una realtà omogenea e compatta, anziché l'insieme di cinque comuni relativamente distanti, avremmo avuto una riduzione di offerta.

A parità di dato demografico, infatti, tre comuni da x abitanti hanno una dotazione maggiore di un comune di 3x, almeno finché al crescere dell'entità demografica non si viene a costituire una massa critica che attrae dall'esterno.

SUPERFICIE MEDIA

La superficie media degli esercizi di somministrazione dell'area del QSV - come si è visto - è di 115.1 metri ed oscilla tra i 151.7 metri degli esercizi di ristorazione che - come sempre avviene hanno maggiore superficie ed 62.7 metri dei bar e gli altri esercizi di prevalente attività nel settore delle bevande. Questi valori medi di area sono perfettamente allineati con le medie regionali rilevate nel 2008.

Superficie media			
COMUNE	Ristorazione	Somm. Bevande	TOTALE
Citerna	168.0	67.5	98.9
Lisciano N.	190.0	110.0	167.1
Monte S.M.Tiberina	104.6	47.5	88.3
Montone	152.0	57.5	134.8
Pietralunga	147.1	44.8	106.2
TOTALE AREA QSV	151.7	62.7	115.1

E' anche interessante notare come, al crescere della superficie dell'esercizio, generalmente corrisponde il passaggio dalla ditta individuale alla società e dalla società di persone a quella di capitali.

- Ditte individuali : 91.8 metri;
- Società in nome collettivo : 138.0 metri;
- Società in accomandita semplice : 125.4 metri;
- Società a responsab.limitata : 132.6 metri;

Tuttavia, il solo valore di superficie media non fornisce un quadro esaustivo della situazione delle superfici, perché è importante verificare anche il grado di concentrazione delle varie attività nelle classi dimensionali, come mostra la tabella che segue:

Classi dimensionali nell'intero comune										
<i>da mq.</i>	<i>0</i>	<i>21</i>	<i>51</i>	<i>81</i>	<i>151</i>	<i>201</i>	<i>251</i>	<i>1501</i>	<i>Oltre</i>	<i>TOT</i>
<i>a mq.</i>	<i>20</i>	<i>50</i>	<i>80</i>	<i>150</i>	<i>200</i>	<i>250</i>	<i>1500</i>	<i>2500</i>	<i>2500</i>	
Ristorante	-	2	3	13	5	-	5	-	-	28
Pizzeria	-	1	1	1	2	-	-	-	-	5
Bar-Caffe'	-	9	8	4	1	-	-	-	-	22
Pub (senza alimenti)	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
TOTALE	-	13	12	18	8	-	5	-	-	56

Vi sono, dunque, cinque ristoranti decisamente grandi.

INDICI DI SPECIALIZZAZIONE

Prendendo in considerazione le superfici delle attività prevalenti, rispetto alle superfici totali, si rileva che a livello di Area QSV nei Ristoranti, a fronte di una superficie totale di 4423 metri abbiamo solo 3744 metri di attività prevalente con un rapporto, pertanto, del 84.6 %; nelle Pizzerie, la cui superficie totale è di 582 metri, quella per l'attività prevalente 460 metri con un rapporto del 79.0 % ed, infine, nei bar abbiamo una superficie totale di 1415 metri ed una prevalente di 1365 con un rapporto del 96.5 %.

E' ovvio che le attività considerate non hanno compartimenti stagni, nel senso che sia i ristoranti fanno pizza, sia le pizzerie somministrano anche altri prodotti, specie dopo l'unificazione delle tipologie. Questa polivalenza si riscontra, come si è visto, negli esercizi di somministrazione di alimenti.

TIPO DI DITTA

Anche per gli esercizi di somministrazione abbiamo verificato il tipo di ditta in quanto, così come per gli esercizi commerciali, in linea di massima e con molta prudenza la prevalente presenza di ditte individuali sta generalmente ad indicare una conduzione familiare o comunque tradizionale, laddove la maggiore presenza di forme societarie si riscontra generalmente nelle realtà maggiormente in evoluzione.

In proposito il quadro generale è il seguente:

ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE PER TIPO DI DITTA E COMUNE							
	Citerna	Lisciano	MSMTib	Montone	Pietral.	AREA	%
Individuale	7	4	6	4	4	25	44.6
S.N.C.	5	1	1	4	9	20	35.7
S.A.S.	2	1	-	2	-	5	8.9
S.R.L.	1	1	-	1	2	5	8.9
S.P.A.	-	-	-	-	-	0	0.0
Coperativa	1	-	-	-	-	1	1.8
Consorzio	-	-	-	-	-	0	0.0
Altre forme	-	-	-	-	-	0	0.0
TOTALE	16	7	7	11	15	56	100.0
%	28.6	12.5	12.5	19.6	26.8	100.0	

Così come si è visto per il commercio, anche qui abbiamo una percentuale di società elevata ed anzi le ditte individuali registrano un valore inferiore che nel commercio.

ANALISI DELLE EX LICENZE FORMALI (LEGGE 287/91)

Con la legge regionale 15 del 2010 è stata disposta l'unificazione delle ex tipologie A. B. C. D della legge 287/91. Tuttavia conserva interesse, anche per comprendere l'evoluzione nel tempo, capire a quante "licenze" avrebbero corrisposto gli attuali esercizi. Soccorre in proposito la seguente tabella:

RACCORDO LOCALI/TIPOLOGIE FORMALI A B C D ai sensi della L.287/91

Tipo di esercizio	Numero	Superficie di sommin.	Superficie media	Abitanti per esercizio	Superficie per 100 ab.
A	16	2168	135.5	580.8	23.3
AB	19	3057	160.9	489.1	32.9
B	21	1222	58.2	442.5	13.2
TOTALE LOCALI	56	6447	115.1	165.9	69.4
TOTALE A	35	4536	129.6	265.5	48.8
TOTALE B	40	1911	47.8	232.3	20.6
TOTALE A+B+C+D	75	6447	86.0	123.9	69.4

I 56 esercizi presenti, dunque, un tempo avrebbero costituito 75 attività formalmente distinte e di ciò occorre tener conto nel valutare l'effettivo ridimensionamento dell'offerta nel corso degli anni.

PUBBLICI ESERCIZI PER TIPOLOGIA FORMALE L.287/91 E COMUNE - Tipologia A+B+C+D

Comune	Esercizi (licenze)	Superficie di sommin.	Superficie media	Abitanti per esercizio	Superficie per 100 ab.
Citerna	18	1583	87.9	198.3	44.3
Lisciano	11	1170	106.4	57.2	186.0
MSM Tiberina	11	618	56.2	111.2	50.5
Montone	14	1483	105.9	120.0	88.3
Pietralunga	21	1593	75.9	104.3	72.7
Intero Comune	75	6447	86.0	123.9	69.4

I DATI DEI COMUNI

Così come è stato fatto per il commercio al dettaglio, si conclude questo capitolo con una breve panoramica circa la distribuzione delle attività all'interno del territorio dei Comuni.

Citerna

Vi sono 16 esercizi, di cui 5 di ristorazione e 11 nel settore delle bevande, come mostra la tabella che segue:

QUADRO PER TIPOLOGIA DI PUBBLICO ESERCIZIO Citerna

Tipo di esercizio	Esercizi prevalenti	Superficie es.preval.	Superficie media	Abitanti per esercizio	Sup.settore per 100 ab.
A - Ristorazione	5	840	168.0	714.0	23.0
B - Bevande	11	743	67.5	324.5	21.3
TOTALE ESERCIZI	16	1583	98.9	223.1	44.3

Il Comune, in pratica, non ha attività di somministrazione nel capoluogo che non siano all'interno della cerchia muraria che delimita il centro storico.

In esso abbiamo un ristorante in Vicolo del Mattatoio, un bar in Corso Garibaldi proprio sopra il Comune ed un ristorante-albergo (SOBARIA) che però è attualmente chiuso. Tutte le altre attività si collocano nella zona bassa del Comune (Fighille, Pistrino ecc.)

Lisciano Niccone

A Lisciano troviamo 7 attività di somministrazione delle quali 5 operanti nella ristorazione e 2 nel settore delle bevande. La superficie totale, come si è visto più sopra, è di 1170 metri.

QUADRO PER TIPOLOGIA DI PUBBLICO ESERCIZIO - Lisciano Niccone

Tipo di esercizio	Esercizi prevalenti	Superficie es.preval.	Superficie media	Abitanti per esercizio	Sup.settore per 100 ab.
A - Ristorazione	5	950	190.0	125.8	140.7
B - Bevande	2	220	110.0	314.5	45.3
TOTALE ESERCIZI	7	1170	167.1	89.9	186.0

Le attività presenti nella zona centrale sono il Ristorante La Locandiera ed il Bar MG di Carnevali, entrambi lungo la principale Via Garibaldi.

Monte S. Maria Tiberina

La consistenza degli esercizi di somministrazione di Monte Santa Maria Tiberina è di 5 unità per la ristorazione e 2 per le bevande, per un totale di 7.

QUADRO PER TIPOLOGIA DI PUBBLICO ESERCIZIO - Monte S. Maria Tiberina

Tipo di esercizio	Esercizi prevalenti	Superficie es.preval.	Superficie media	Abitanti per esercizio	Sup.settore per 100 ab.
A - Ristorazione	5	523	104.6	244.6	32.7
B - Bevande	2	95	47.5	611.5	17.8
TOTALE ESERCIZI	7	618	88.3	174.7	50.5

Nel centro storico oggetto del QSV abbiamo il solo ristorante di Oscari.

Montone

N. 11 esercizi di somministrazione (9 di ristorazione e 2 di bevande) sono i valori di consistenza della somministrazione di Montone.

QUADRO PER TIPOLOGIA DI PUBBLICO ESERCIZIO - Montone

Tipo di esercizio	Esercizi prevalenti	Superficie es.preval.	Superficie media	Abitanti per esercizio	Sup.settore per 100 ab.
A - Ristorazione	9	1368	152.0	186.7	78.6
B - Bevande	2	115	57.5	840.0	9.6
C - Tratt. e svago	0	0	0.0	0.0	0.0
D - Analcolici	0	0	0.0	0.0	0.0
TOTALE ESERCIZI	11	1483	134.8	152.7	88.3

Pietralunga

A Pietralunga operano 15 esercizi di somministrazione di cui 9 di ristorazione e 6 di bevande.

QUADRO PER TIPOLOGIA DI PUBBLICO ESERCIZIO - Pietralunga

Tipo di esercizio	Esercizi prevalenti	Superficie es.preval.	Superficie media	Abitanti per esercizio	Sup.settore per 100 ab.
A - Ristorazione	9	1324	147.1	243.3	50.6
B - Bevande	6	269	44.8	365.0	22.1
C - Tratt. e svago	0	0	0.0	0.0	0.0
D - Analcolici	0	0	0.0	0.0	0.0
TOTALE ESERCIZI	15	1593	106.2	146.0	72.7

In questo caso nel centro storico, privo di esercizi commerciali, abbiamo un solo ristorante (Lai di Fiorucci in Corso Matteotti).

* * *

4.2.3 – Le attività ricettive e di agriturismo

Anche per le attività ricettive e, per affinità di funzione, di agriturismo è stata operata, con l'ausilio degli uffici, una puntuale ricostruzione nei cinque comuni del QSV.

L'esposizione dei dati, più breve che per i settori precedenti, segue il medesimo criterio di analisi per esigenze di organicità. Tuttavia, in questo caso, i rapporti statistici con i dati di popolazione residente non erano significativi, così come quelli con la superficie dei locali, tra l'altro difficilmente acquisibile. Si è preferito, pertanto, elaborare i dati di consistenza delle strutture in relazione ai parametri costituiti dal numero di presenze turistiche e dal numero di posti letto assentiti, accogliendo tra l'altro un suggerimento dell'Amministrazione di Citerna.

Le strutture ricettive e le attività di agriturismo rilevate nei cinque comuni ai primi di dicembre 2012 risultano 156 per un totale di 2508 posti letto.

STRUTTURE RICETTIVE E DI AGRITURISMO PER TIPOLOGIA									
	ALBERGHIERE			ALTRE			TOTALE		
	ESER- CIZI	POSTI LETTO	POSTI MEDI	ESER- CIZI	POSTI LETTO	POSTI MEDI	ESER- CIZI	POSTI LETTO	POSTI MEDI
<i>Citerna</i>	1	53	53	15	231	15	16	284	17
<i>Lisciano Niccone</i>	1	46	46	31	304	9	32	350	10
<i>Monte S. Maria Tiberina</i>	0	0	0	33	509	15	33	509	15
<i>Montone</i>	3	116	38	34	408	12	37	524	14
<i>Pietralunga</i>	2	81	40	36	760	21	38	841	22
TOTALE	7	296	42	149	2212	14	156	2508	16

QUADRO COMPARATIVO TRA COMUNI					
ZONA	Strut- tute	Posti letto	Posti l. medi	Presenze per attiv.	Posti letto x 1000 pr.turist.
1 -Citerna	16	284	17.8	386	46.0
2 -Lisciano Niccone	32	350	10.9	329	33.3
3 -Monte S. Maria Tiberina	33	509	15.4	721	21.4
4 -Montone	37	524	14.2	797	17.8
5 -Pietralunga	38	838	22.1	717	30.6
===TOTALE	156	2505	16.1	623	25.7

Come si può vedere la capacità ricettiva va in crescendo seguendo l'ordine alfabetico dei comuni, da Citerna (che si ricorda ha attualmente un albergo chiuso) a Pietralunga. Tuttavia ciò che forse è più significativo è la variazione del numero di presenze 2011 per attività che assume valori molto diversi: Montone, ad esempio, ha molti meno posti letto disponibili di Pietralunga, ma il numero di presenze per ciascuno di essi è maggiore. Anche il numero di posti letto ogni 1000 presenze turistiche varia moltissimo e, in linea di massima e con tutta la prudenza che richiedono queste ipotesi, ciò sembra indicare che

la presenza di turisti nelle varie località considerate dipenda assai più dalla politica di promozione, oltreché ovviamente dagli elementi di richiamo, che dalla capacità di accoglienza la cui inadeguatezza può risultare eventualmente penalizzante nei momenti di punta dell'afflusso turistico, ma non in generale.

La tabella che segue mostra la ripartizione dei posti letto per tipo di struttura: come si può vedere circa un quarto di essi è da attribuire alle strutture di agriturismo ma, nel contesto dei comuni considerati, un ruolo di tutto rispetto assume anche l'ospitalità presso case appartamenti per vacanze, spesso gestite da stranieri che richiamano connazionali, specie nei periodi estivi.

QUADRO PER TIPO					
STRUTTURA:	Strut- ture	Posti letto	Posti l. medi	Presenze per attiv.	Posti letto x 1000 pr. turist.
1 -Albergo	7	296	42.3	13888	3.0
8 -Country house	8	213	26.6	12152	2.2
9 -Casa appartamento per vacanze	26	417	16.0	3739	4.3
16 -Campeggio	1	272	272.0	97215	2.8
19 -Residenza d'epoca	1	51	51.0	97215	0.5
20 -Affittacamere	8	194	24.2	12152	2.0
21 -Bed and breakfast	30	172	5.7	3240	1.8
22 -Casa appartamento uso turistic	36	270	7.5	2700	2.7
23 -Agriturismo	39	620	15.9	2493	6.4
===TOTALE	156	2505	16.1	623	25.7

ATTIVITA' RICETTIVE PER TIPO E ZONA							
	1 Citerna	2 Lisciano	3 MSMTib.	4 Montone	5 Pietral.	AREA	%
Albergo	1	1	-	3	2	7	4.5
Country house	1	1	3	1	2	8	5.1
Casa appartamento per vacanze	9	5	4	3	5	26	16.7
Campeggio	-	-	-	-	1	1	0.6
Residenza d'epoca	-	-	-	-	1	1	0.6
Affittacamere	-	1	3	4	-	8	5.1
Bed and breakfast	2	11	4	8	5	30	19.2
Casa appartamento uso turistico	2	7	12	8	7	36	23.1
Agriturismo	1	6	7	10	15	39	25.0
TOTALE	16	32	33	37	38	156	100.0
%	10.3	20.5	21.2	23.7	24.4	100.0	

Classi dimensionali (posti letto)										
	0	21	51	81	151	201	251	1501	Oltre	TOT
da posti letto										
a posti letto	20	50	80	150	200	250	1500	2500	2500	
Albergo	2	2	3	-	-	-	-	-	-	7
Country house	3	4	1	-	-	-	-	-	-	8
Casa appartamento per vacanz	21	5	-	-	-	-	-	-	-	26
Campeggio	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Residenza d'epoca	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
Affittacamere	7	-	-	1	-	-	-	-	-	8
Bed and breakfast	30	-	-	-	-	-	-	-	-	30
Casa appartamento uso turist	36	-	-	-	-	-	-	-	-	36
Agriturismo	29	10	-	-	-	-	-	-	-	39
TOTALE	128	21	5	1	-	-	1	-	-	156

TIPO DI DITTA

Anche per le strutture ricettive e di agriturismo è stata fatta l'analisi per tipo di ditta. A tal proposito abbiamo:

ESERCIZI COMMERCIALI PER TIPO DI DITTA E ZONA							
	Citerna	Lisciano	MSM	Tiber.Montone	Pietral.	COMUNE	%
Individuale	10	31	25	30	30	126	80.8
S.N.C.	1	-	1	-	3	5	3.2
S.A.S.	-	-	2	4	3	9	5.8
S.R.L.	2	1	4	2	2	11	7.1
S.P.A.	-	-	-	-	-	0	0.0
Coperativa	-	-	-	1	-	1	0.6
Altre forme	3	-	1	-	-	4	2.6
TOTALE	16	32	33	37	38	156	100.0
%	10.3	20.5	21.2	23.7	24.4	100.0	

In questo caso, il valore elevato di dite individuali si spiega con la presenza di numerosi affittacamere.

Quanto ai parametri relativi ai singoli Comuni abbiamo:

Citerna - Presenze turistiche anno 2011: 6177 = 6.4% del totale comunale					
QUADRO PER TIPO					
STRUTTURA:	Strut- ture	Posti letto	Posti l. medi	Presenze per attiv.	Posti letto x 1000 pr. turist.
1 -Albergo	1	53	53.0	6177	8.6
8 -Country house	1	20	20.0	6177	3.2
9 -Casa appartamento per vacanze	9	175	19.4	686	28.3
21 -Bed and breakfast	2	9	4.5	3088	1.5
22 -Casa appartamento uso turistic	2	12	6.0	3088	1.9
23 -Agriturismo	1	15	15.0	6177	2.4
===TOTALE	16	284	17.8	386	46.0

Lisciano Niccone - Presenze turistiche anno 2011:10517 = 10.8% del totale di area					
QUADRO PER TIPO					
STRUTTURA:	Strut- ture	Posti letto	Posti l. medi	Presenze per attiv.	Posti letto x 1000 pr. turist.
1 -Albergo	1	46	46.0	10517	4.4
8 -Country house	1	24	24.0	10517	2.3
9 -Casa appartamento per vacanze	5	44	8.8	2103	4.2
20 -Affittacamere	1	11	11.0	10517	1.0
21 -Bed and breakfast	11	68	6.2	956	6.5
22 -Casa appartamento uso turistic	7	60	8.6	1502	5.7
23 -Agriturismo	6	97	16.2	1753	9.2
===TOTALE	32	350	10.9	329	33.3

Si nota una differenza abbastanza accentuata tra l'offerta di Citerna e quella di Lisciano, in quanto in quest'ultimo sono molto presenti strutture di agriturismo e bed and breakfast, laddove Citerna, il comune più forte sotto il profilo dell'offerta commerciale, è invece debole quanto ad offerta turistica. In particolare ciò si nota per l'agriturismo che, invece, è molto presente in comuni turisticamente forti come Montone o Pietralunga.

Monte S. Maria Tiberina - - Presenze turistiche anno 2011: 23802 = 24.5% del totale di area					
QUADRO PER TIPO					
STRUTTURA:	Strut- ture	Posti letto"	Posti l. medi	Presenze per attiv.	Posti letto x 1000 pr. turist.
8 -Country house	3	43	14.3	7934	1.8
9 -Casa appartamento per vacanze	4	60	15.0	5950	2.5
20 -Affittacamere	3	151	50.3	7934	6.3
21 -Bed and breakfast	4	29	7.2	5950	1.2
22 -Casa appartamento uso turistico	12	91	7.6	1984	3.8
23 -Agriturismo	7	135	19.3	3400	5.7
===TOTALE	33	509	15.4	721	21.4

Monte Santa Maria Tiberina ha un numero relativamente elevato di case appartamento ad uso turistico.

