

ALLEGATO A1
REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEI COMPLESSI IMMOBILIARI AMBITO A – ARTICOLO 6 DEL DECRETO-LEGGE 7 MAGGIO 2026, N. 66, CONVERTITO DALLA LEGGE 2 LUGLIO 2026, N. 116

1. Oggetto

Il presente Allegato individua i requisiti e le caratteristiche degli edifici o complessi immobiliari ricompresi nell'**Ambito A** dell'indagine esplorativa promossa dal Comune di Rotella, finalizzata all'eventuale acquisto e trasformazione in edilizia residenziale sociale.
Gli immobili dovranno essere potenzialmente destinabili alla realizzazione di alloggi sociali, anche mediante locazione di lunga durata con facoltà di riscatto progressiva secondo scadenze predefinite, in conformità all'articolo 6 del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 luglio 2026, n. 116.
Ai sensi dell'articolo 6, commi 2 e 3, del medesimo decreto, le unità immobiliari saranno assoggettate ad atto d'obbligo trascritto a favore del Comune, in base a convenzione sottoscritta con il Comune, e dovranno rispondere a standard di elevata sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica.
Il presente Allegato ha funzione esclusivamente istruttoria. L'eventuale acquisizione resterà subordinata alle successive verifiche tecniche, urbanistiche, edilizie, catastali, strutturali, ambientali, giuridiche, economiche e finanziarie, nonché all'adozione degli atti di programmazione e autorizzazione necessari.

2. Requisiti essenziali

Gli immobili proposti dovranno possedere i seguenti requisiti minimi:
a) ubicazione nel territorio del Comune di Rotella;
b) consistenza in un edificio intero o in un complesso di edifici unitariamente identificabile sotto il profilo fisico, catastale, edilizio e funzionale;
c) proprietà unitaria o disponibilità alla cessione unitaria dell'intero compendio;
d) composizione di almeno 25 unità immobiliari, secondo la documentazione catastale ed edilizia disponibile;
e) possibilità di trasferimento della piena proprietà dell'intero compendio;
f) disponibilità del bene libero da persone e cose oppure possibilità di garantirne la liberazione entro termini compatibili con l'eventuale acquisizione;
g) assenza di vincoli, gravami, contenziosi, occupazioni o diritti di terzi incompatibili con l'eventuale acquisto, oppure possibilità di loro eliminazione o regolarizzazione prima della stipula;
h) destinazione residenziale esistente oppure concreta possibilità di trasformazione a uso residenziale, anche mediante cambio di destinazione d'uso;
i) compatibilità, anche potenziale, con la realizzazione di edilizia residenziale sociale;
j) possibilità di conseguire i requisiti di sicurezza, agibilità, accessibilità, sostenibilità ambientale, efficienza energetica ed efficienza tecnologica previsti dalla normativa, ivi compresi i requisiti dimensionali degli alloggi di cui all'articolo 24, comma 5-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiamati dall'articolo 8, comma 9, del decreto-legge n. 66 del 2026, convertito dalla legge n. 116 del 2026;
k) assenza di condizioni urbanistiche, edilizie, strutturali o ambientali che rendano manifestamente impossibile o non sostenibile la trasformazione.
La mancanza di uno o più requisiti essenziali potrà determinare la mancata considerazione della manifestazione, fatta salva la facoltà del Comune di richiedere chiarimenti o integrazioni.

3. Proprietà unitaria

Ai fini della presente indagine, per proprietà unitaria si intende:
a) proprietà esclusiva dell'intero edificio o complesso immobiliare in capo a un unico soggetto;



b) comproprietà indivisa dell'intero compendio, purché tutti i comproprietari presentino congiuntamente la manifestazione di interesse o conferiscano procura o mandato idoneo;
c) proprietà di società, ente pubblico, ente privato, fondazione, fondo immobiliare o altro soggetto che possa disporre unitariamente dell'intero immobile;
d) proprietà riferita a più soggetti, purché sia documentata la disponibilità congiunta alla cessione unitaria dell'intero compendio mediante atti contestuali o coordinati.
Il proponente dovrà indicare:

- il titolo di proprietà;
- la provenienza del bene;
- l'identità degli eventuali comproprietari;
- l'esistenza di procure, mandati, opzioni, preliminari o altri atti rilevanti;
- le modalità attraverso le quali potrà essere garantita la cessione unitaria.

Non sono, di norma, ammesse:

- singole unità immobiliari sparse;
- porzioni di edificio prive di autonomia strutturale e funzionale;
- unità appartenenti a proprietari diversi in assenza di un impegno unitario alla cessione;
- beni la cui acquisizione comporti il mantenimento di una situazione proprietaria incompatibile con l'intervento.