Montone - Presenze turistiche anno 2011:29484 = 30.3% del totale di area					
QUADRO PER TIPO					
STRUTTURA:	Strut- ture	Posti letto	Posti l. medi	Presenze per attiv.	Posti letto x 1000 pr. turist.
1 -Albergo	3	116	38.7	9828	3.9
8 -Country house	1	72	72.0	29484	2.4
9 -Casa appartamento per vacanze	3	81	27.0	9828	2.7
20 -Affittacamere	4	32	8.0	7371	1.1
21 -Bed and breakfast	8	32	4.0	3686	1.1
22 -Casa appartamento uso turistic	8	49	6.1	3686	1.7
23 -Agriturismo	10	142	14.2	2948	4.8
===TOTALE	37	524	14.2	797	17.8

Pietralunga - - Presenze turistiche anno 2011:27235 = 28.0% del totale di area					
QUADRO PER TIPO					
STRUTTURA:	Strut- ture	Posti letto	Posti l. medi	Presenze per attiv.	Posti letto x 1000 pr. turist.
1 -Albergo	2	81	40.5	13618	3.0
8 -Country house	2	54	27.0	13618	2.0
9 -Casa appartamento per vacanze	5	57	11.4	5447	2.1
16 -Campeggio	1	272	272.0	27235	10.0
19 -Residenza d'epoca	1	51	51.0	27235	1.9
21 -Bed and breakfast	5	34	6.8	5447	1.2
22 -Casa appartamento uso turistic	7	58	8.3	3891	1.9
23 -Agriturismo	15	231	15.4	1816	8.5
===TOTALE	38	838	22.1	717	30.6

Ed infine, per quanto concerne i centri storici, oggetto specifico del QSV, abbiamo il già ricordato Albergo Sobaria a Citeria, con attività sospesa, un albergo (La Guardiola) e due case appartamenti locati ad uso turistico a Montone, l'Antica residenza Fiorucci a Pietralunga.

E' evidente, in ogni caso, che la politica di sviluppo e promozione turistica, che come si vedrà più dettagliatamente nel seguito costituisce uno degli obiettivi primari del QSV, prescinde dalla presenza o meno delle strutture di accoglienza proprio nel centro storico anche se gli effetti positivi sono innegabili.

4.2.4 – L'artigianato

L'artigianato, sia di servizio sia di produzione, costituisce senz'altro uno dei fattori rilevanti per le politiche di sviluppo e valorizzazione del territorio che il QSV ha l'obiettivo di sviluppare. Basti pensare, in proposito, all'artigianato tipico, agli antichi mestieri oggi scomparsi e le cui botteghe, gestite con antichi procedimenti, ma con spirito imprenditoriale nuovo, alle produzioni alimentari di qualità, tutti elementi la cui presenza in un centro storico conferisce in modo determinante a creare un clima gradevole per il residente ed attrattivo per il turismo.

Le attività artigianali censite nei cinque comuni del QSV, secondo la ricostruzione operata dagli uffici comunali, sono risultate n. 80, delle quali quasi tre quarti ubicate nei due comuni di Montone e Pietralunga. L'elenco, che al pari di quelli relativi agli altri settori analizzati è stato ricostruito nei suoi dati essenziali (nome, indirizzo ecc.) in apposito database, non è probabilmente esaustivo di tutte le attività presenti in quanto il Comune, a differenza di quanto avviene per il commercio o la somministrazione di alimenti e bevande, non ha in questo campo una funzione autorizzatoria che gli consenta un monitoraggio puntuale di tutte le attività. L'elenco, tuttavia, è senz'altro utile in quanto fornisce una panoramica sia quantitativa sia qualitativa, anche con riferimento alle tre zone del centro storico, resto del capoluogo e resto del territorio che sono state assunte per le analisi sia delle attività economiche sia demografiche.

Elaborando, anche in questo caso con l'aiuto di un prontuario apposito i dati forniti dai comuni e, in particolare, riconducendo ad unità le varie denominazioni di attività utilizzate, abbiamo ricostruito il seguente quadro:

ARTIGIATO						
DESCRIZIONE	CITERNA	LISCIANO NICCONE	MSM TIB.	MONTONE	PIETRAL.	AREA
01-Panificazione (Forno)	1					1
05-Gelateria					1	1
06-Lavorazione carni	2		1	2		5
08-Altre attività artigiane alimentari	3		1	1		5
09-Lavorazioni agricole-vivai	3			1		4
13-Confezioni-maglieria	4					4
21-Lavorazione preziosi o bigiotteria	3					3
22-Decorazioni-tinteggiatura					1	1
23-Acconciatore		2		1		3

24-Estetista				1		1
27-Officina meccanica auto		1		1	2	4
32-Elettricista-impianti elettrici ed elettronici					3	3
33-Lavorazione legno-restauro	2			2	2	6
35-Impianti idraulici e da riscaldamento					3	3
36-Serramenti - fabbro - lav.metalli	2		1	1	3	7
37-Edilizia-scavi					11	11
39-Idraulico				1		1
40-Produzione mobili	7		4		2	13
41-Lavorazioni marmi e pietre	1					1
42-Estrazioni	1					1
43-Produzione macchinari			1			1
44-Altre attività non alimentari	1					1
Totale complessivo	30	3	8	11	28	80

Come si può vedere, delle 80 attività rilevate, appena 12 sono riconducibili alla produzione alimentare e, in particolare, alla lavorazione di carni. Pochi sono i forni ed uno presente nel centro di Montone ha attualmente sospeso l'attività. Attività nel settore dell'abbigliamento sono state segnalate per Citerna, mentre le attività di tipo tecnico (legno, serramenti, edilizia ecc.) sono presenti soprattutto a Pietralunga, salvo la lavorazione artigianale di mobili presente in sette unità a Citerna.

Disservizi si rilevano sul fronte delle attività di acconciatore ed estetista di cui alcuni comuni sono privi per evidente insufficienza del numero degli abitanti a sorreggere queste iniziative.

Tra l'altro anche per questo settore occorre ricordare che i cinque comuni del QSV non possono considerarsi un bacino economico omogeneo, essendo accomunati sul piano della progettualità dello sviluppo, per cui alla carenza di un servizio in un di essi non supplisce, salvo ipotesi eccezionali, la presenza in un altro.

Mancano all'appello produzioni artigianali tipiche la cui introduzione sarà possibile nella misura in cui si riescano a creare presupposti di natura economica.

4.2.5 – I servizi

Sotto questo termine abbiamo riunito tutta una serie di attività pubbliche e private che contribuiscono alla vivibilità dei comuni ed alla capacità di trattenere e richiamare flussi demografici. Scuole, uffici postali, sportelli bancari, impianti di carburante sono presidi del territorio la cui fuoriuscita con il tempo, inesorabilmente conduce al declino dei centri urbani venendo a mancare quelle condizioni minime che consentono di abitarvi senza disagi, trasformandoli in residenze estive o in quartieri-dormitorio privi di tessuto sociale. I servizi, specie pubblici, esercitano in un certo senso quella funzione che hanno gli alberi per la fragilità del terreno e mai si raccomanderà abbastanza di non trasferire uffici pubblici fuori dei centri storici, magari verso locali più ampi o comodi con parcheggi ecc., se si vogliono trasmettere alla future generazioni non come musei all'aperto, ma come organismi pulsanti di vita sociale.

Anche per i servizi l'elenco che è stato ricostruito dagli uffici non è esaustivo ed anche in questo caso vale quanto detto circa il fatto che alla mancanza di un servizio in un comune non può supplire la presenza in un altro.

TIPO DI SERVIZIO	CITERNA	LISCIANO NICCONE	MSM TIB.	MONTONE	PIETRAL.	AREA
AMBULATORIO MEDICO	3	1	2		1	7
ASSICURAZIONI	3					3
AUTONOLEGGIO CON CONDUCENTE	2		1			3
AUTONOLEGGIO E TAXI					1	1
AUTONOLEGGIO SENZA CONDUCENTE			1			1
BANCA	2			1	1	4
FARMACIA	1	1	1	1	1	5
PISCINA	1					1
SCUOLA			2			2
SCUOLA DELL'INFANZIA E PRIMARIA		1				1
SCUOLA MATERNA	1				1	2
SCUOLA MEDIA	1					1
SCUOLA PRIMARIA	2					2
SCUOLA PRIMARIA E SECONDARIA					1	1
TABACCHERIA				1		1
UFFICIO POSTALE	3	1	2	1	1	8
SPORTELLO BANCARIO			1			1
SCUOLA MATERNA+PRIMARIA+MEDIA INF.				1		1

STUDIO DENTISTICO				1		1
POLIAMBULATORIO				1		1
Totale complessivo	19	4	10	7	7	47

Come si può vedere sono presenti ovunque i servizi scolastici e quelli medici, mentre altri sono presenti solo in alcuni comuni.

Come si è più volte sottolineato, la presenza dei servizi e la loro permanenza nei centri storici, anche quando ciò comporta dei disagi o costi, è un elemento essenziale per mantenerli vivi, attrattivi ed appetibili per la residenza.

Anche per i servizi, così come per tutte le attività economiche fin qui considerate è stato predisposto un data-base con i dati di ciascun comune (nominativo, zona interna, indirizzo ecc.).

4.3 – IL TURISMO

Il turismo è senz'altro una delle maggiori risorse della nostra regione ricca di innumerevoli elementi di richiamo sia sotto il profilo storico-artistico, sia sotto quello naturalistico e religioso.

Secondo i dati pubblicati dall'osservatorio regionale del turismo, nei primi dieci mesi del 2012 abbiamo avuto nella regione 1.947.217 arrivi e 5.398.154 presenze, con una flessione rispetto al 2011 del -2,1% negli arrivi e -3,1% nelle presenze.

Tale flessione è frutto di una perdita accentuata nel settore alberghiero ed una crescita contenuta in quello extralberghiero che confermano un andamento generale dei fenomeni turistici, anche a livello nazionale.

La visione a livello generale è sicuramente di orientamento anche per le politiche locali, in quanto individua, sulla base di un campione molto ampio, il target, almeno in questo momento, trainante sul quale investire, costituito dagli stranieri presso le strutture extralberghiere.

Tab.1 –Umbria - Variazioni flussi turistici gennaio–ottobre 2012-2011				
	Alberghiero		Extralberghiero	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
Italiani	-4,81	-7,72	+1,13	-4,49
Stranieri	-2,79	-2,12	+6,00	+6,09
Generale	-4,20	-6,00	+2,62	+0,04

Fonte: osservatorio regionale del turismo

Ponendo pari a 100 il valore di afflusso turistico relativo all'anno 2006, l'andamento dei flussi nell'area dei cinque comuni considerati ha avuto un incremento sicuramente più consistente rispetto a quanto si è verificato a livello provinciale o regionale.

Tutto ciò è mostrato dalle tabelle 2 e 3.

Tab 2 - Andamento degli arrivi						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
AREA QSV	100,00	107,82	103,90	125,33	131,51	136,71
Prov. PG	100,00	101,90	100,01	92,27	96,15	104,20
Umbria	100,00	101,80	99,58	91,75	95,64	103,00

Tab. 3 - Andamento delle presenze						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
AREA QSV	100,00	105,71	100,60	119,28	124,17	127,12
Prov. PG	100,00	102,13	99,12	92,41	93,61	101,16
Umbria	100,00	102,12	98,56	91,86	93,05	100,07

Come si può notare mentre a livello regionale e provinciale si è avuta una decisa flessione nel biennio 2009-2010, sia in termini di arrivi che di presenze, con una certa ripresa nel 2011, nell'area del QSV Comuni minori altotiberini si è assistito ad un processo di crescita consistente, con la sola flessione del 2008 con un anno di anticipo rispetto al dato degli aggregati maggiori.

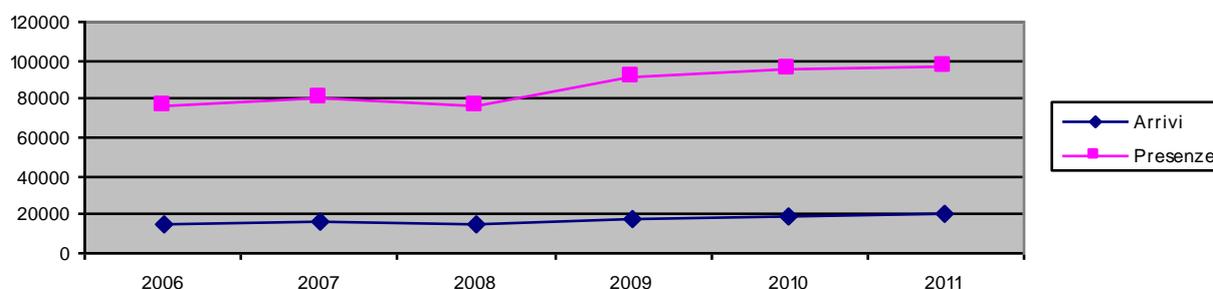
Quanto al periodo 2011-2012 in cui il dato regionale fa registrare, come si è visto, una nuova flessione, nell'area abbiamo avuto una forte crescita.

Questi dati di consistenza del fenomeno turistico riguardano solamente il cosiddetto turismo registrato, vale a dire relativo a coloro che pernottano e sono registrati nelle varie strutture ricettive, cosicché rappresentano sicuramente solo una parte, a volte anche minoritaria, dell'intero movimento turistico che interessa un dato comune, specie negli ultimi anni in cui si assiste ad un turismo di breve permanenza, per non usare l'espressione logora del mordi e fuggi. Questo certamente riguarda anche i cinque Comuni dell'area QSV. Pur con tale precisazione, tuttavia, l'analisi del turismo registrato riveste comunque notevole importanza, non solo per la comparabilità dei dati tra realtà simili, ma anche perché, supponendo una costanza di proporzioni tra turismo registrato e non, almeno nel medesimo comune, consente anche di operare stime e proiezioni di una certa attendibilità.

4.3.1 – Andamento del turismo 2006- 2011

Iniziamo l'approfondimento del turismo con l'espore in forma grafica l'andamento dei dati di area nel periodo 2006-2011. Come si può vedere il balzo in avanti si ha in corrispondenza dell'anno 2009 e da quel momento prosegue il trend di crescita.

Area QSV - Arrivi e presenze 2006-2011



L'andamento è molto differente da comune a comune, come mostrano le tabelle che seguono relative ai valori assoluti e ai numeri indici ricavati ponendo il dato 2006= 100.

Tab. 4a - ARRIVI						
	Citerna	Lisciano	Monte SMT	Montone	Pietralunga	AREA
2006	1727	1150	3141	3771	4808	14597
2007	1941	1060	2750	3626	6361	15738
2008	1701	1032	3310	3672	5452	15167
2009	1701	1283	3552	5214	6545	18295
2010	1654	1339	3380	5563	7260	19196
2011	1532	1537	3299	6782	6805	19955

Tab. 4b - ARRIVI - N.I. 2006 = 100						
	Citerna	Lisciano	Monte SMT	Montone	Pietralunga	AREA
2006	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2007	112,4	92,2	87,6	96,2	132,3	107,8
2008	98,5	89,7	105,4	97,4	113,4	103,9
2009	98,5	111,6	113,1	138,3	136,1	125,3
2010	95,8	116,4	107,6	147,5	151,0	131,5
2011	88,7	133,7	105,0	179,8	141,5	136,7

Se, dunque, si guarda nel dettaglio, si nota la presenza di due gruppi di comuni aventi differenti velocità di crescita essendo l'aumento del 37% del numero degli arrivi, a livello di intera area del QSV, la risultante dei processi che vedono tre comuni in forte ascesa e due sostanzialmente stabili e con tendenza al regresso nell'ultimo anno considerato.

Tab.5a - PRESENZE						
	Citerna	Lisciano	Monte SMT	Montone	Pietralunga	AREA
2006	7945	7489	23004	18233	19801	76472
2007	13085	8244	19864	18398	21246	80837
2008	10273	7603	20618	19892	18545	76931
2009	6484	10431	23691	24295	26316	91217
2010	6292	9711	25964	24215	28777	94959
2011	6177	10517	23802	29484	27235	97215

Tab. 5b - PRESENZE - N.I. 2006 = 100						
	Citerna	Lisciano	Monte SMT	Montone	Pietralunga	AREA
2006	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2007	164,7	110,1	86,4	100,9	107,3	105,7
2008	129,3	101,5	89,6	109,1	93,7	100,6
2009	81,6	139,3	103,0	133,2	132,9	119,3
2010	79,2	129,7	112,9	132,8	145,3	124,2
2011	77,7	140,4	103,5	161,7	137,5	127,1

Il medesimo fenomeno si riscontra, con leggere differenze, se si considerano le presenze.

La permanenza media, a livello di Area, tocca quasi le cinque giornate per arrivo valore che, ovviamente, anche in questo caso sono la risultante di situazione diverse. Qui, infatti, abbiamo Lisciano e Monte Santa Maria Tiberina con valori decisamente più elevati e molto positivi e gli altri tre comuni di fatto allineati. A tal proposito si può notare che:

- il valore medio dell'Area del QSV dei Comuni minori altotiberini è quasi doppio rispetto alla media provinciale e regionale (2.8 nel 2011);
- la leggera flessione negli anni si registra anche nella regione e nella provincia di Perugia;

l'andamento nel corso degli anni della permanenza media mostra una flessione in tutti e cinque i comuni, ad eccezione di Lisciano Niccone.

Tab. 6a - PERMANENZA MEDIA						
	Citerna	Lisciano	Monte SMT	Montone	Pietralunga	AREA
2006	4,6	6,5	7,3	4,8	4,1	5,2
2007	6,7	7,8	7,2	5,1	3,3	5,1
2008	6,0	7,4	6,2	5,4	3,4	5,1
2009	3,8	8,1	6,7	4,7	4,0	5,0
2010	3,8	7,3	7,7	4,4	4,0	4,9
2011	4,0	6,8	7,2	4,3	4,0	4,9

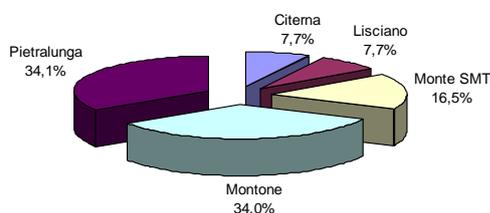
Tab. 6b - PERMANENZA MEDIA - N.I. 2006 = 100						
	Citerna	Lisciano	Monte SMT	Montone	Pietralunga	AREA
2006	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2007	146,5	119,4	98,6	104,9	81,1	98,0
2008	131,3	113,1	85,1	112,0	82,6	96,8
2009	82,9	124,8	91,1	96,4	97,6	95,2
2010	82,7	111,4	104,9	90,0	96,2	94,4
2011	87,6	105,1	98,5	89,9	97,2	93,0

4.3.2 – Approfondimento: i dati dell'anno 2011

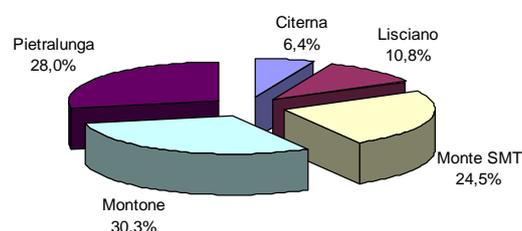
Dopo aver verificato l'andamento negli anni dei flussi turistici, scendiamo ora a verificare le caratteristiche di essi prendendo come riferimento l'anno per il quale i medesimi sono completi, cioè il 2011.

Come si è visto, nell'ambito dell'Area de4I QSV considerata, abbiamo tre comuni turisticamente attrattivi che raccolgono l'85% degli arrivi e l'83% delle presenze:

Arrivi 2011 - Distribuzione % per Comune



Presenze 2011 - Distribuzione % per Comune



Si nota, anche, che i due comuni con permanenza media più elevata (Lisciano e Monte Santa Maria Tiberina) sono i medesimi che, nella composizione per nazionalità, hanno maggior presenza di stranieri.

Tab. 7 - ARRIVI 2011 - Composizione per nazionalità

	Citerna	Lisciano	Monte SMT	Montone	Pietralunga	AREA
Italiani	69,1	43,7	31,0	70,2	73,2	62,6
Stranieri	30,9	56,3	69,0	29,8	26,8	37,4
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tab. 8 - PRESENZE 2011 - Composizione per nazionalità

	Citerna	Lisciano	Monte SMT	Montone	Pietralunga	AREA
Italiani	50,3	29,7	20,5	61,7	61,2	47,3
Stranieri	49,7	70,3	79,5	38,3	38,8	52,7
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

La permanenza media elevata, infatti, come è logico attendersi, è legata alla componente straniera, come mostra in modo evidente la tabella che segue:

Tab. 9 - PERMANENZA MEDIA 2011 PER NAZIONALITA'						
	<i>Citerna</i>	<i>Lisciano</i>	<i>Monte SMT</i>	<i>Montone</i>	<i>Pietralunga</i>	<i>AREA</i>
Italiani	2,9	4,7	4,8	3,8	3,3	3,7
Stranieri	6,5	8,5	8,3	5,6	5,8	6,9
Totale	4,0	6,8	7,2	4,3	4,0	4,9

Quanto alla ripartizione di arrivi e presenze per tipo di struttura ricettiva si rileva, come è ovvio, una corrispondenza tra permanenza media elevata e strutture extralberghiere e viceversa:

Tab. 10 - ARRIVI 2011 - Composizione per tipo di struttura						
	<i>Citerna</i>	<i>Lisciano</i>	<i>Monte SMT</i>	<i>Montone</i>	<i>Pietralunga</i>	<i>AREA</i>
Alberghiero	44,6	10,5	0,0	56,0	24,2	31,5
Extralberghiero	55,4	89,5	100,0	44,0	75,8	68,5
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tab. 11 - PRESENZE 2011 – Composizione per tipo di struttura						
	<i>Citerna</i>	<i>Lisciano</i>	<i>Monte SMT</i>	<i>Montone</i>	<i>Pietralunga</i>	<i>AREA</i>
Alberghiero	27,9	2,8	0,0	29,8	18,7	16,4
Extralberghiero	72,1	97,2	100,0	70,2	81,3	83,6
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tab. 12 - PERMANENZA MEDIA 2011 PER TIPOLOGIA DI STRUTTURA						
	<i>Citerna</i>	<i>Lisciano</i>	<i>Monte SMT</i>	<i>Montone</i>	<i>Pietralunga</i>	<i>AREA</i>
Alberghiero	2,5	1,8	-	2,3	3,1	2,5
Extralberghiero	5,3	7,4	7,2	6,9	4,3	6,0
Totale	4,0	6,8	7,2	4,3	4,0	4,9

Pertanto nei Comuni che hanno maggiormente sviluppato il settore extralberghiero, abbiamo maggiore presenza di stranieri e permanenze medie decisamente superiori.

4.3.3 – I singoli comuni

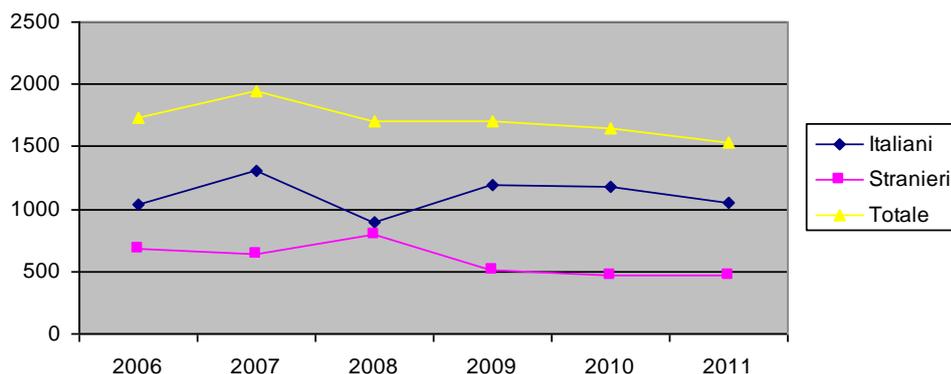
Dopo aver analizzato i flussi turistici in forma comparativa tra i cinque comuni, scendiamo ora ad approfondire brevemente i dati rilevati per ciascuno di essi.

Citerna

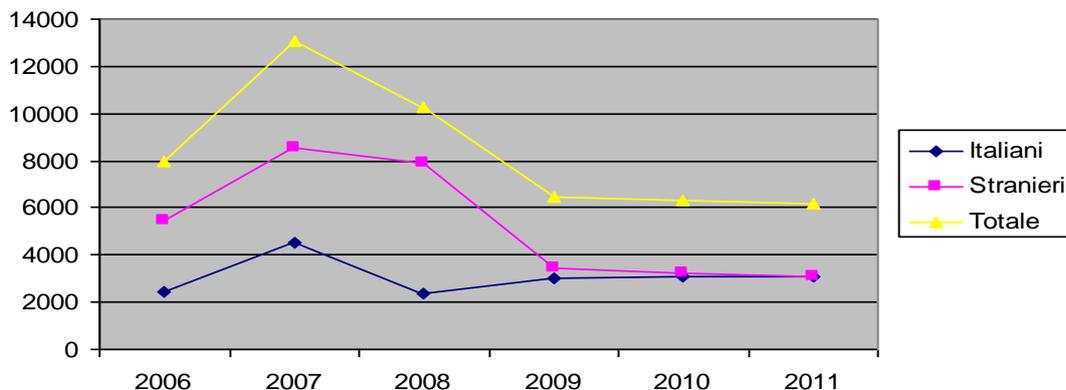
Tra i cinque comuni considerati Citerna è quello che registra un afflusso turistico meno consistente che, quanto a numero di presenze, ha avuto un momento positivo negli anni 2007 e 2008 ma si è poi drasticamente ridimensionato e si attesta sulle 6.200-6.500 unità nei tre anni successivi. La scarsa affluenza turistica è senz'altro dovuta alla momentanea chiusura di un importante albergo nel centro storico, ma forse anche al ridotto sviluppo del settore extralberghiero e dell'agriturismo (cfr. analisi dei dati di offerta) che – come si è visto – costituisce, qui come altrove, il settore in crescita negli ultimi anni. Del resto Citerna ed il suo bellissimo capoluogo, oggetto anche di recente di importanti interventi di ristrutturazione e di valorizzazione, non ha nulla da invidiare ad altri Comuni del gruppo quali, ad esempio, Montone o Monte Santa Maria Tiberina che pure registrano flussi assai più consistenti. A Citerna, dunque, anche nell'ultimo triennio considerato, abbiamo avuto indicatori negativi, ma anche un leggero aumento del numero delle presenze degli italiani e degli arrivi di stranieri.

Tab. 13 - CITERNA						
	Italiani		Stranieri		Totale	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2006	1039	2456	688	5489	1727	7945
2007	1302	4549	639	8536	1941	13085
2008	900	2347	801	7926	1701	10273
2009	1187	3039	514	3445	1701	6484
2010	1184	3057	470	3235	1654	6292
2011	1058	3107	474	3070	1532	6177

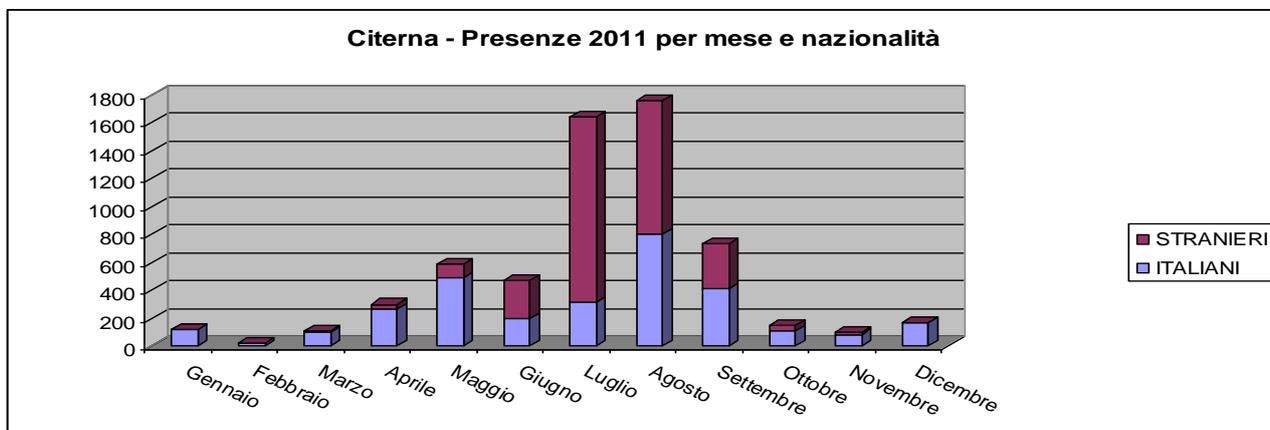
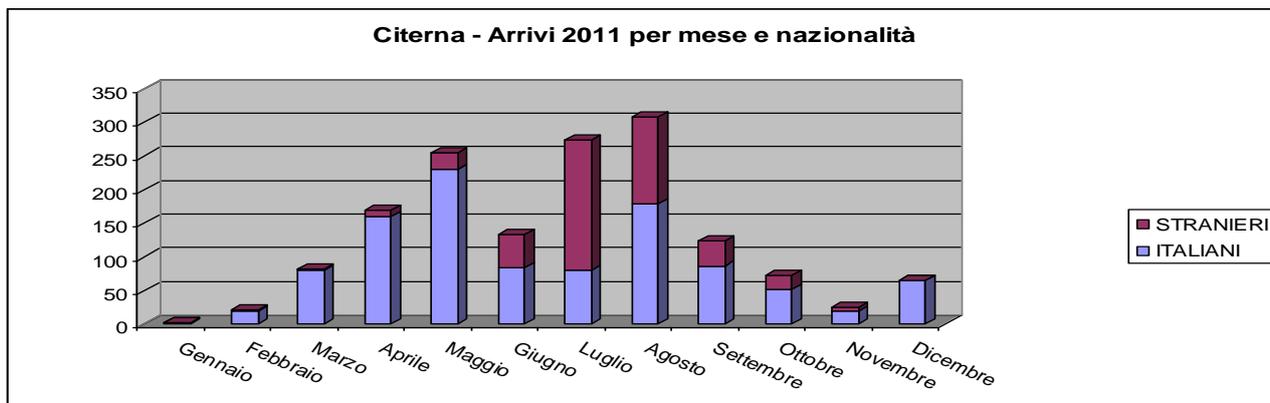
Citerna - Andamento arrivi 2006-2011



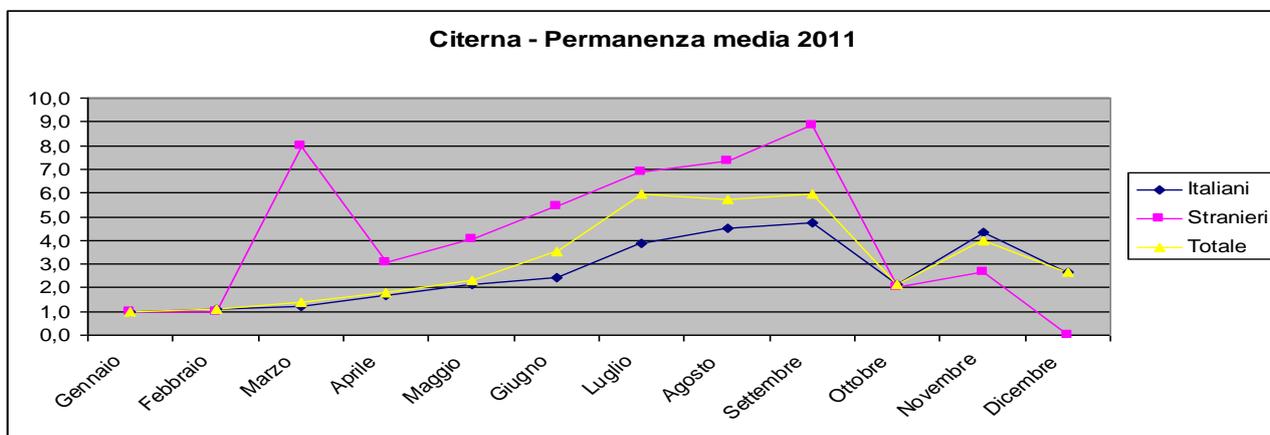
Citerna - Andamento presenze - 2006-2011



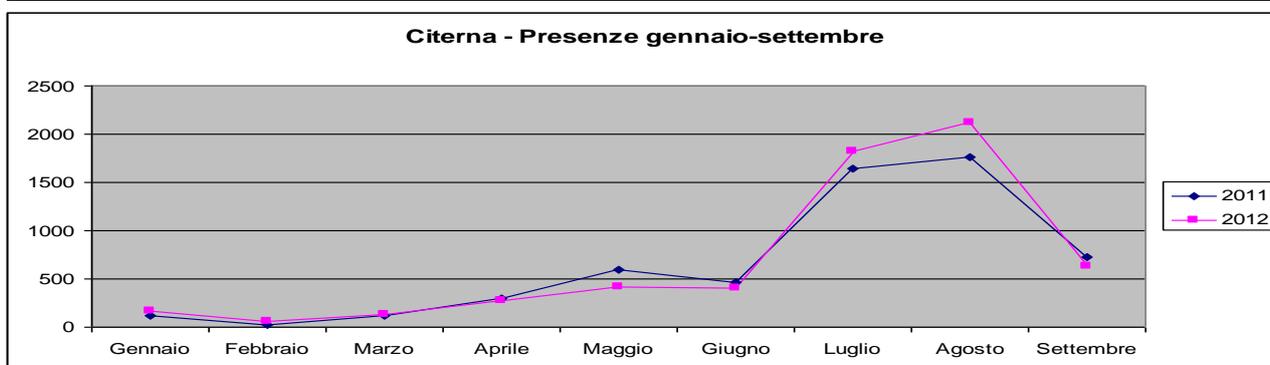
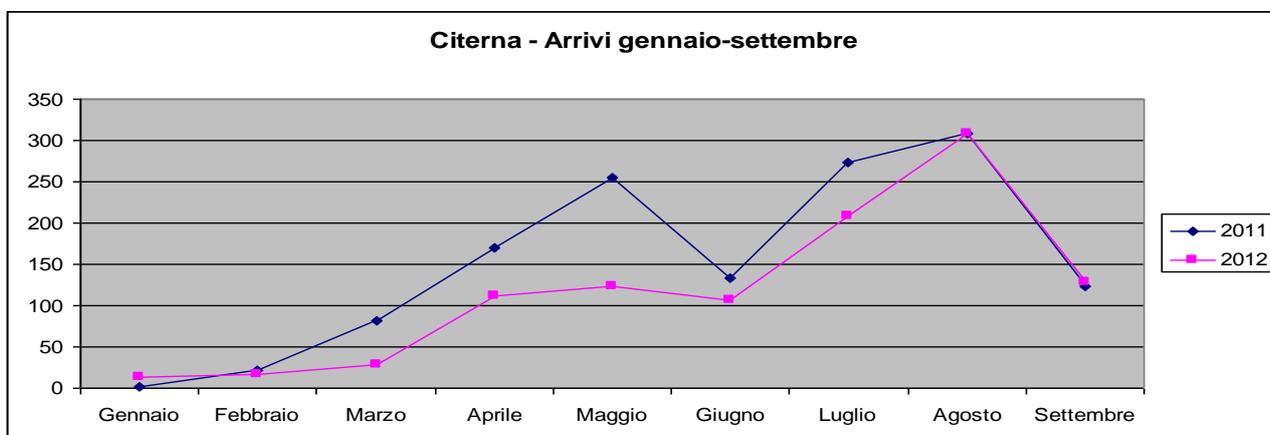
Quanto alla distribuzione dei flussi turistici nell'arco dell'anno, in termini di arrivi nell'anno 2011 Citerna ha avuto una stagione abbastanza breve che va da aprile ad agosto, con uno scarsamente spiegabile calo in corrispondenza del mese di giugno. I turisti stranieri sono stati presenti quasi esclusivamente in agosto e, soprattutto, in luglio ed infine tra agosto e settembre abbiamo avuto una specie di crollo. Interessante è il numero di arrivi italiani in aprile-maggio.



Le presenze, poi, appaiono ancor più concentrate, in pratica in due soli mesi all'anno, in cui la permanenza media tocca le cinque giornate, valore sorretto dagli stranieri. A tal proposito, nel mese di marzo abbiamo un dato del tutto anomalo (due stranieri che si sono trattenuti complessivamente 16 giorni con permanenza media, quindi, di 8).



Infine per quanto concerne i flussi dei primi otto mesi del 2012, che abbiamo messo a confronto con i corrispondenti del 2011, Citerna ha fatto registrare una leggera ulteriore contrazione negli arrivi, mentre le presenze nel periodo estivo nel 2012 sono appena aumentate.

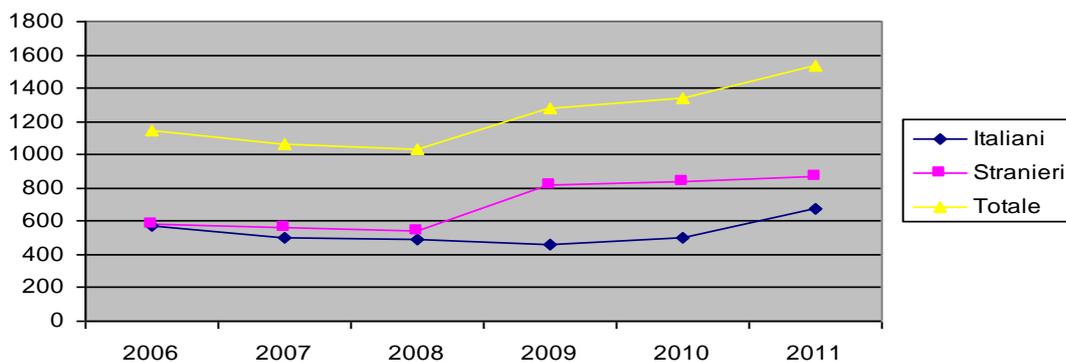


Lisciano Niccone

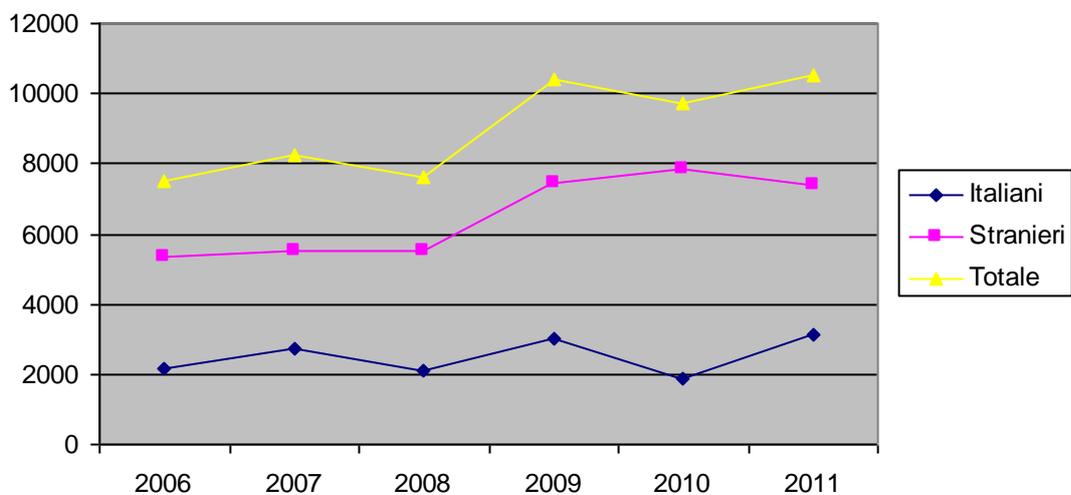
I flussi turistici registrati negli ultimi anni a Lisciano Niccone mostrano un andamento molto discontinuo che, però, evidenzia un trend di crescita consistente nell'ultimo periodo che è poi quello che conta.

Tab.14 - LISCIANO NICCONE						
	Italiani		Stranieri		Totale	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2006	572	2140	578	5349	1150	7489
2007	499	2744	561	5500	1060	8244
2008	489	2093	543	5510	1032	7603
2009	462	3003	821	7428	1283	10431
2010	499	1884	840	7827	1339	9711
2011	671	3121	866	7396	1537	10517

Lisciano Niccone - Andamento arrivi 2006-2011

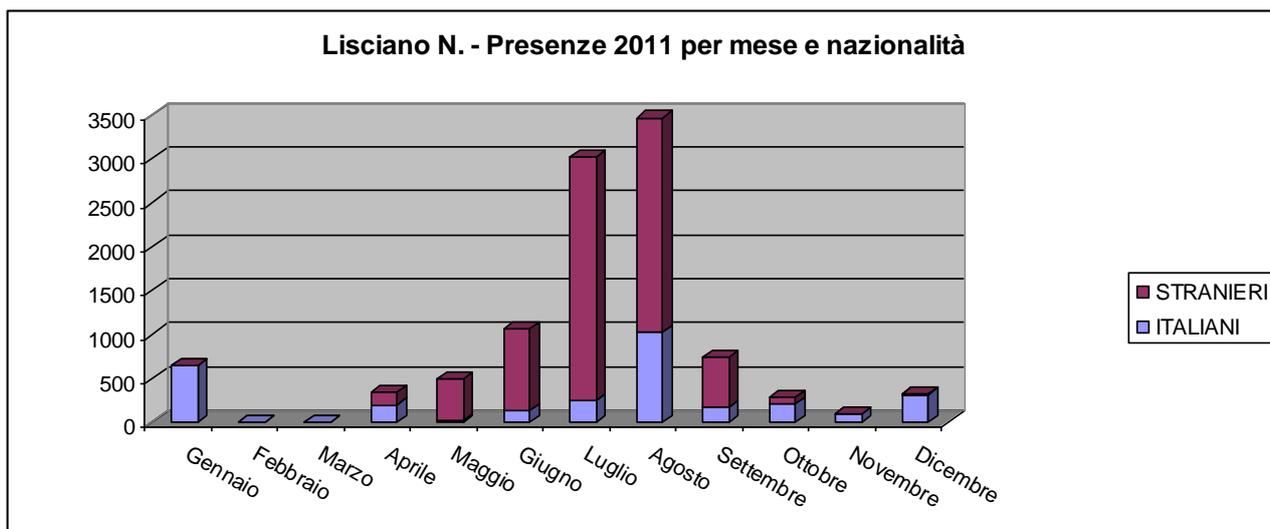
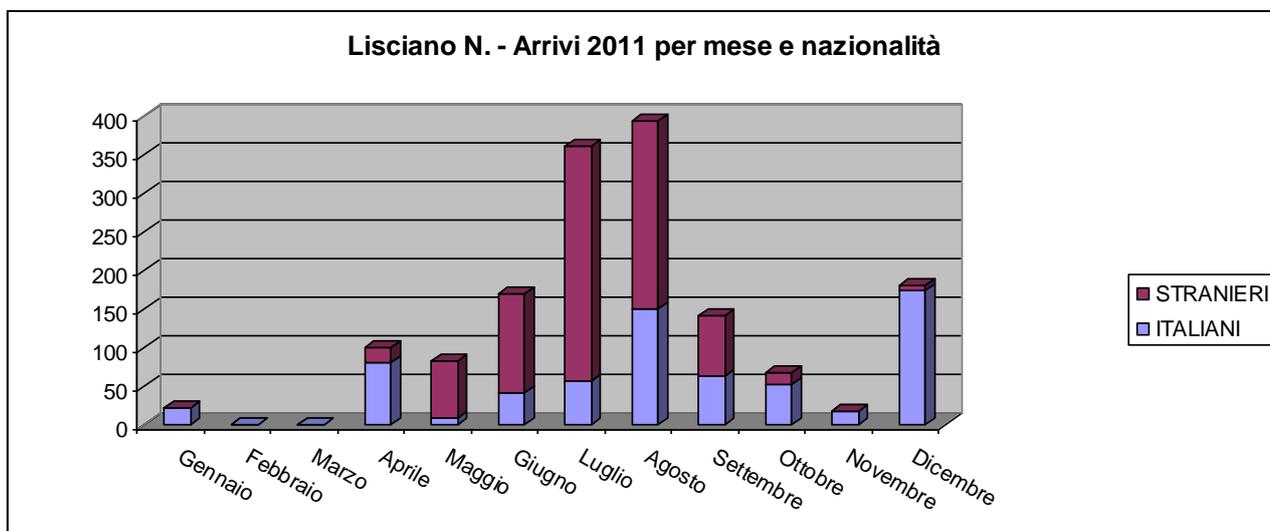


Lisciano Niccone - Andamento presenze - 2006-2011

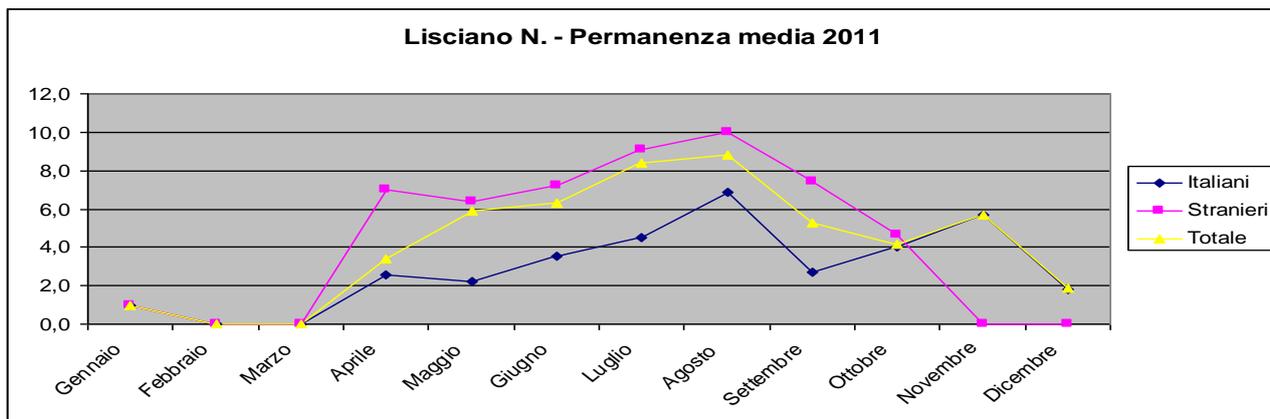


Unico segnale negativo sembra essere la flessione delle presenze di italiani nel 2010 ed il leggero calo di presenze straniere del 2011.