4. Consistenza minima
L'edificio o complesso immobiliare dovrà risultare composto da almeno **25 unità immobiliari**, secondo la consistenza risultante dalla documentazione catastale ed edilizia disponibile.
Il proponente dovrà indicare separatamente:
a) il numero complessivo delle unità immobiliari esistenti;
b) il numero delle unità aventi destinazione residenziale;
c) il numero delle unità aventi destinazione non residenziale;
d) il numero delle pertinenze autonomamente censite, quali autorimesse, cantine, depositi o locali accessori;
e) il numero indicativo degli alloggi potenzialmente ricavabili a seguito della trasformazione.
Ai fini della presente indagine, il requisito è valutato prudenzialmente con riferimento alle unità immobiliari esistenti e documentate.
Le pertinenze autonomamente censite dovranno essere indicate separatamente. La loro eventuale rilevanza ai fini della soglia minima sarà valutata dal Comune in sede istruttoria, tenuto conto della loro consistenza, autonomia e funzione.
Il numero degli alloggi potenzialmente ricavabili costituisce un elemento autonomo di valutazione e non sostituisce automaticamente il requisito delle almeno 25 unità immobiliari esistenti.

5. Stato e tipologia degli immobili
Possono essere proposti:
a) edifici residenziali esistenti;
b) edifici o complessi immobiliari dismessi o sottoutilizzati;
c) complessi immobiliari da riqualificare;
d) immobili pubblici non più utilizzati per finalità istituzionali;
e) immobili con destinazione attuale direzionale, ricettiva, sanitaria, assistenziale, scolastica, commerciale, produttiva o altra destinazione, purché concretamente trasformabili a uso residenziale;
f) edifici incompiuti o con lavori sospesi;
g) edifici con progettazione, titolo edilizio o iter autorizzativo già avviato;
h) edifici o complessi comprendenti aree pertinenziali, cortili, parcheggi, viabilità interna, spazi verdi o altre superfici funzionali;



i) complessi comprendenti edifici da demolire e ricostruire senza ulteriore consumo di suolo.
La destinazione attuale non residenziale non costituisce di per sé motivo di mancata considerazione, purché la trasformazione residenziale risulti urbanisticamente possibile o ragionevolmente verificabile.

6. Informazioni richieste
Per ciascun immobile dovranno essere indicati:
a) Comune, località, indirizzo e dati catastali;
b) anno o epoca di costruzione;
c) superficie complessiva lorda e, ove disponibile, superficie utile;
d) numero complessivo delle unità immobiliari esistenti;
e) numero delle unità già residenziali;
f) numero delle unità non residenziali;
g) numero e tipologia delle pertinenze autonomamente censite;
h) numero indicativo degli alloggi ricavabili;
i) destinazione urbanistica vigente;
j) destinazione d'uso attuale e destinazione edilizia legittimata;
k) eventuale necessità di cambio di destinazione d'uso;
l) stato manutentivo generale;
m) caratteristiche strutturali conosciute;
n) dotazione e stato degli impianti;
o) presenza di ascensori e possibilità di installazione o adeguamento;
p) condizioni di accessibilità e possibilità di superamento delle barriere architettoniche;
q) classe energetica, se disponibile;
r) presenza di impianti alimentati da fonti rinnovabili;
s) disponibilità di parcheggi, autorimesse, cantine, pertinenze, aree verdi e spazi comuni;
t) presenza di amianto, lane minerali artificiali o altri materiali potenzialmente pericolosi;
u) eventuali necessità di bonifica o messa in sicurezza;
v) presenza di vincoli culturali, paesaggistici, ambientali, archeologici, idrogeologici o urbanistici;
w) presenza di ipoteche, pignoramenti, sequestri, servitù, usufrutti, diritti di superficie, prelazioni, locazioni, concessioni o altri diritti di terzi;
x) presenza di difformità edilizie o catastali conosciute;
y) stato di occupazione;
z) tempi stimati per la piena disponibilità del compendio.
In caso di immobile occupato dovranno inoltre essere indicati:

- titolo dell'occupazione;
- durata residua;
- condizioni per il rilascio;
- data presumibile di liberazione.

7. Elementi preferenziali
Saranno considerati favorevolmente:
a) immediata disponibilità dell'immobile libero da persone e cose;
b) ubicazione all'interno o in prossimità del tessuto urbano consolidato;
c) prossimità a trasporto pubblico, scuole, strutture sanitarie, servizi sociali e attività commerciali essenziali;
d) coerenza con il fabbisogno abitativo del territorio;
e) destinazione residenziale già ammessa dagli strumenti urbanistici;
f) trasformabilità senza necessità di variante urbanistica generale;
g) disponibilità di titoli edilizi, studi di fattibilità o progetti già approvati;