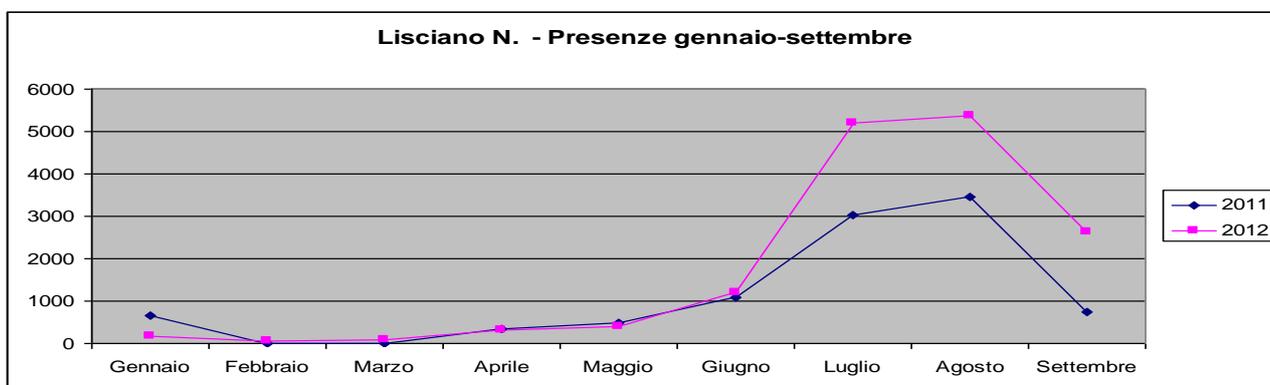
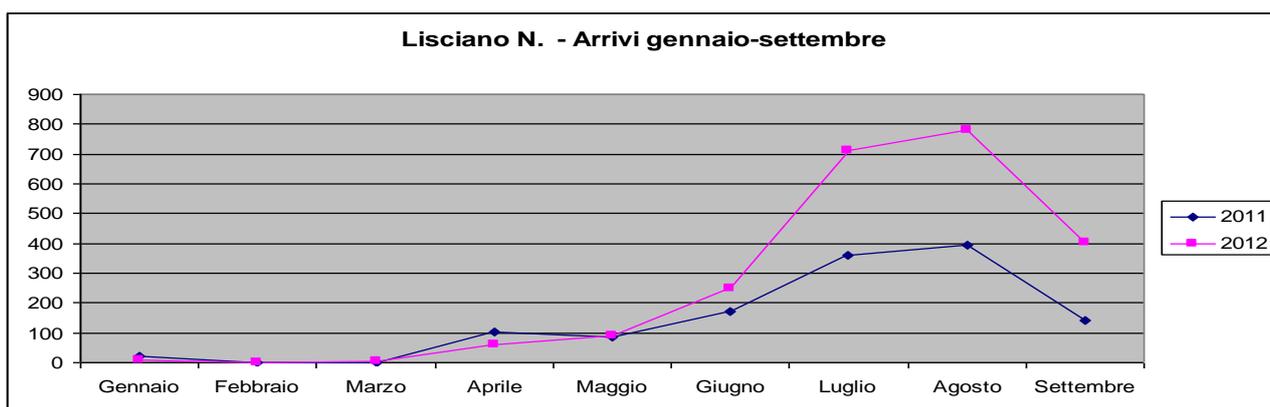
Quanto alla distribuzione dei flussi turistici nel corso dell'anno, anche Lisciano è caratterizzato da una stagione molto corta (poco più di due mesi) caratterizzata dalla massiccia presenza di stranieri. Rispetto a Citerna si nota una certa presenza di italiani nel dicembre, in presumibile corrispondenza con il periodo natalizio.



La permanenza media è elevata e si mantiene tale da maggio a novembre, con valori più elevati, come sempre avviene per gli stranieri.



Infine per quanto concerne l'andamento del turismo nei primi mesi del 2012, in confronto ai corrispondenti del 2011, Lisciano ha registrato un significativo balzo in avanti nel periodo estivo, sia in termini di arrivi che di presenze.



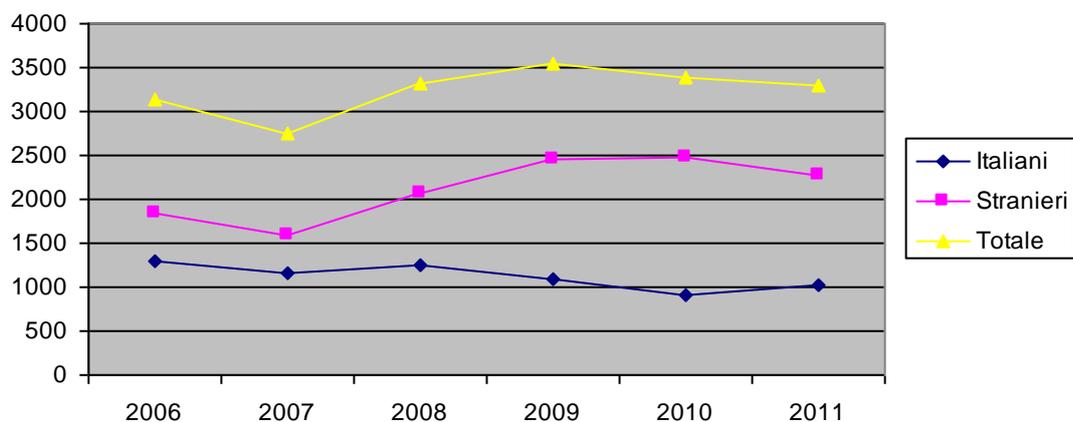
Nel complesso, pertanto, Lisciano Niccone, almeno per il momento, sembra avere indicatori positivi di crescita.

Monte Santa Maria Tiberina

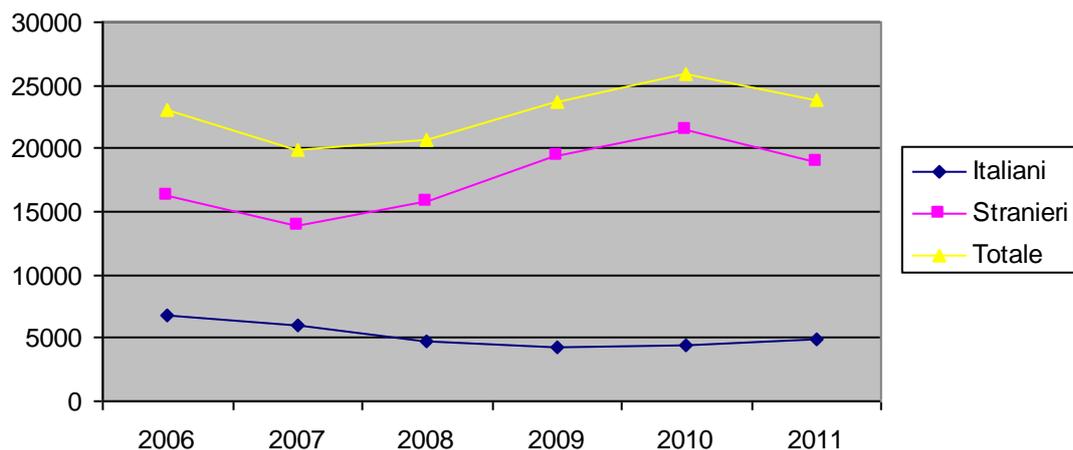
I flussi turistici registrati i negli ultimi sei anni sono abbastanza stabili ed i grafici relativi assumono un aspetto di sinusoidale con un primo momento di contrazione cui ha fatto seguito una ripresa fino al 2010 e poi nuovamente una contrazione nel 2011, dovuta al minor afflusso di stranieri essendo la presenza di italiani in crescita dal 2009 in poi.

MONTE SANTA MARIA TIBERINA						
	Italiani		Stranieri		Totale	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2006	1297	6734	1844	16270	3141	23004
2007	1152	6019	1598	13845	2750	19864
2008	1250	4774	2060	15844	3310	20618
2009	1087	4261	2465	19430	3552	23691
2010	906	4481	2474	21483	3380	25964
2011	1022	4878	2277	18924	3299	23802

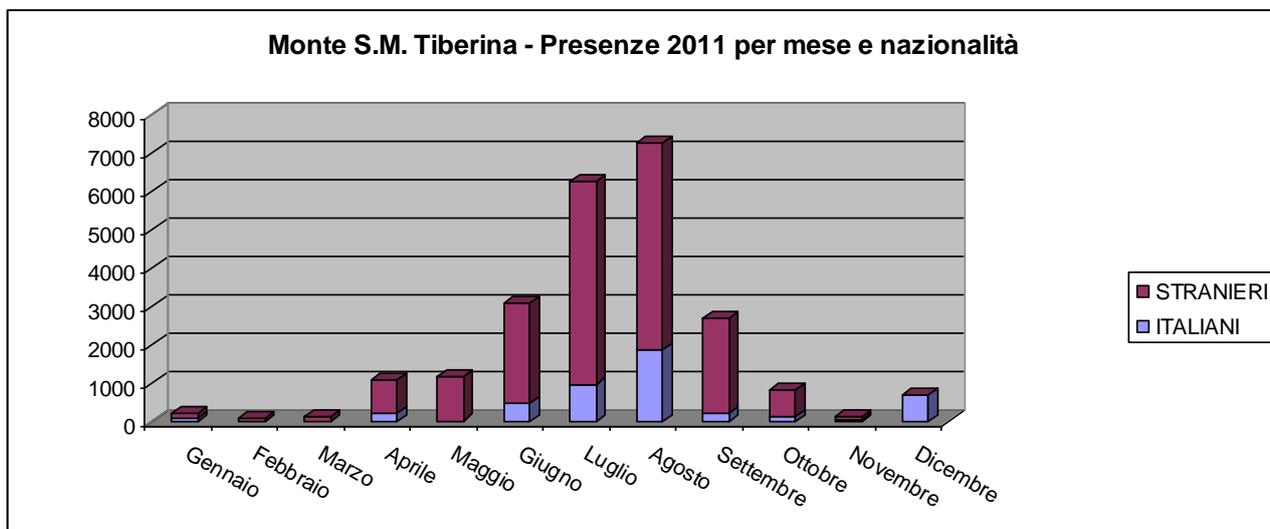
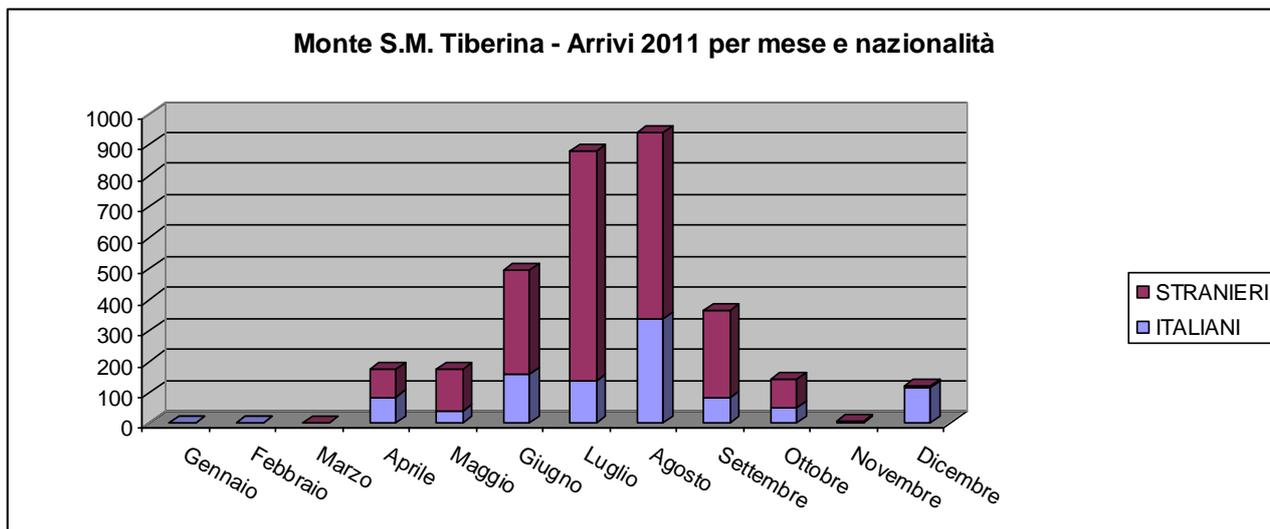
Monte S. Maria Tiberina - Andamento arrivi 2006-2011



Monte S. Maria Tiberina - Andamento presenze - 2006-2011

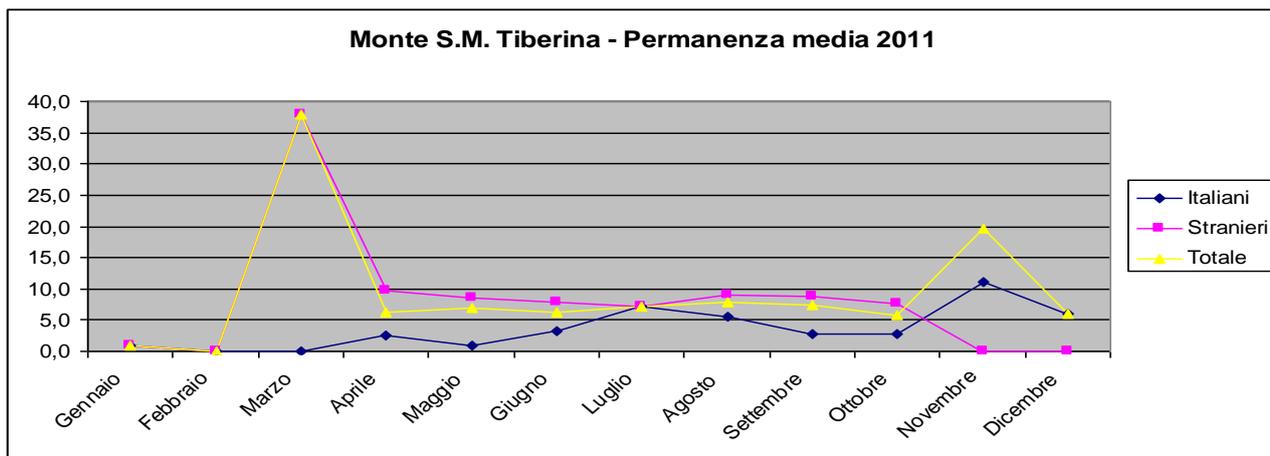


Circa i flussi mensili relativi al 2011, Monte Santa Maria Tiberina sembra avere una stagione appena più ampia di quanto riscontrato a Citerna o a Lisciano Niccone.

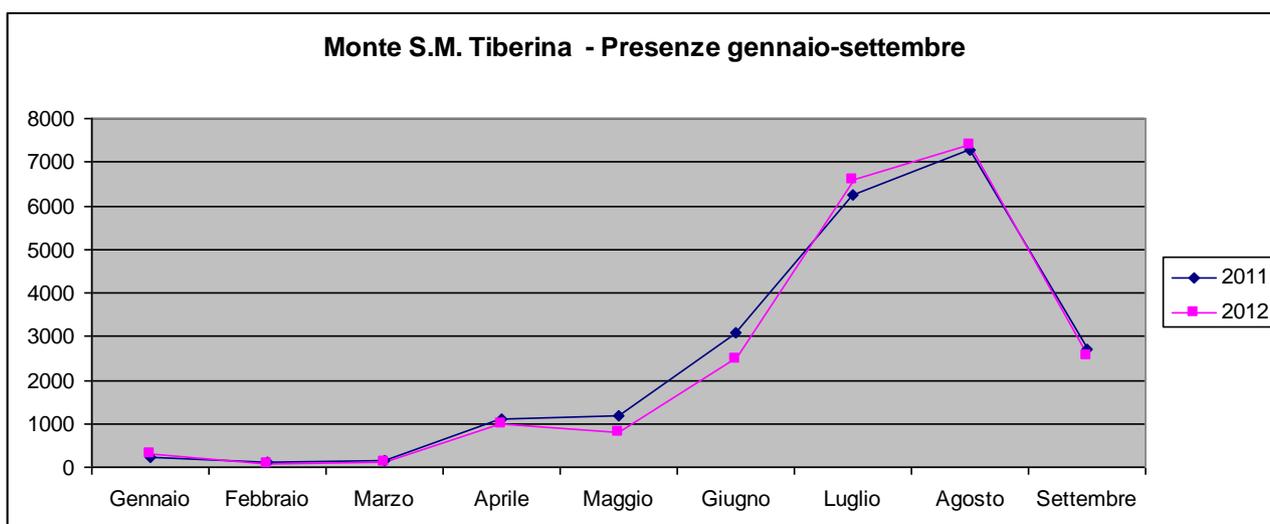
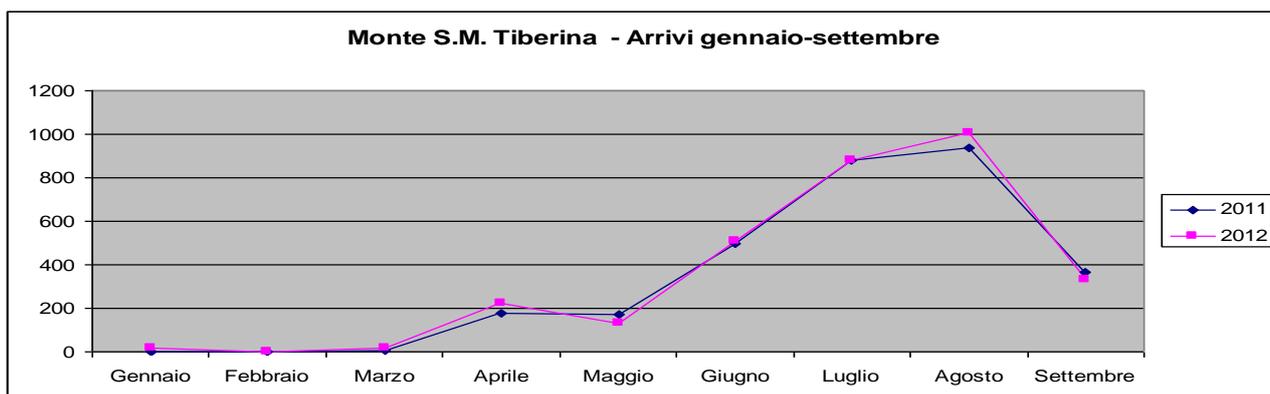


Circa i flussi mensili relativi al 2011, Monte Santa Maria Tiberina sembra avere una stagione appena più ampia di quanto riscontrato a Citerna o a Lisciano Niccone.

La permanenza media ha un valore sicuramente positivo e tra i più elevati del gruppo dei cinque comuni. Il dato di marzo è anomalo.



Infine per quanto riguarda il confronto tra i dati del 2011 ed il 2012, Monte Santa Maria Tiberina ha registrato un andamento, nel periodo tra gennaio ed ottobre, quasi identico sia negli arrivi che nelle presenze. Considerando la flessione tra il 2010 ed il 2011 ciò può essere letto come positivo.

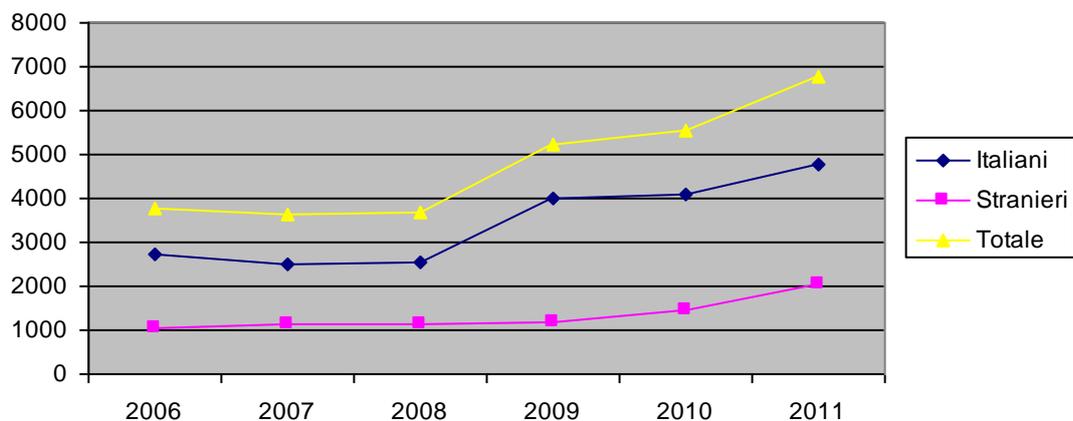


Montone

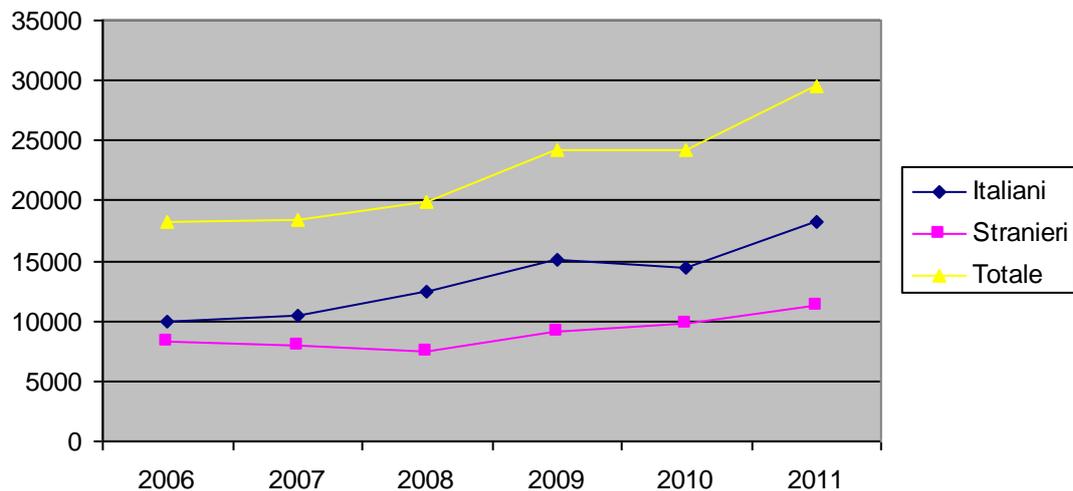
Montone, tra i cinque comuni considerati, è quello che registra i flussi turistici più consistenti e – cosa parimenti importante – un trend di crescita abbastanza regolare con due momenti di crescita in corrispondenza del 2009 e del 2011.

Tb. 15 - MONTONE						
	Italiani		Stranieri		Totale	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2006	2748	9993	1023	8240	3771	18233
2007	2482	10429	1144	7969	3626	18398
2008	2542	12499	1130	7393	3672	19892
2009	4012	15158	1202	9137	5214	24295
2010	4103	14488	1460	9727	5563	24215
2011	4758	18198	2024	11286	6782	29484

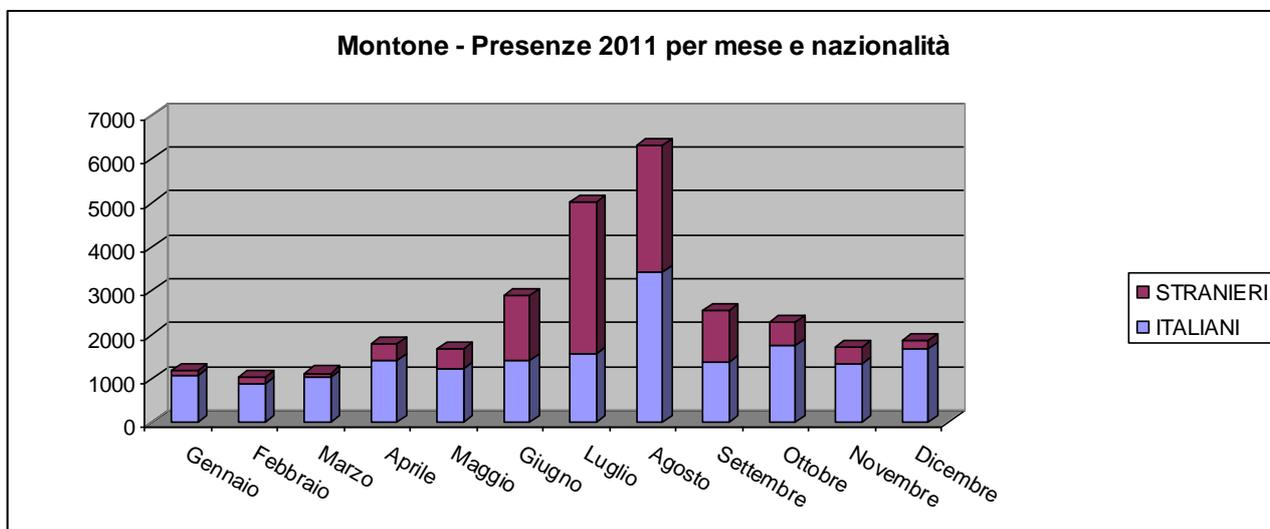
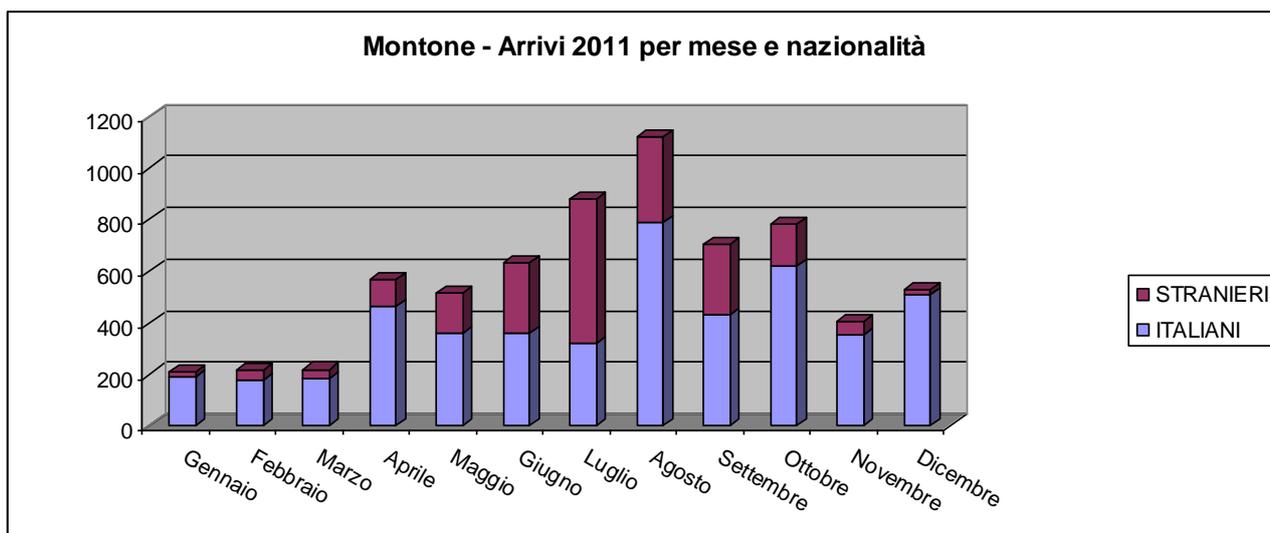
Montone - Andamento arrivi 2006-2011



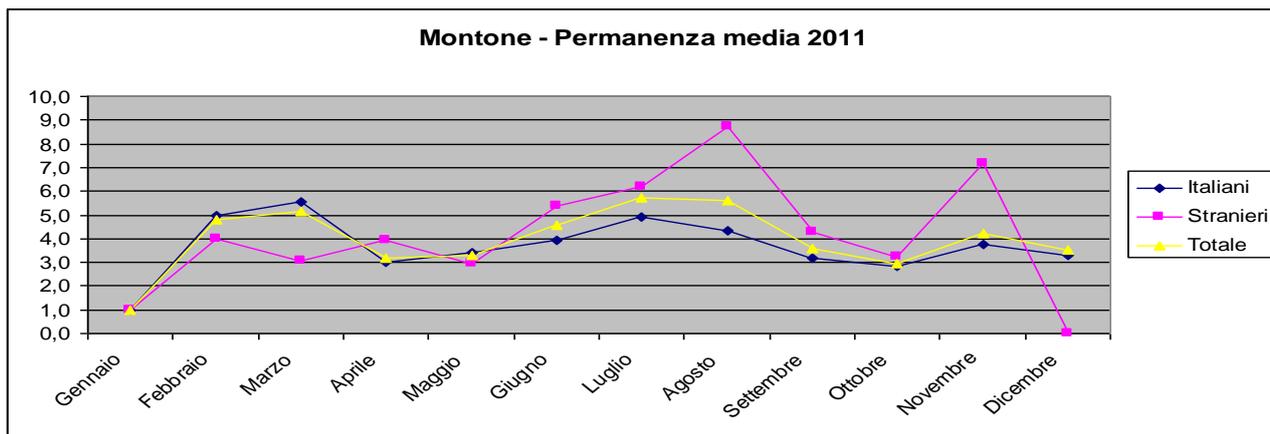
Montone - Andamento presenze - 2006-2011



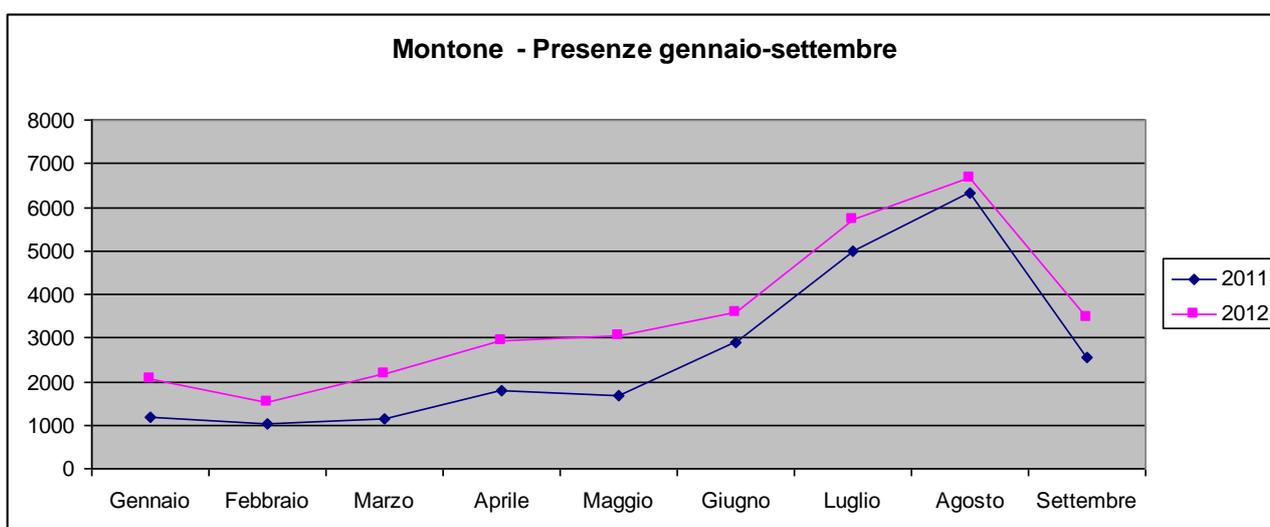
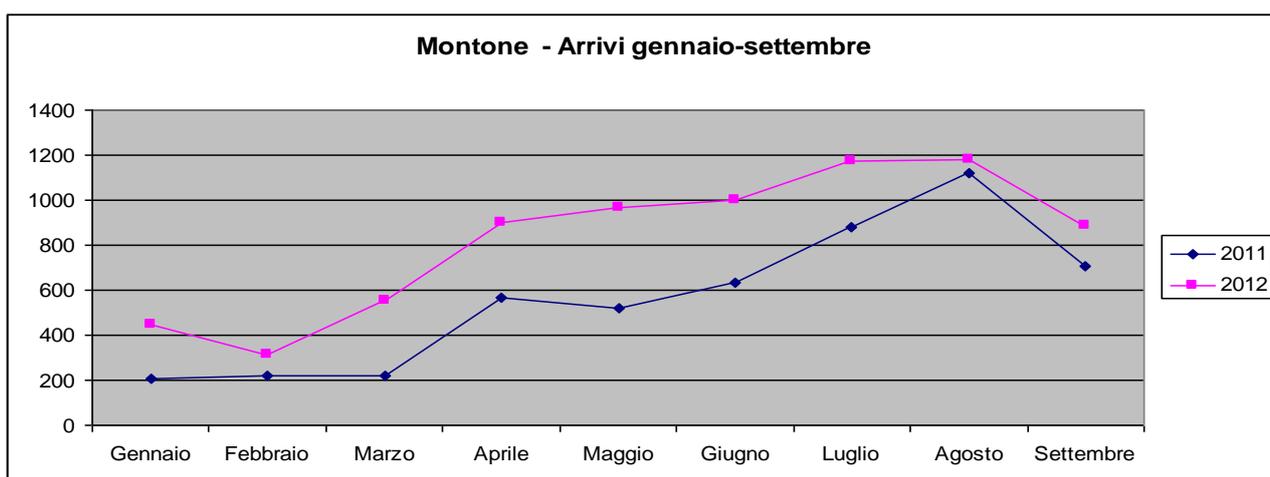
La stagione turistica, pur registrando i consueti picchi estivi, è nel complesso lunga in quanto già da aprile si hanno arrivi consistenti. Se, però, si pone attenzione all'andamento delle presenze il giudizio si ridimensiona in quanto esse si concentrano nel periodo giugno-agosto. Una caratteristica di Montone, rispetto agli altri quattro comuni, è l'elevata presenza, in percentuale, di turisti italiani, laddove in altri comuni i momenti di forte presenza sono spesso dovuti al turismo straniero.



Il tipo di turismo che interessa Montone, rivolto forse più al centro storico facilmente accessibile che di tipo naturalistico ambientale e la buona presenza percentuale di turisti italiani, spiega anche la permanenza media buona, ma non tra le più elevate del gruppo che – si ricorda – segna in ogni caso valori doppi rispetto alle medie provinciali e regionali.



Infine, confrontando l'andamento del turismo nei primi otto mesi del 2011 con quello dei primi otto mesi del 2012, si nota un nuovo incremento sia negli arrivi che nelle presenze, con una tendenza all'ampliamento della stagione. Gli indicatori, dunque, sono al momento tutti positivi.

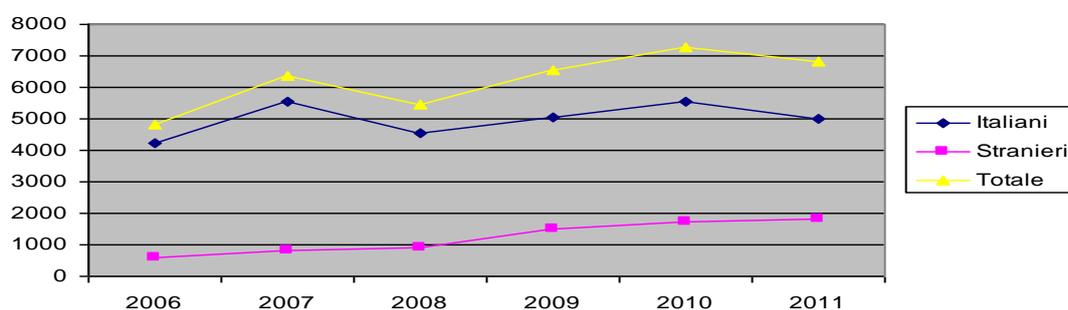


Pietralunga

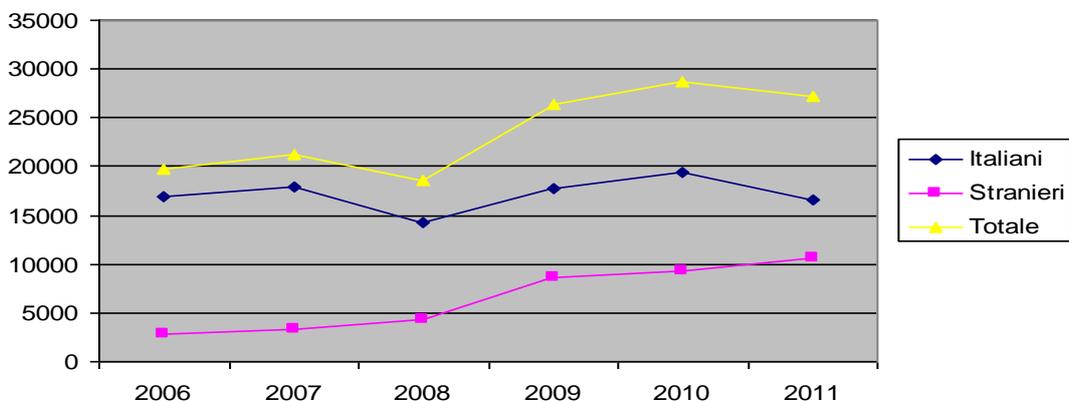
Anche Pietralunga registra flussi turistici consistenti che, tuttavia, registrano una flessione tra il 2010 ed il 2011 dovuta alla minore presenza turistica degli italiani che già nel 2008 avevano fatto registrare una prima flessione poi riassorbita. L'andamento del turismo italiano influenza l'andamento totale dei fenomeni essendo Pietralunga l'unico dei cinque comuni in cui il turismo italiano è predominante su quello straniero. Ciò è forse anche legato al tipo di attrattive di questo comune, relativamente più isolato degli altri rispetto alla viabilità principale, che è più ricercato per le bellezze naturalistico-ambientali che per le pur non certo assenti attrattive storico-artistiche.