h) chiarezza della proprietà e semplicità del trasferimento unitario;
i) assenza di contenziosi, gravami o vincoli complessi;
j) buone condizioni strutturali e manutentive;
k) ridotta necessità di interventi di consolidamento o adeguamento;
l) possibilità di conseguire elevati livelli di efficienza energetica;
m) disponibilità di coperture o superfici idonee all'installazione di impianti da fonti rinnovabili;
n) presenza di ascensori o facilità di installazione;
o) possibilità di realizzare alloggi accessibili o adattabili per persone con disabilità o ridotta mobilità;
p) presenza di spazi comuni, locali di servizio, pertinenze, aree verdi o parcheggi;
q) possibilità di realizzare spazi per servizi di prossimità, cohousing o attività collettive;
r) assenza di materiali pericolosi o necessità di bonifiche;
s) elevato numero di alloggi ricavabili in rapporto alla consistenza complessiva;
t) disponibilità di rilievi, certificazioni, verifiche strutturali, indagini ambientali o altra documentazione tecnica utile;
u) tempi contenuti per la trasformazione e la messa a disposizione degli alloggi;
v) sostenibilità tecnica ed economica complessiva dell'intervento.
Gli elementi preferenziali non costituiscono criteri di aggiudicazione e non danno luogo all'attribuzione di punteggi o alla formazione di una graduatoria vincolante.

8. Documentazione tecnica minima
Alla manifestazione dovranno essere allegati almeno:
a) relazione descrittiva dell'edificio o complesso immobiliare;
b) visure catastali;
c) elenco delle unità immobiliari e dei subalterni;
d) estratto di mappa;
e) planimetrie catastali o rilievi disponibili;
f) documentazione fotografica;
g) dichiarazione relativa alla proprietà e alla disponibilità unitaria del compendio;
h) dichiarazione sullo stato di occupazione;
i) dichiarazione relativa a gravami, vincoli, diritti di terzi e contenziosi;
j) indicazione della destinazione urbanistica ed edilizia vigente;
k) Allegato C1 – Scheda tecnica dell'edificio o complesso immobiliare.
Dovranno inoltre essere allegati, ove disponibili:
a) titoli edilizi;
b) certificato di agibilità;
c) attestati di prestazione energetica;
d) certificazioni o dichiarazioni relative agli impianti;
e) certificati di collaudo statico;
f) verifiche di sicurezza o vulnerabilità sismica;
g) documentazione antincendio;
h) relazioni geologiche o geotecniche;
i) indagini ambientali;
j) censimenti o verifiche relative alla presenza di amianto;
k) documentazione relativa a bonifiche già eseguite o programmate;
l) studio di fattibilità;
m) progetto di trasformazione;
n) computi, stime preliminari o quadri economici degli interventi;
o) eventuali convenzioni, piani attuativi o atti d'obbligo riferiti al compendio.



La documentazione non disponibile al momento della manifestazione potrà essere richiesta successivamente qualora l'immobile sia ritenuto di interesse.

9. Valutazione

Le manifestazioni saranno esaminate in via istruttoria tenendo conto di:
a) possesso dei requisiti essenziali;
b) qualità localizzativa;
c) proprietà e trasferibilità unitaria;
d) consistenza e numero degli alloggi ricavabili;
e) compatibilità urbanistica ed edilizia;
f) trasformabilità residenziale;
g) stato strutturale, manutentivo e impiantistico;
h) accessibilità;
i) sostenibilità ambientale ed energetica;
j) presenza di spazi comuni e pertinenze;
k) condizioni ambientali e necessità di bonifica;
l) tempi di disponibilità;
m) sostenibilità tecnica ed economica dell'intervento;
n) qualità edilizia, energetica e funzionale conseguibile.

La valutazione potrà comprendere:

- richiesta di chiarimenti o integrazioni;
- esame documentale;
- sopralluoghi;
- verifiche preliminari con la Regione Marche, con ERAP Marche e con gli altri enti competenti;
- prime valutazioni dei costi di trasformazione;
- eventuale successiva richiesta delle condizioni economiche;
- verifica di congruità del valore.

La valutazione non genera graduatoria vincolante, non determina l'avvio automatico di trattative e non attribuisce alcun diritto all'acquisto.

10. Disposizioni finali

Il presente Allegato costituisce parte integrante dell'avviso pubblico.
In caso di contrasto, prevalgono:
a) la normativa vigente;
b) i provvedimenti attuativi del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 luglio 2026, n. 116 (c.d. Piano Casa);
c) l'avviso pubblico;
d) il presente Allegato.

Il Comune si riserva di apportare, all'occorrenza, modifiche di carattere formale e non sostanziale, correzioni materiali e aggiornamenti dei riferimenti normativi.
Ogni eventuale acquisizione sarà oggetto di separata istruttoria e di specifico provvedimento dell'organo competente.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Dott. Agr. Giovanni Borraccini