Tab. 16 - PIETRALUNGA						
	Italiani		Stranieri		Totale	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2006	4218	16921	590	2880	4808	19801
2007	5539	17929	822	3317	6361	21246
2008	4560	14232	892	4313	5452	18545
2009	5032	17687	1513	8629	6545	26316
2010	5553	19412	1707	9365	7260	28777
2011	4979	16657	1826	10578	6805	27235

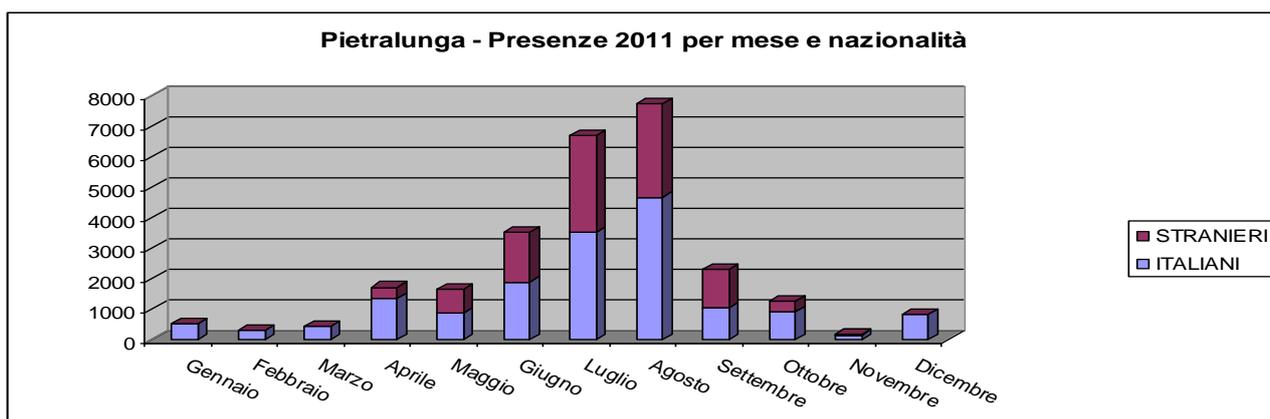
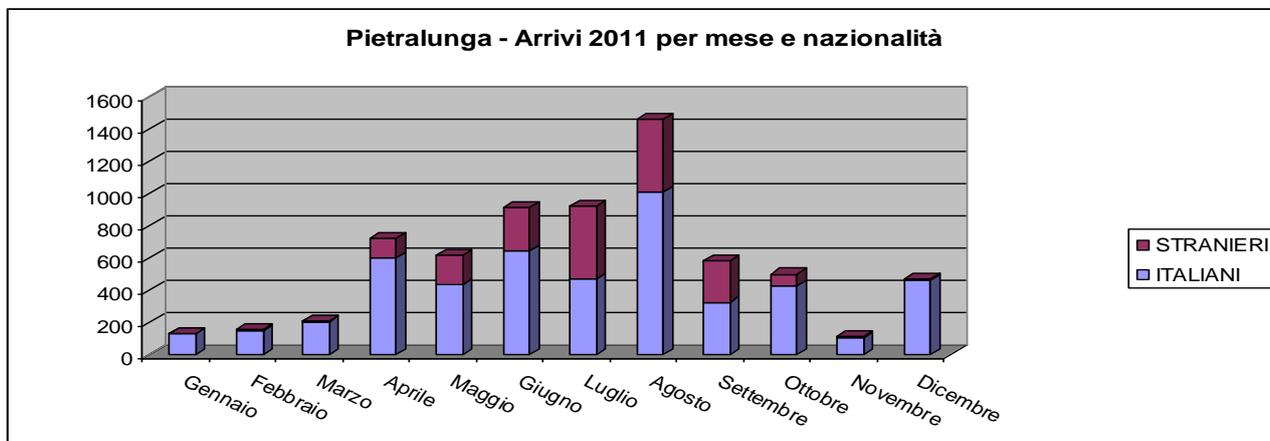
Pietralunga - Andamento arrivi 2006-2011



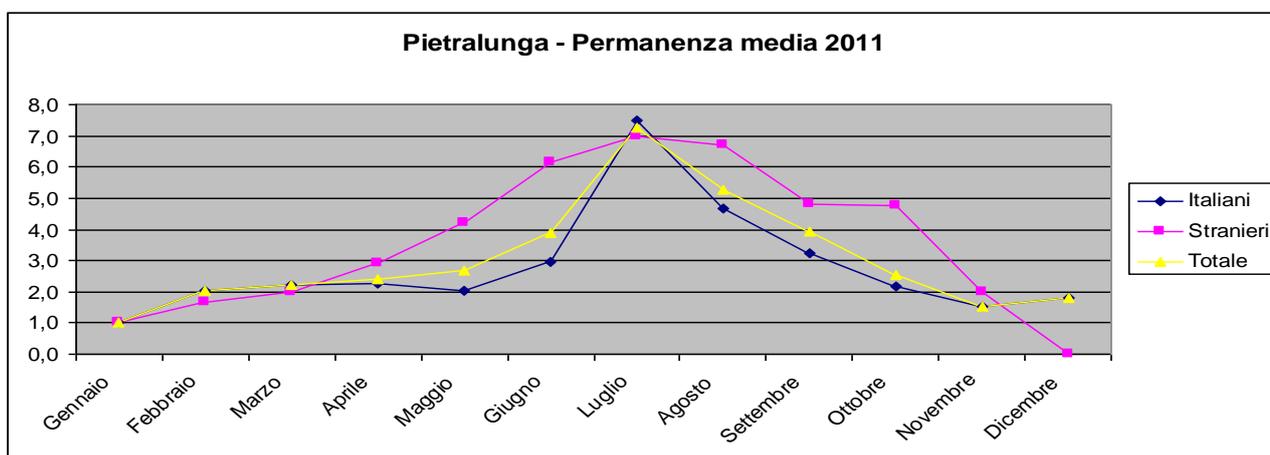
Pietralunga - Andamento presenze - 2006-2011



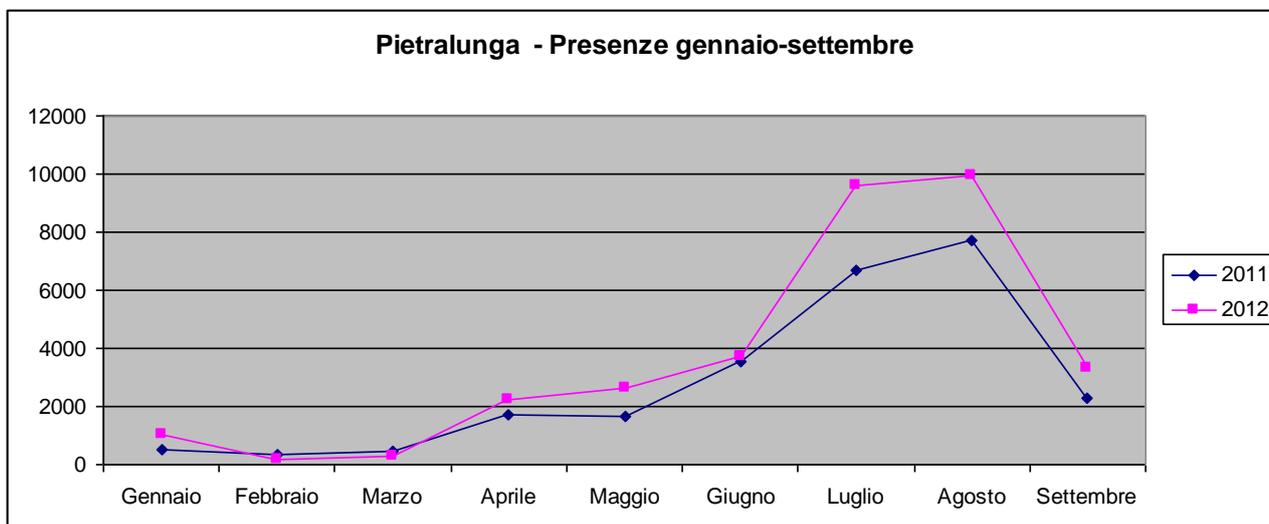
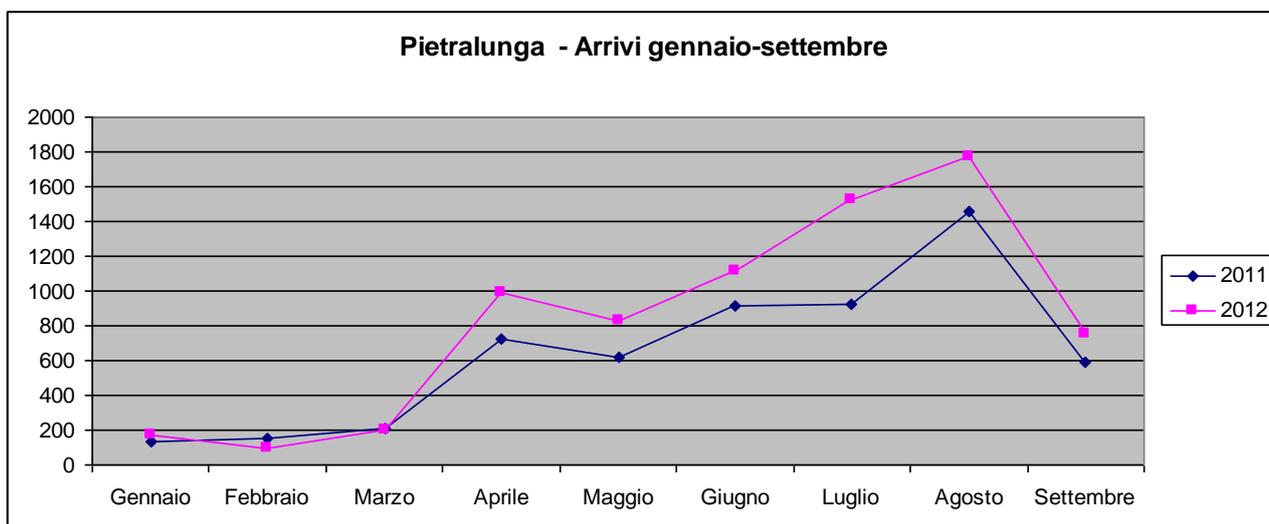
Ciò spiega la presenza di una stagione turistica abbastanza lunga che, tuttavia, si interrompe bruscamente al termine del mese di agosto.



Se poi si osserva il grafico della permanenza media si nota un andamento molto omogeneo per quanto riguarda gli stranieri, mentre gli italiani – e con essi il valore totale – hanno permanenze elevate nel solo periodo estivo. Il valore di permanenza media, così come si è visto per Lisciano Niccone, è molto elevato.



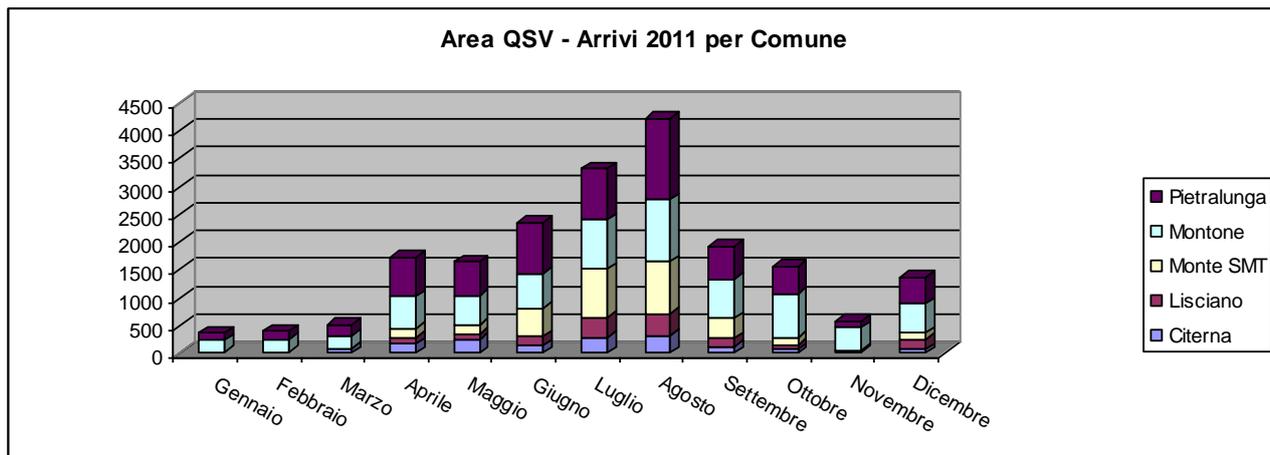
Infine, anche per Pietralunga, così come si è visto per Montone, il confronto dei dati di afflusso dei primi dieci mesi del 2011 con i corrispondenti del 2012 mostra una crescita sia in termini di arrivi che di presenze e ciò si verifica sia dal mese di aprile.



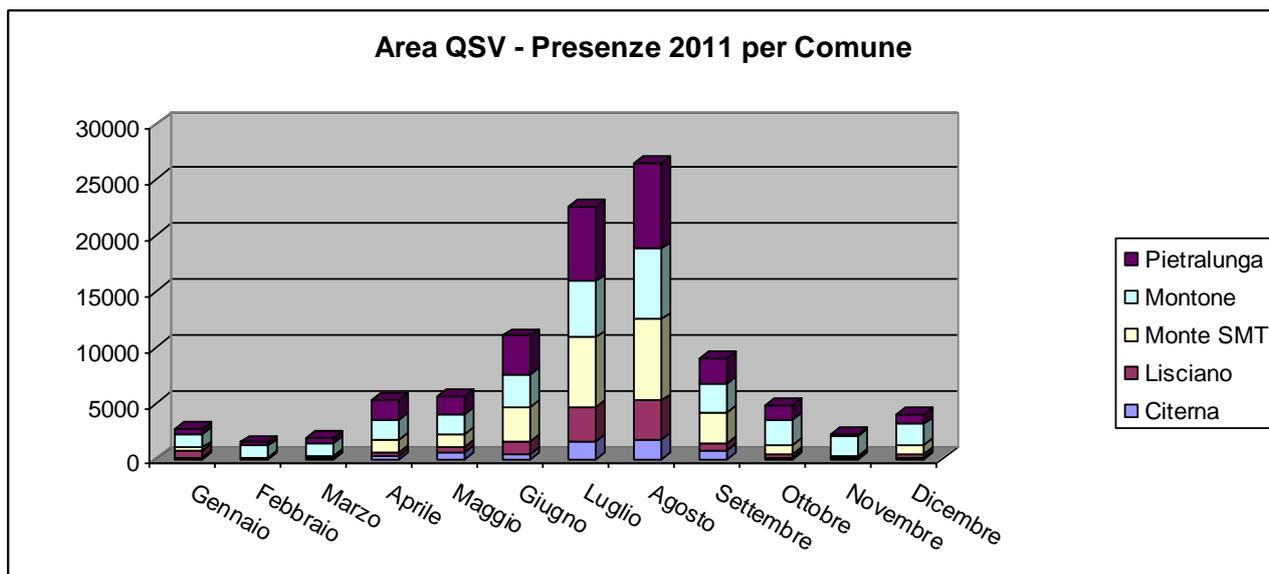
4.3.4 – Conclusioni

A conclusione dell'analisi condotta in questo capitolo si riportano i dati accorpati per l'intera Area del QSV relativi all'anno 2011.

Tab. 17 - ARRIVI 2011					
	Citerna	Lisciano	Monte SMT	Montone	Pietralunga
Gennaio	2	22	0	210	134
Febbraio	22	0	0	218	156
Marzo	82	0	4	220	208
Aprile	170	101	176	565	720
Maggio	255	84	174	517	619
Giugno	133	170	495	635	911
Luglio	274	360	881	877	922
Agosto	308	393	936	1120	1458
Settembre	123	141	363	706	587
Ottobre	72	68	142	781	501
Novembre	26	18	7	405	119
Dicembre	65	180	121	528	470
TOTALE	1532	1537	3299	6782	6805



Tab. 18 - PRESENZE 2011					
	Citerna	Lisciano	Monte SMT	Montone	Pietralunga
Gennaio	124	650	242	1196	541
Febbraio	24	0	112	1047	318
Marzo	114	0	152	1133	459
Aprile	301	346	1094	1805	1726
Maggio	592	496	1190	1692	1664
Giugno	469	1075	3098	2886	3518
Luglio	1639	3016	6246	5009	6677
Agosto	1757	3465	7258	6309	7718
Settembre	731	746	2718	2540	2307
Ottobre	152	283	833	2287	1272
Novembre	103	103	138	1704	184
Dicembre	171	337	721	1876	851
TOTALE	6177	10517	23802	29404	27235



Quanto alla variazione dei flussi tra il 2011 ed il 2012, come si è visto in tre comuni, nel periodo gennaio-settembre, abbiamo avuto un incremento veramente notevole, cosicché il saldo di area è molto positivo.

Tab. 19 - ARRIVI - periodo gennaio - settembre

	Citerna	Lisciano	Monte SMT	Montone	Pietralunga	AREA
2011	1369	1271	3029	5068	5715	16452
2012	1046	2306	3120	7418	7457	19605
Differenza	-323	1035	91	2350	1742	3153

Tab. 20 - PRESENZE - periodo gennaio - settembre

	Citerna	Lisciano	Monte SMT	Montone	Pietralunga	AREA
2011	5751	9794	22110	23617	24928	86200
2012	6037	15432	21262	31188	32843	98847
Differenza	286	5638	-848	7571	7915	12647

Possiamo a questo punto sviluppare alcune considerazioni:

- appare evidente che, allo stato attuale, abbiamo nell'Area del QSV due comuni turisticamente forti, rappresentati da Montone e Pietralunga, un terzo che si colloca in posizione intermedia (Monte S. Maria Tiberina) e due altri, specialmente Citerna, che debbono potenziare il settore, individuandone, con l'apporto degli stessi operatori del settore e delle loro Associazioni, le cause di scarso sviluppo, le prospettive e le strategie da seguire; tuttavia Lisciano Niccone sta dando segni di ripresa chiari;

- sotto il profilo non delle quantità, ma del tipo di turismo che interessa i comuni, abbiamo invece una certa affinità tra Montone e Citerna, i cui centri storici hanno attrattive storico-artistiche notevoli da un lato, e gli altri tre comuni dall'altro. Particolare è la situazione di Lisciano che, pur priva di un vero e proprio centro storico, ha numerosi castelli sparsi sul territorio;
- sotto il profilo temporale, un elemento che accomuna i cinque borghi è il "crollo di settembre" in arrivi e presenze, con la conseguente ipotesi, pur nell'autonomia delle scelte di ciascun comune, di una politica di "recupero" dei mesi immediatamente precedenti o immediatamente successivi il picco estivo, essendo probabilmente più facile tentare di allargare la stagione turistica già presente, piuttosto che creare momenti di richiamo in altri periodi dell'anno;
- sotto il profilo delle tipologie di offerta, non è un caso che i comuni con maggiore permanenza media corrispondano a quelli con maggiore offerta extralberghiera e di agriturismo. A questo punto ciascun comune potrà individuare un proprio target di riferimento combinando gli elementi e puntando su un dato mix. Ad esempio potremmo avere il mix turismo ambientale-agriturismo-gastronomia ed artigianato tipico-promozione italiani oppure turismo storico-artistico-promozione alberghiero/albergo diffuso-collegamento con altre città d'arte-pacchetti per stranieri o altre combinazioni. Quello che è importante è che, fatti ulteriori approfondimenti e confronti, ogni comune individui una strategia precisa per non disperdere energie e risorse in quanto, specie in momenti di crisi, non è possibile promuovere tutto e tutti;
- i cinque comuni hanno differenze ed affinità ed il gruppo ha la caratteristica di essere composta da elementi nel complesso tra loro distanti. Non troppo da non poter organizzare politiche di rete, ma sufficientemente da poter evitare fenomeni di concorrenza reciproca e gelosie di iniziative. Una politica di forte promozione reciproca non toglierebbe probabilmente nulla alle chances di richiamo di ciascun singolo borgo, mentre gioverebbe a tutti e cinque nel complesso.

4.3.5 – Le indagini sul campo (rinvio)

Nel corso della redazione del Dossier preliminare sono state effettuate anche alcune interviste ai turisti soggiornanti presso le strutture ricettive. La loro interpretazione sarà oggetto di verifica con gli stessi operatori e pertanto le relative risultanz4e saranno esposte in sede di Documento strategico.

5. L'AREA DEL QSV COME SI PRESENTA ALL'ESTERNO

Questa parte dello studio ha l'obiettivo di capire come il territorio oggetto del QSV venga percepito all'esterno, cioè dal turista interessato e incuriosito dal territorio alto tiberino. L'analisi condotta è molto semplice ma anche assai efficace per capire se l'area del QSV, intesa come **“prodotto”**, sia effettivamente vista come una realtà concreta, tangibile, fortemente riconoscibile oppure se questa sensazione non venga per niente fuori, se ogni comune ha una sua riconoscibilità più o meno accentuata, ma non è visto in una ottica di rete e di sistema. Gli strumenti di cui ci si è avvalsi sono stati prevalentemente di due tipi: la rete internet, fonte principale di veicolazione dell'informazione e i testi scritti (pubblicazioni, carte turistiche, depliant) reperibili e consultabili.

Da una approfondita ricerca in rete, emerge prima di tutto come il territorio alto tiberino umbro, non sia immediatamente riconoscibile come metà turistica vera e propria. Nei motori di ricerca più diffusi, digitando come parole chiave “centri storici valle alto tiberina”, emerge come il territorio in questione non sia posizionato correttamente o adeguatamente all'interno della “rete”. Le prime pagine che vengono trovate riguardano tutte i centri storici della valle tiberina toscana. A questo punto la ricerca va affinata e alle parole chiave iniziali, sono state aggiunte “valle alto tiberina *umbra*”. Con questo secondo tentativo ci si avvicina molto di più a quanto ricercato nelle intenzioni iniziali, anche se non emerge mai con forza l'aspetto territoriale fisico di questo ambito.

Non esiste un contenitore dove tutti e cinque i territori si riconoscono e si pubblicizzano all'esterno. Ogni comune cerca di pubblicizzare quanto di buono possiede, e raramente si trovano siti dove tre dei cinque comuni (Pietralunga, Montone, Monte Santa Maria Tiberina)¹³ si riuniscono per offrire un prodotto integrato.

Per quanto riguarda le pubblicazioni turistiche di tipo cartaceo, anche queste sono numerose, esaustive per il singolo borgo che si esamina, ma raramente e con poca convinzione si parla di **PRODOTTO TURISTICO ALTO TIBERINO**.

Rispetto alla condizione di ogni singolo comune, emerge con chiarezza come Montone ricopra un ruolo trainante per l'interno comprensorio, soprattutto da un punto di vista dell'immagine. Questo aspetto è dovuto sicuramente all'appartenenza al **Club dei Borghi più Belli d'Italia**, di cui può fregiarsene anche il comune di Citerna, ma soprattutto il riconoscimento di **Bandiera Arancione**, offerto dal Turing Club Italiano. Il comune di

¹³ Si veda ad esempio <http://www.cittadeltevere.it>

Pietralunga invece è inserito all'interno del circuito dei **Borghi Autentici d'Italia**, uno strumento di aggregazione e sviluppo rivolto a tutte quelle realtà che non si lamentano del declino e dei problemi, e che sono consapevoli di avere risorse ed opportunità per individuare nuove strade per uno sviluppo sostenibile.

Borghi più belli d'Italia	Bandiera Arancione	Borghi autentici	Slow tourism
Montone	Montone	Pietralunga	Preci
Citerna	Bevagna	Papiano	
Arrone	Città della Pieve		
Bettona	Montefalco		
Bevagna	Norcia		
Castel di Lago	Panicale		
Corciano	Spello		
Deruta	Trevi		
Giove	Vallo di Nera		
Lugnano in Teverina			
Massa Martana			
Monte Castello di V.			
Monte falco			
Norcia			
Paciano			
Panicale			
San Gemini			
Spello			
Stroncone			
Torgiano			
Trevi			
Vallo di Nera			

"Marchi di qualità turistica" dei borghi umbri e di quelli interessati dal QSV – ottobre 2012

Sempre rispetto alla situazione attuale è da sottolineare come gran parte delle fonti rintracciabili sia in internet sia cartacee, non sono ben aggiornate, riportando quindi notizie ed informazioni turistiche non sempre veritiere e molto spesso parziali. Tra i siti internet maggiormente efficaci si segnalano i seguenti:

<http://www.cittadeltevere.it>

<http://www.medioevoinumbria.it>

<http://www.bandierearancioni.it/>

<http://www.paesaggi.regioneumbria.eu>

<http://www.montonein.it>

<http://www.italiadiscovery.it/>



I Borghi autentici di Italia nelle regioni italiane – ottobre 2012



Mappa delle Bandiere Arancioni nelle regioni italiane – ottobre 2012

6. IL PROGRAMMA DI SVILUPPO: CENTRI STORICI PATRIMONIO DI SVILUPPO TURISTICO

Alla luce delle analisi fin qui condotte, è giunto il momento di delineare, per il territorio intercomunale e per ciascuno dei cinque centri storici, oggetto specifico del QSV, il quadro complessivo degli elementi di maggior rilievo riscontrati e di individuare i grandi temi e le scelte strategiche di fondo, in una visione prospettica che metta a fuoco le vocazioni e l'obiettivo di sviluppo, promozione e rivitalizzazione di ciascun centro considerato.

Il QSV, infatti, non è una sommatoria o ripetizione di altri ordinari strumenti di gestione del territorio, urbanistici o a carattere sociale, ma uno strumento nuovo, finalizzato ad individuare, per i centri storici, le idee-forza su cui i medesimi debbono convergere e le azioni e i progetti da intraprendere.

Preme mettere in evidenza come i centri storici oggetto del presente lavoro, possiedano una situazione di partenza alquanto particolare rispetto alla maggior parte dei centri "minori" dell'Umbria. Infatti, se si escludono alcune eccellenze quali ad esempio Assisi, Spello, Norcia tanto per indicarne alcune, anche diversificando la tipologia, la maggior parte dei centri storici umbri presenta problemi di marginalizzazione, di abbandono, di degrado. Rispetto a questa tendenza riscontrabile in molti comuni dell'Umbria, i centri storici di Montone, di Pietralunga, di Citerna, di Monte Santa Maria Tiberina e di Lisciano Niccone, presentano una spiccata **vocazione turistica**, sicuramente risentendo dell'influenza della vicina Toscana, dove come sappiamo, molto si è puntando sul tema "turismo-centro storico".

Anche la Regione Umbria negli ultimi anni sta concentrando molte risorse verso questa tematica, verso questo prodotto, tanto è vero che anche nel Disegno Strategico Territoriale (DST) viene individuato il progetto strategico "Rete di città e centri storici", rappresentando uno dei cardini per rafforzare la competitività e la coesione del sistema territoriale umbro.

La valorizzazione di questo patrimonio di città e di centri storici vede tra le attività principali il turismo, che oramai da qualche anno si orienta sempre di più verso questo tipo di destinazioni; una domanda di tipo culturale attratta non solo dall'heritage e dagli eventi culturali, ma anche dall'interazione delle componenti socio-culturali, dalla storia, dalle tradizioni, dall'arte e dagli stili di vita di chi vi abita. Questa domanda a carattere culturale si presenta sempre più "multi-scopo", per cui ampia e diversificata è la gamma

delle linee di prodotto che possono ricomprendersi entro i confini del turismo culturale pur rispondendo ad esigenze e motivazioni diversificate. Il turismo che si registra in Umbria può ritenersi in larga parte generato dalla concentrazione di risorse culturali presenti nella regione; un turismo che si sviluppa in prevalenza nei "centri di interesse storico e nelle città d'arte" e che quindi può rientrare nell'accezione di turismo culturale, anche se per essere definito tale ne andrebbero indicate con maggiore dettaglio le motivazioni che portano il visitatore a scegliere di soggiornare in tali centri.

Il turista che si orienta verso i centri storici minori come quelli oggetto del QSV, può essere considerato come un "**turista territoriale**", la cui visita si estende all'intero territorio ed a tutte le sue componenti materiali ed immateriali. Quest'ultimo è un tipo di turista che cerca di scoprire il significato più profondo delle persone e del luogo, collegando la visita all'aspetto esperienziale.

La comprensione delle motivazioni del turista culturale e delle sottostanti strutture di comportamento è fondamentale per poter sviluppare prodotti che si adattino al meglio alle esigenze dei potenziali visitatori. Questo tipo di domanda turistica non cerca più un consumo di tipo standardizzato, ma **esperienze personalizzate** a fronte di una motivazione multi-attributo che nasce da situazioni individuali e contingenti, in cui acquistano un peso l'**esclusività** e la personalizzazione finalizzata alla ricerca di un'**esperienza unica**.

Dal punto di vista dell'offerta conseguentemente gli operatori del settore si devono attrezzare alla ricerca di una differenziazione dell'offerta, cercando di intercettare domande sempre più complesse, espressione di bisogni diversi.

E' necessario dunque che all'interno della località possano trovare una varietà di prodotti culturali (non solo heritage, ma anche spettacoli, mostre, eventi ecc), e soprattutto un'ampia offerta di prodotti di turismo non culturale, a carattere generalista, in cui assumono rilevanza elementi quali ristoranti, strutture ricettive, infrastrutture e trasporti, tour organizzati, opportunità di shopping ed altro ancora.

Effettuata questa doverosa premessa, si reputa indispensabile ai fini di un potenziamento dell'aspetto turistico dei centri storici minori dell'alta Valtiberina, la loro messa in rete, tentando di arricchire la gamma di proposte e di servizi integrando le risorse storiche-culturali con quelle naturali, di tipo enogastronomico e della cultura immateriale.

In questa direzione andranno ulteriormente sviluppati i temi propri del "**turismo slow**", del turismo filantropico, del turismo di conoscenza e di quello emozionale. Si rende necessario

inoltre, un insieme di servizi per collegare le diverse attrattive del territorio e di una **“rete” di attori** per offrire sul mercato un sistema funzionale. La creazione di reti consente infatti di trasformare i borghi in “prodotto” a tutti gli effetti; rappresenta cioè una modalità di rispondere alle esigenze della domanda che si aspetta proposte non solo turistiche; un modo di costruire prodotti “allargati” espressione del territorio, più ampi ed interessanti rispetto a quelli che possono essere organizzati e veicolati da un singolo operatore.

6.1 – L'ANALISI SWOT

Questa fase del lavoro, mira a portare a sintesi i risultati delle molteplici analisi svolte (aspetti demografici, sociali, economici, ambientali, culturali, urbanistici ed architettonici) sui diversi centri storici. La metodologia utilizzata per far ciò, è quella della SWOT ANALYSIS¹⁴ (l'acronimo sta per strengths, weaknesses, opportunities, threats), la quale fornisce uno schema logico molto efficace e soprattutto rispondente all'esigenza di interpretare e portare a sintesi i risultati delle indagini svolte, delle informazioni raccolte e delle "sensazioni" percepite dai vari sopralluoghi effettuati, nonché dall'ascolto dei cittadini e delle associazioni coinvolte nel processo partecipativo.

In una seconda fase, la SWOT ANALYSIS verrà implementata anche con le indicazioni che emergeranno nei focus group¹⁵ e nelle varie occasioni di consultazione dei cittadini. Il quadro unico, sintetico ed interpretativo della realtà che ne risulta costituisce, di conseguenza, una sorta di mappa congiuntiva cui rapportarsi al momento di svolgere la fase propositiva-progettuale.

La metodologia proposta, è stata condotta singolarmente per ogni centro storico preso in esame e la sua corretta applicazione è funzionale al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- esaltare i punti di forza del contesto locale;
- minimizzare ed elidere i punti di debolezza;
- approfittare delle opportunità che si potranno presentare;
- cercare di contrastare le minacce future.

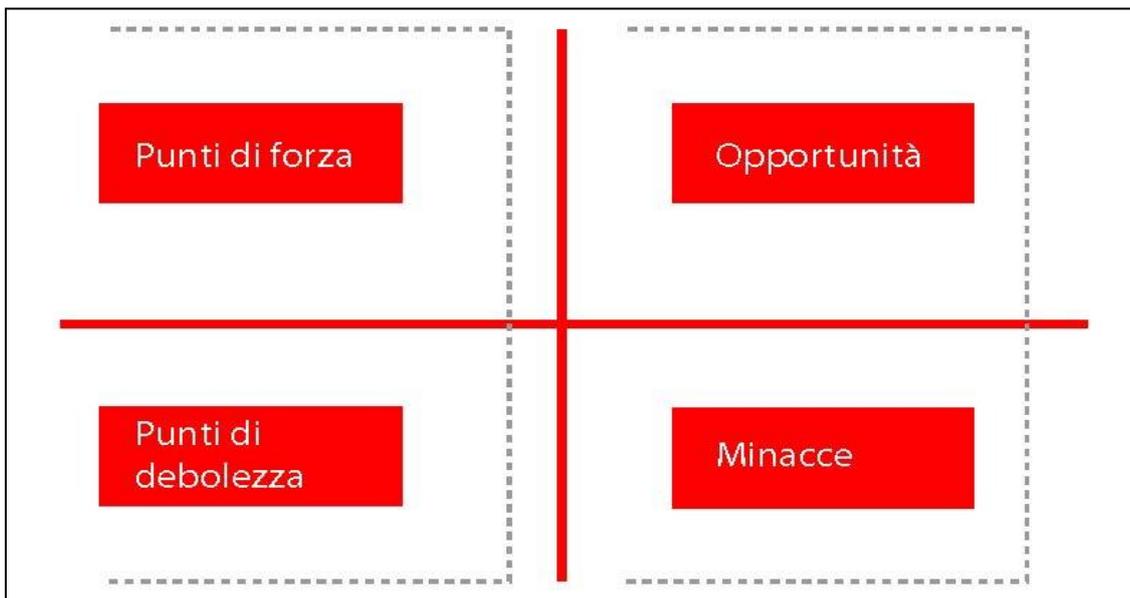
Risulta fondamentale sin da subito chiarire che ogni strategia di valorizzazione del patrimonio territoriale che verrà individuata e proposta, necessita di una forte selezione delle azioni fattibili, anche e soprattutto in funzione della quantità di risorse che, l'Amministrazione da una parte e la comunità dall'altra, intendono attivare. Molto dipenderà anche dalle capacità locali, dalle volontà delle persone coinvolte ma anche dai contesti esterni (dinamiche generali di mercato, strategie messe in atto dai potenziali competitori).

In sintesi, l'obiettivo primo di questo tipo di "analisi" è quello di illustrare scenari alternativi di sviluppo dell'area, attraverso la valorizzazione degli elementi di forza e il contenimento delle debolezze. In questa fase del processo di redazione del QSV, abbiamo deciso, per

¹⁴ Tale metodologia è anche quella indicata nelle linee guida per la definizione del QSV dei centri storici, approvate dalla Regione Umbria

tale motivo, di effettuare una SWOT di primo livello, in cui le informazioni che verranno inserite saranno di tipo principalmente qualitativo. In una seconda fase, valuteremo la necessità di integrare con una SWOT di secondo livello, attraverso l'introduzione di variabili quantitative.

Alla luce di quanto detto, abbiamo ritenuto utile effettuare una SWOT di carattere prevalentemente settoriale, ossia abbiamo fatto emergere le criticità e le potenzialità delle singole risorse fin qui esaminate.



¹⁵ Tale attività verrà intrapresa nella seconda fase di redazione del QSV, quella che porterà alla formulazione del Documento Strategico. Cfr. Linee Guida per la definizione del QSV dei centri storici.

CITERNA

PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di numerose risorse storico-culturali ed ambientali diffuse sul territorio (Centro storico di Citerna e di Fighille; numerosi edifici di rilevante valore etc); • Vivibilità e tranquillità del borgo ancora a misura d'uomo; • Vicinanza con la Toscana (Monterchi ecc.); • Trend demografico comunale in chiara crescita; • Apparato produttivo ed economico forte nelle frazioni a valle (Fighille, Pistrino); • Recente restauro e recupero di molti immobili di pregio; • Assetto urbanistico del nucleo antico rimasto pressoché immutato; • Ottimo stato di conservazione del paesaggio di prossimità al centro storico; • Presenza di strutture con forte valenza storica e potenziali attrattori turistici (Monastero Francescano delle Suore di Santa Elisabetta, Torrione Circolare, Teatro Bontempelli); • Vasto patrimonio edilizio di proprietà comunale situato all'interno del centro storico; • Ottimo stato di conservazione degli edifici principali che compongono il centro storico (palazzo Comunale ed edifici religiosi); • Ottima presenza di spazi pubblici localizzati all'interno del centro storico, idonei per lo svolgimento di attività culturali e ricreative all'aperto; • Ottima viabilità ed accessibilità al centro storico, anche quella pedonale; • Presenza di numerose aree verdi pubbliche che andrebbero messe a sistema e rifunzionalizzate; 	<ul style="list-style-type: none"> • Perdita accentuata di consistenza demografica nel centro storico; • Afflusso turistico estremamente ridotto in relazione alle attrattive presenti; • Carenza nei trasporti pubblici • Possibile insufficienza di luoghi di svago e per giovani; • Chiusura momentanea di un importante Albergo-Ristorante; • Scarso dialogo e collaborazione con gli operatori turistici; • Presenza di diversi locali chiusi che risulterebbero in vendita; • Presenza di alcune strutture edilizie in forte stato di degrado e per le quali si dovrebbe prevedere un recupero più celere possibile (torrione circolare); • Presenza di contenitori (anche grandi) inutilizzati, che talune volte presentano anche valenza architettonica-monumentale; • Scarsa dotazione di parcheggi;

OPPORTUNITA'	MINACCE
<ul style="list-style-type: none"> • Assoluta necessità di un piano di promozione turistica; • Possibilità di creare iniziative congiunte (percorsi turistici tematici ecc.) in sinergia con Monte Santa Maria Tiberina; • Possibilità di iniziative congiunte con gli altri comuni, specialmente con Montone, avente molte caratteristiche analoghe; • Verifica delle possibilità di riapertura dell'Albergo Sobaria; • Maggiore utilizzazione degli ammassi e di numerosi fondi di qualità; • Utilizzabilità del camminamento medievale per iniziative di richiamo (mostre, presepi ecc.); • Iniziative di coinvolgimento ed orientamento al turismo degli operatori economici (commercio, turismo ecc.); • Crescita ricettività extralberghiera e sviluppo di strutture di agriturismo; • Riutilizzo di alcune strutture edilizie a fini abitativi; • Prossimo miglioramento dell'accessibilità • Inserimento di nuove attività, soprattutto legate alla ricettività (ristoranti etc); • Recupero e rifunzionalizzazione dei piani terra non attualmente utilizzati; • Recupero e rifunzionalizzazione dei volumi edilizi di proprietà pubblica (Torrione Circolare); • Recupero e rifunzionalizzazione di alcuni contenitori (di notevoli dimensioni), di proprietà privata; • Inserimento di ulteriori funzioni urbane, soprattutto legate ai servizi al cittadino; 	<ul style="list-style-type: none"> • Ulteriore perdita ed invecchiamento della popolazione del centro storico • Rischio che il borgo divenga residenza secondaria (estiva ecc.) • Ulteriore perdita di attività e funzioni urbane; • Ridimensionamento se non scomparsa delle poche attività commerciali presenti; • Ulteriore isolamento del centro storico rispetto al territorio di riferimento; • Indifferenza e mancato coinvolgimento di privati nella messa a disposizione di locali; • Rischio di musealizzazione del centro storico

LISCIANO NICCONE

PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<ul style="list-style-type: none">• Posizione relativamente isolata con ambiente di tranquillità• Paesaggio con elementi di pregio• Rete di Castelli e dimore di pregio;• Trend turistico in crescita• Presenza del Lago Trasimeno e della sua capacità attrattiva;	<ul style="list-style-type: none">• Consistente perdita demografica dal 1961 in poi;• Assenza di un vero e proprio centro storico in senso tecnico• Vicinanza attrattiva del Comune di Cortona con conseguente evasione extracomunale di consumi
OPPORTUNITA'	MINACCE
<ul style="list-style-type: none">• Potenziamento delle opportunità legate al Lago Trasimeno• Creazione di pacchetti turistici coordinati con gli altri quattro comuni dell'Area QSV• Valorizzazione dei Castelli	<ul style="list-style-type: none">• Ulteriore perdita demografica• Perdita di servizi ed attività economiche

MONTE SANTA MARIA TIBERINA

PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<ul style="list-style-type: none"> • Grande ricchezza del patrimonio naturalistico – ambientale; • Turismo, specie straniero, molto sviluppato; • Assetto urbanistico del nucleo antico rimasto pressoché immutato; • Presenza di una rete di case coloniche dismesse, in parte recuperabili per finalità turistiche e di antichi borghi di pregio; • Elevata riconoscibilità del centro storico rispetto al territorio circostante; • Presenza di valenze storico-culturali di forte richiamo turistico (Palazzo Boncompagni Ludovisi, Palazzo Bourbon del Monte); • Presenza diffusa sul territorio comunale di elementi puntuali di forte valenza storico-culturale (Castello di Lippiano, borgo di Gioiello, abbazia benedettina di Marzana ecc.); • Buono stato di conservazione del patrimonio edilizio del centro storico; 	<ul style="list-style-type: none"> • Accentuato pendolarismo nei confronti di Città di Castello, Lippiano, S. Sepolcro; • Mancato sviluppo industriale negli anni 60' e permanenza di struttura prettamente agricola del comune; • Dipendenza in crescita da Città di Castello; • Viabilità di tipo secondario e carente di ristrutturazione; • Andamento demografico in costante calo dal 1951 in poi, anche per emigrazione verso Arezzo e Palazzo del Pero; • Centro storico non facilmente raggiungibile data la sua posizione; • Servizi commerciali ridotti al minimo nel centro storico e calati anche nelle frazioni (chiusura impianto carburanti ecc.); • Rischi di possibile abusivismo nel settore ricettivo extralberghiero di difficile controllo; • Inutilizzo di buona parte degli spazi che compongono Palazzo Bourbon del Monte, idonei per ospitare sia attività culturali temporanee, sia attività permanenti di carattere esclusivo; • Scarsa presenza di spazi di aggregazione; • Scarsa valorizzazione di alcune aree verdi pubbliche interne o limitrofe al centro storico;
OPPORTUNITA'	MINACCE
<ul style="list-style-type: none"> • Possibilità di incrementare lo sviluppo turistico, con maggiore coinvolgimento e messa a sistema degli operatori e delle risorse; • Presenza di antiche borgate (Ransola, Prato, Trevine, Paterna) che potrebbero essere legate a sistema con iniziative comuni; • Possibilità di dare vita ad iniziative di organizzazione degli operatori e delle risorse esistenti; • Coinvolgimento in iniziative culturali di alcuni abitanti di elevato livello culturale, trasferitisi nell'ultimo ventennio; • Recupero dei vuoti urbani e dei contenitori dismessi (piani terra non utilizzati) 	<ul style="list-style-type: none"> • Rischio di musealizzazione del centro storico ed utilizzazione stagionale come residenza secondaria; • Rischio di progressivo passaggio di proprietà di casolari, borghi ecc. in mano straniera con conseguente sradicamento culturale e sociale (inglesi, tedeschi, olandesi ecc.); • Rischio di accentuazione della marginalità del capoluogo comunale, tagliato fuori dalle principali viabilità; • Possibile mancanza di visibilità turistica nell'ambito di progetti più ampi che includono comuni turisticamente più forti (Città di Castello ecc.);

<p>che consentirebbero la localizzazione di nuove attività e funzioni;</p> <ul style="list-style-type: none">• Riutilizzo dei volumi edilizi di proprietà pubblica, presenti all'interno del centro storico;• Potenziamento delle attività culturali attualmente inserite nel calendario e messa a sistema con altre iniziative degli altri comuni, attraverso la creazione di percorsi tematici;	<ul style="list-style-type: none">• Scomparsa di attività economiche nel centro storico;• Ulteriore perdita di residenti nel centro storico, causato dall'invecchiamento della popolazione;
--	--

MONTONE

PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<ul style="list-style-type: none"> • Discreta presenza di attività commerciali all'interno della cerchia muraria del centro storico; • Presenza di segnali di orientamento al turismo degli esercizi commerciali presenti nel centro storico; • Grande varietà e numero di manifestazioni di richiamo in gran parte dell'anno; <ul style="list-style-type: none"> • Crescita demografica • Forte crescita del turismo • Assetto urbanistico del nucleo antico rimasto pressoché immutato; • Grande facilità di raggiungere il capoluogo comunale, quasi coincidente con il centro storico, dalla grande viabilità (E45) e sua buona segnalazione a distanza; • Posizione strategica per assumere il comune come base di visita di altre località umbre e toscane; • Presenza di numerose strutture edilizie di proprietà pubblica localizzate all'interno del centro storico che potrebbero essere utilizzate per varie attività e funzioni; • Presenza di attrattori storico-culturali di notevole valore e in buono stato di conservazione; • Elevato numero e varietà di funzioni urbane, suddivise tra attività commerciali, artigianali e servizi al cittadino. E' il centro storico con maggiore numero di funzioni urbane; • Buona dotazione di funzioni urbane localizzate ai piani terra; • Ottimo stato di conservazione degli edifici principali che compongono il centro storico (palazzo Comunale ed edifici religiosi); <ul style="list-style-type: none"> • Buona dotazione di parcheggi; • Buona presenza di aree verdi pubbliche limitrofe al centro storico; 	<ul style="list-style-type: none"> • Chiusura recente o imminente di importanti servizi (impianto di carburanti, forno ecc.); <ul style="list-style-type: none"> • Forte difficoltà di sviluppo commerciale, oltre i generi di prima necessità o di richiamo turistico, data l'estrema vicinanza del polo di Umbertide; • Presenza di alcune strutture in forte degrado, riconducibile alla necessità di manutenzione pesante riguardante anche gli apparati strutturali;

OPPORTUNITA'	MINACCE
<ul style="list-style-type: none"> • Possibilità di dare vita ad un centro commerciale naturale, data la dinamicità del settore, la concentrazione delle attività commerciali, il numero consistente di funzioni urbane e la qualità delle attività attualmente presenti; • Possibilità di creare percorsi turistici che si sviluppino lungo la valle del Carpina, in sinergia con Pietralunga; • Il recupero dei vuoti urbani e dei contenitori dismessi (piani terra non utilizzati) costituiscono l'occasione per la localizzazione di nuove attività; • Potenziamento del sistema della sosta e dei parcheggi; • Creazione di un percorso ciclabile (ad es. Montone – Pietralunga); • Valorizzazione e funzionalizzazione degli spazi verdi sia pubblici che privati esistenti, attraverso politiche orientate all'incentivazione di attività didattiche ed enogastronomiche di filiera a chilometro zero; • Realizzazione di un parcheggio in prossimità della Rocca di Braccio; 	<ul style="list-style-type: none"> • Ulteriore polarizzazione del centro storico, che rischierebbe di diventare unico polo attrattore dell'area alto tiberina, con conseguente perdita di una visione di rete dell'intero territorio; • Ulteriore contrazione delle funzioni urbane nel centro storico; • Rischio di concentrazione ulteriore della vita del borgo (manifestazioni ecc.) nel solo periodo estivo; • Incremento dell'utilizzo del mezzo privato anche per spostamenti brevi, con conseguente peggioramento delle condizioni di vivibilità del centro storico;

PIETRALUNGA

PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<ul style="list-style-type: none"> • Notevole patrimonio naturalistico-ambientale; • Collegamento con il versante marchigiano; • Relativa autosufficienza commerciale, con presenza di due medie strutture alimentari; • Segnali, nel tessuto commerciale, di orientamento al turismo e valorizzazione di produzioni tipiche; • Forte presenza turistica nel settore extralberghiero; • Assetto urbanistico del nucleo antico rimasto pressoché immutato; • Presenza di numerose strutture edilizie di proprietà pubblica localizzate all'interno del centro storico che potrebbero essere utilizzate per varie attività e funzioni; • Presenza di attrattori storico-culturali di notevole valore e in buono stato di conservazione; • Ottimo stato di conservazione degli edifici principali che compongono il centro storico (Convento di Sant'Agostino, ex ospedale ecc.) • Buona presenza di aree verdi pubbliche limitrofe al centro storico; 	<ul style="list-style-type: none"> • Perdita demografica negli anni; • Assenza di locali di svago e per giovani; • Posizione di margine rispetto al territorio di riferimento, lontana dai principali flussi di traffico e poco accessibile dalla viabilità principale; • Presenza di numerosi contenitori edilizi, di notevoli dimensioni e di forte valenza storica, non utilizzati (Convento di Sant'Agostino); • Carezza di parcheggi pubblici; • Presenza di spazi pubblici poco valorizzati e utilizzati per la sosta delle autovetture; • Percorsi pedonali non sempre fruibili (percorso esterno alle mura); • Mancanza di una messa in rete del sistema della mobilità alternativa); • Presenza di aree verdi pubbliche che andrebbero riqualificate e funzionalizzate;
OPPORTUNITA'	MINACCE
<ul style="list-style-type: none"> • Possibilità di dare vita ad un sistema di ricettività turistico innovativo, basato sul riutilizzo dei numerosi contenitori edilizi presenti all'interno del centro storico che sono di proprietà pubblica; • Potenziamento degli elementi di richiamo (raccolta funghi, bird watching, caccia, escursionismo); • Possibilità di creare percorsi turistici che si sviluppino lungo la valle del Carpina, in sinergia con Montone, anche sotto forma di percorsi ciclabili o itinerari tematici; • Il recupero dei vuoti urbani e dei 	<ul style="list-style-type: none"> • Ulteriore perdita demografica; • Ulteriore peggioramento delle condizioni dei margini del centro abitato, attualmente compromesse lungo il lato nord e ancora conservate sul lato sud; • Ulteriore abbandono da parte dei residenti delle unità abitative attualmente occupate;

contenitori dismessi (piani terra non utilizzati) costituiscono l'occasione per la localizzazione di nuove attività;

- Potenziamento del sistema della sosta e dei parcheggi, concentrando l'attenzione sul lato sud del colle, attraverso la creazione di un sistema di mobilità alternativa costituito da parcheggio-risalita-percorso delle mura;

- Potenziamento della rete ciclabile e pedonale, in particolare di quella di connessione tra il centro storico e i quartieri di poco periferici;

- Valorizzazione e funzionalizzazione degli spazi verdi sia pubblici che privati esistenti, attraverso politiche orientate all'incentivazione di attività didattiche ed enogastronomiche di filiera a chilometro zero;

6.2 – L'IDEA FORZA DEL QSV INTERCOMUNALE: BORGHINN

Alla luce di tutte le analisi compiute e della sintesi riproposta nella analisi SWOT, è giunto il momento di formulare una prima individuazione, in conformità a quanto previsto dalle linee-guida della Regione, **un'idea forza** o più idee forza, in grado di esprimere la direzione di sviluppo che le Amministrazioni intendono intraprendere e perseguire.

L'idea-forza, in altri termini, esprime sinteticamente la prospettiva unitaria alla quale debbono ricondursi in modo coordinato ed armonico i vari interventi di valorizzazione ipotizzati per i singoli cinque comuni ed i loro centri storici, interventi che debbono possedere la caratteristica di ampia condivisione sia da parte delle Amministrazioni comunali sia di tutte le componenti sociali interessate che in essa debbono potersi riconoscere, attivandosi concretamente per l'attuazione degli interventi nel corso degli anni a venire, nell'ambito del processo continuo e modulare che caratterizza il QSV.

Si tratta di un passaggio fondamentale, di un momento di riflessione strategica, multiscale e multisetoriale, che le Amministrazioni formulano come un atto di natura politico-strategica, che verrà poi discusso e ampiamente partecipato con le comunità, in un processo costruito dal basso, nella seconda fase del QSV.

Per tale motivo l'indicazione delle idee-forza, di seguito illustrate, ha, in questa fase di Dossier Preliminare del QSV, carattere di una prima individuazione, suscettibile di affinamento, riallineamento, rimodulazione nella successiva e fondamentale fase della partecipazione e della concertazione nel corso della quale ogni soggetto a vario titolo interessato (Associazioni di categoria, singoli operatori, formazioni sociali, cittadini ecc.) potrà offrire il proprio costruttivo contributo, rappresentando gli interessi parziali di cui è portatore, che le Amministrazioni hanno il compito di ricondurre in armonica unità nell'interesse generale e nelle funzioni di indirizzo politico di cui sono titolari.

Data la particolarità del presente studio, che interessa cinque comuni, ognuno con caratteristiche e peculiarità differenti, il punto di partenza di questo processo di sintesi è l'individuazione di una idea-forza comune all'intera area del QSV, per poi pervenire a definire il ruolo che ogni centro storico e il relativo territorio, svolgono, in una ottica di rete. E' proprio tenendo costantemente presente questo concetto di "rete" che è poi possibile individuare correttamente l'idea-forza di ogni singolo centro storico. Questo concetto di rete è mutuato dal DST, diventato poi PUST con la LR 13/2009, il quale inserisce tra i progetti strategici per l'Umbria, quello che viene chiamato "Progetto Reti di Città e centri

storici". L'Umbria infatti funziona e si percepisce come una rete di città, centri e nuclei storici. In questo scenario di riferimento, i comuni di Citerna, Lisciano Niccone, Monte Santa Maria Tiberina, Montone e Pietralunga fanno parte della "rete", ma la stessa, come è stato possibile constatare, non è adeguatamente valorizzata e configurata.

Dalle varie analisi condotte e dalle riflessioni operate emergono, innanzitutto, alcuni **elementi comuni** che possono, sinteticamente, così esprimersi:

- grande ricchezza di risorse (patrimonio storico, artistico, culturale, ambientale, produzioni tipiche ecc.);
- presenza di una articolata rete di percorsi turistici tematici in ogni comune;
- buona valorizzazione delle potenzialità turistiche e di accoglienza;
- ampie possibilità di intervento e riassetto urbanistico edilizio e di rimodulazione delle funzioni urbane;
- possibilità di incremento o nuova sperimentazione di tematiche ambientali e risparmio energetico;
- opportunità legate alla vicinanza con centri urbani attrattori, primo fra tutti Città di Castello;
- centri storici quasi completamente recuperati da un punto di vista fisico e vitali da un punto di vista economico e turistico;
- mancanza di una strategia unica di promozione turistica del territorio, che faccia leva su quanto di buono già in possesso di ogni singolo centro storico e il relativo territorio.

Tutto ciò ha condotto ad ipotizzare una prima formulazione dell'**idea forza intercomunale** riassunta nello slogan "**BorghINN**".

Il progetto, che naturalmente si configurerebbe come un processo graduale e che quindi necessita di un arco temporale di medio periodo, si regge sulla strategia di mettere "in qualità" i cinque borghi capoluogo di comune e le frazioni storiche minori, nonché il loro territorio e facilitare, in questo modo, un miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini residenti e una nuova capacità di offerta.

L'obiettivo principale è far diventare e con il tempo consolidare il sistema territoriale dei cinque comuni dell'Alta Valle Tiberina Umbra come una destinazione turistica ove

persone provenienti dall'esterno possano desiderare venire per effettuare una vacanza, un periodo di riposo, dove poter risiedere temporaneamente e, in alcuni casi, svolgere anche piccole attività economiche e professionali.

Per conseguire questo obiettivo i cinque comuni dovrebbero organizzarsi e dovrebbero mettere in campo buone pratiche territoriali per fare in modo che l'assetto del loro territorio, i servizi e l'organizzazione di accoglienza siano in grado di fornire "prestazioni" qualitative buone soprattutto conservando, tutelando e valorizzando le risorse di qualità che sono oggi presenti, compresa anche l'identità culturale delle comunità di questi luoghi.

Il progetto andrebbe configurato in un'ottica di **programmazione integrata** proponendo oltre al recupero fisico del patrimonio edilizio una fruizione reale ed una valorizzazione delle risorse, anche di tipo economico.

Le **finalità** che il progetto intende perseguire sono quelle di:

- valorizzare turisticamente l'area dei cinque comuni alto tiberini, i quali possiedono già allo stato attuale un forte potenziale di attrazione turistica, collocandoli in itinerari tematici di tipo storico-culturale, paesaggistico-ambientale, produttivo tipico (artigianato artistico, enogastronomico ecc);
- potenziare la diffusione dei marchi di qualità (slow tourism, borghi autentici, borghi più belli d'Italia, bandiere arancioni) e creare una rete tra poli di eccellenza;
- sviluppare ospitalità e accoglienza di qualità nelle forme più consone alla storia e alla geografia dell'area (ricezione sostenibile);
- contrastare l'abbandono dei borghi attraverso la creazione di nuove e diversificate forme di integrazione del reddito familiare (ad esempio erogazione di piccoli contributi ai residenti interessati ad accogliere turisti nelle proprie case o in loro proprietà adibite a servizi di accoglienza);

La promozione e la valorizzazione dei cinque borghi avverrà attraverso:

- il recupero e la valorizzazione immobiliare delle strutture edilizie attualmente non utilizzate o sottoutilizzate presenti all'interno dei centri storici, con particolare attenzione per gli immobili di proprietà comunale;
- l'erogazione di piccoli contributi ai residenti interessati ad accogliere turisti nelle proprie case o in loro proprietà adibite a servizi di accoglienza;
- piccoli interventi di manutenzione straordinaria e arredo urbano (sistemazione aree a verde, piani colore, cartellonistica, illuminazione ecc.);

- il miglioramento dell'accessibilità ad ogni singolo borgo, ponendo particolare attenzione alle tematiche della mobilità alternativa;
- l'elaborazione di un piano di marketing comune a tutta l'area rappresentata dai cinque comuni dell'Alta Valle Tiberina Umbra;
- la predisposizione di strumenti promozionali comuni dei singoli centri storici, nonché l'organizzazione di Fam trip (tour di familiarizzazione) rivolti a specifici target di turisti;

Realizzare un progetto di questo tipo, vuol dire mettere in campo azioni integrate e partecipate finalizzate alla qualità urbana, alla qualità ambientale, alla valorizzazione delle produzioni locali, alla qualificazione e alla messa in valore delle risorse culturali fra cui anche il patrimonio identitario.

Si dovrebbe a tal proposito creare anche un **brand** (requisito questo richiesto anche dalle linee guida per la redazione del QSV); a tal proposito si è ipotizzato in questa fase, di dar vita al progetto "**BorghINN**" ossia una rete di ospitalità ricettiva nei cinque borghi capoluogo e nelle frazioni minori che integrata con molteplici servizi da creare per la prima volta, oppure da migliorare, consente di ospitare turisti desiderosi di far parte, seppur per un limitato lasso di tempo della comunità locale e scoprire e apprezzare le risorse presenti sul territorio, gli usi, le tradizioni, i prodotti e le leggende.

LE DECLINAZIONI DI BorghINN



Ipotesi di logo del prodotto turistico integrato

BorghINN sarà quindi il brand di un nuovo prodotto turistico. Esso propone una ospitalità in residenze situate nei centri storici di ogni borgo della rete. Queste residenze andranno arredate con gusto e dotate di ogni confort e l'offerta sarà costituita da un vasto programma di attività di svago, di escursionismo e di "partecipazione" da effettuare nei

cinque borghi e dalla possibilità di acquistare, durante tutto l'arco dell'anno, prodotti locali, tipici e di qualità.

Quindi, sostanzialmente, l'obiettivo che le Amministrazioni di Citerna, Lisciano Niccone, Monte Santa Maria Tiberina, Montone e Pietralunga si dovrebbero porre con la redazione del QSV è quello di rendere i cinque centri storici capoluogo di comune e i borghi storici minori, un **sistema locale di destinazioni turistiche-culturali**, ove la comunità locale desideri uno sviluppo sostenibile e di qualità.

Il concetto di BorghINN può assumere diverse declinazioni, come ad esempio:

BorghINN-ARTE

In questo caso dovrà essere promossa una progettazione che metta a sistema le varie attività artistico-culturali che si svolgono nei singoli centri storici, oppure la creazione di un nuovo evento culturale che coinvolga tutto il territorio dell'Alta Valle Tiberina Umbra, attraverso la predisposizione di un percorso turistico-tematico che metta in relazione tutti i centri storici dell'area. Rispetto ai contenuti di questa proposta, come delle altre, ci si ragionerà in una seconda fase, l'importante è che venga accettata dalla comunità l'idea che sta alla base. L'arte e la cultura, sono un aspetto fondamentale per questa terra e la sua valorizzazione, promozione, e messa a sistema, è di primaria importanza per la rivitalizzazione dei borghi.



Esempio di brand per **BorghINN-Arte**

Le altre declinazioni rispetto all'idea forza di BorghINN, potrebbero essere:

BorghINN-AGRICOLTURA

BorghINN-ARCHITETTURA

BorghINN-ARTIGIANATO

BorghINN-ACCOGLIENZA

Le azioni sostanziali da intraprendere sono:

- Creare in ogni borgo una RRD (rete ricettiva diffusa) mediante il recupero del patrimonio edilizio abbandonato o sottoutilizzato, di proprietà privata o pubblica, valorizzando la tradizione costruttiva locale e adottando criteri di bio architettura;
- Promuovere, in ogni borgo, un processo di trasformazione e di riqualificazione urbana incoraggiando politiche pubbliche e comportamenti privati finalizzati a perseguire una buona qualità del paesaggio urbano;
- Stimolare ed accompagnare l'Amministrazione comunale e gli operatori economici che direttamente e/o indirettamente, concorrono a formare "l'ambiente ospitale", a collaborare fra loro e sviluppare sinergie per ottenere efficienza e una capacità di offerta più promettente;
- Liberare e valorizzare le energie, le capacità e le risorse di ogni luogo (produzioni, creatività, ambientale, cultura, identità..) per attuare una strategia di sviluppo locale condivisa, integrata e sostenibile;
- Sviluppare quindi in ogni borgo un modello e una cultura dell'ospitalità basati su tre principi:
 - ✓ La consapevolezza (le risorse, le opportunità, i giovani, gli anziani, l'identità, la tradizione ...)
 - ✓ La responsabilità (condivisione di regole comuni, propensione ad accogliere e fornire servizi di qualità ...)
 - ✓ La reciprocità (sviluppo di relazioni con gli ospiti basta sulla condivisione di regole di partecipazione e di cittadinanza temporanea).

GLI OBIETTIVI OPERATIVI

- Realizzare il sistema locale "**BorghilINN** nell'arco di 5 anni;
- Realizzare in ogni borgo una "coalizione" strategica" e permanente fra Amministrazione Comunale ed operatori economici e turistici, per lavorare assieme affinché il borgo divenga nel medio periodo, una "destinazione turistica culturale";
- Ottimizzare, fin da subito, politiche pubbliche e interventi privati locali per favorire un processo di messa in qualità del borgo;
- Assumere immediatamente "la sfida" di rimuovere/ridurre i detrattori ambientali laddove presenti, ridurre il consumo elettrico e quindi emettere meno CO2 in atmosfera, promuovere il decoro architettonico e la "bellezza" nel paesaggio urbano;

- Scovare e stimolare “protagonismi” locali a livello imprenditoriale, creativo, culturale e sociale per formare un “ambiente ospitale” ove sia piacevole abitare sia in modo stabile che temporaneo (ospiti-turisti).

QUALI RISORSE HANNO DA METTERE IN CAMPO LE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE?

VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE DEL PATRIMONIO EDILIZIO PUBBLICO

N	CENTRO STORICO	IMMOBILI DA VALORIZZARE	CARATTERISTICHE	TOTALE SUPERFICIE LORDA	% SU TOTALE PATRIMONIO EDILIZIO NON ABITATO
1	Citerna				
2	Lisciano Niccone				
3	M.S.M. Tiberina				
4	Montone				
5	Pietralunga				

LE RETI RICETTIVE DIFFUSE NEI CENTRI STORICI PREVISTE NEL PROGETTO

N	CENTRO STORICO	N. RESIDENZE	N. POSTI LETTO	N. CAT (1)	N. IMPIANTI COMPLEMENTARI (2)

1 Centro di Accoglienza Turistica: struttura collettiva per l'accoglienza e l'incoming

2 Impianti sportivi e per il tempo libero

GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PROGETTO

Stima dei costi per interventi di recupero e funzionalizzazione degli immobili comprensivi di arredi, attrezzature, equipaggiamenti e immateriali (gestione-formazione-marketing).

FONTI DI COPERTURA DEGLI INVESTIMENTI

PAR FAS Asse

POR FESR

Mezzi propri soggetti pubblici

Mezzi propri soggetti privati

Su tali ipotesi si apre la seconda fase di partecipazione e concertazione del QSV.

* * *

SITOGRAFIA

<http://www.istat.it/it/>

<http://demo.istat.it/>

<http://www.trasporti.regione.umbria.it/Mediacenter/FE/CategoriaMedia.aspx?idc=284&explicit=SI>

<http://www.regioneumbria.eu/>

<http://www.aur-umbria.it/>

<http://www.pietralunga.it/storia-e-territorio-del-comune.htm>

http://webgis.agriforeste.regione.umbria.it/webgis/aree_protette/map.phtml

<http://www.archivi.regioneumbria.eu/default.aspx?IDCont=201016>

<http://www.cflr.beniculturali.it/Patrimonio/Archivi/Imago/serie/gregoriano/gregoriano.php>

<http://www.montesantamariatiberina.org>

http://it.wikipedia.org/wiki/Monte_Santa_Maria_Tiberina

www.medioevoinumbria.it

<http://www.italiadiscovery.it/>

<http://www.umbriaholidays.net>

BIBLIOGRAFIA

Citerna, Progetto preliminare di consolidamento idrogeologico del capouogo, Rif. Delibera G.M. n. 112 del 31.12.2002

- Il consulente e capogruppo del RTP L.K. arch. Francesco Leombruni, ha coordinato il progetto e curato i capitoli 2, 3, 5 e curato la parte grafica e le cartografie
- Il consulente dr. Andrea Kaczmarek ha curato i capitoli 1 e 4 e le statistiche socio-economiche
- La premessa ed il capitolo 6 sono frutto di lavoro congiunto