

ALLEGATO A2

REQUISITI E CARATTERISTICHE DEI TERRENI E DELLE AREE
AMBITO B – PROGRAMMI INFRASTRUTTURALI DI EDILIZIA INTEGRATA DI CUI ALL'ARTICOLO 9 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 dei terreni e delle aree ricompresi nell'**Ambito B** dell'indagine esplorativa promossa dal Comune di Rotella.
L'indagine è finalizzata a verificare la disponibilità di aree potenzialmente idonee alla realizzazione di programmi infrastrutturali di edilizia integrata ai sensi dell'articolo 9 del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 luglio 2026, n. 116.
I programmi potranno essere strutturati mediante l'integrazione funzionale tra:
a) edilizia convenzionata destinata alla locazione o alla vendita a prezzi o canoni calmierati;
b) edilizia residenziale libera, funzionale all'equilibrio economico-finanziario dell'intervento;
c) spazi e servizi di prossimità;
d) opere di urbanizzazione e infrastrutture funzionali;
e) eventuali destinazioni complementari compatibili con il programma.
La presente indagine riguarda esclusivamente la disponibilità e le caratteristiche delle aree e non costituisce approvazione di programmi edilizi o urbanistici, attribuzione di capacità edificatoria, adozione di variante urbanistica o selezione di soggetti attuatori, investitori o partner privati.
L'eventuale acquisizione resterà subordinata alle successive verifiche tecniche, urbanistiche, catastali, ambientali, giuridiche, economiche e finanziarie, nonché agli atti di programmazione, autorizzazione e convenzionamento necessari.

2. Requisiti essenziali

Le aree proposte dovranno possedere i seguenti requisiti minimi:
a) ubicazione nel territorio del Comune di Rotella;
b) identificazione catastale certa e delimitazione univoca del compendio;
c) proprietà o disponibilità giuridica unitaria dell'area;
d) possibilità di trasferimento della piena proprietà o di costituzione di altro diritto reale idoneo alla realizzazione del programma;
e) destinazione urbanistica residenziale o comunque compatibile con un programma di edilizia integrata;
f) in alternativa, inserimento in strumenti urbanistici attuativi, programmi di recupero, riqualificazione o rigenerazione urbana già approvati o adottati, dai quali risulti una concreta possibilità di trasformazione;
g) dimensioni, conformazione e capacità edificatoria adeguate alla realizzazione di un intervento residenziale unitario;
h) accessibilità dalla viabilità pubblica oppure possibilità di realizzare un collegamento adeguato;
i) presenza delle principali opere di urbanizzazione oppure possibilità di realizzarle a condizioni tecnicamente ed economicamente sostenibili;
j) assenza di vincoli di inedificabilità assoluta o di condizioni ambientali, idrauliche, idrogeologiche, geologiche, sismiche o archeologiche manifestamente incompatibili con l'intervento;
k) assenza di occupazioni, gravami, diritti di terzi o contenziosi incompatibili con l'eventuale acquisizione, oppure possibilità di loro eliminazione prima della stipula;
l) compatibilità con le finalità di edilizia residenziale pubblica, sociale, convenzionata o integrata.
Il requisito delle almeno 25 unità immobiliari previsto per gli edifici dell'Ambito A non si applica alle aree dell'Ambito B.
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. Titolarità e disponibilità unitaria

Ai fini della presente indagine, la disponibilità unitaria dell'area ricorre nei seguenti casi:
a) proprietà esclusiva dell'intero compendio in capo a un unico soggetto;
b) comproprietà indivisa dell'intero compendio, purché tutti i comproprietari presentino congiuntamente la manifestazione 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'area;
d) proprietà riferita a più soggetti, purché sia documentata la disponibilità congiunta alla cessione o alla messa a disposizione dell'intero comparto;
e) disponibilità derivante da opzione, preliminare, mandato, procura o altro titolo idoneo a garantire la futura acquisizione unitaria.
La manifestazione può riguardare, in via esplorativa:
a) la cessione della piena proprietà;
b) la costituzione o cessione del diritto di superficie;
c) la permuta;
d) il conferimento o apporto dell'area a un soggetto o veicolo costituito per l'attuazione del programma;
e) altra forma di disponibilità giuridica compatibile con l'intervento.
L'indicazione di forme diverse dalla vendita non obbliga il Comune ad accettarle.
Il proponente dovrà indicare:

- il titolo di proprietà;
- la provenienza del bene;
- l'identità degli eventuali comproprietari;
- le modalità attraverso le quali sarà garantita la disponibilità unitaria;
- l'esistenza di procure, mandati, opzioni, preliminari o altri atti rilevanti;
- gli eventuali organi competenti ad autorizzare la cessione.

Per le aree appartenenti a enti pubblici dovranno inoltre essere indicati:

- la natura patrimoniale del bene;
- l'eventuale inserimento nel piano delle alienazioni o valorizzazioni;
- gli atti autorizzativi già adottati;
- gli ulteriori atti necessari alla cessione o alla costituzione di diritti reali.

Il conferimento o l'apporto di immobili di enti territoriali avviene con le modalità e le procedure richiamate dall'articolo 11, comma 3, del decreto-legge n. 66 del 2026, convertito dalla legge n. 116 del 2026.

4. Tipologie di aree ammissibili

Possono essere proposte:
a) aree edificabili a destinazione residenziale;
b) aree destinate a edilizia residenziale pubblica, sociale, convenzionata o agevolata;
c) lotti di completamento;
d) comparti edificatori;
e) aree comprese in piani attuativi o piani di recupero;
f) aree inserite in programmi di rigenerazione o riqualificazione urbana;
g) aree industriali, commerciali, direzionali o produttive dismesse, ove urbanisticamente trasformabili;
h) aree già impermeabilizzate o precedentemente edificate;
i) aree comprendenti fabbricati, ruderi, impianti o manufatti da demolire o riconvertire;
j) compendi costituiti congiuntamente da terreni e fabbricati;
k) aree sottoutilizzate situate all'interno o in prossimità del tessuto urbano consolidato;
l) aree per le quali sia disponibile uno studio preliminare di fattibilità urbanistica, edilizia o economico-finanziaria.



Possono essere comprese nel compendio anche superfici non edificabili aventi funzione accessoria e necessaria al programma, quali:

- aree verdi;
- fasce di rispetto;
- parcheggi;
- viabilità;
- percorsi pedonali o ciclabili;
- aree di mitigazione ambientale;
- superfici destinate a opere di sicurezza idraulica;
- aree per servizi e attrezzature non edificatorie.

5. Informazioni richieste

Per ciascuna area dovranno essere indicati:

a) Comune, località e indirizzo;
b) dati catastali;
c) superficie territoriale complessiva;
d) superficie fondiaria, ove determinata;
e) forma, giacitura e caratteristiche morfologiche;
f) destinazione urbanistica vigente;
g) indici e parametri edificatori;
h) destinazioni d'uso ammesse;
i) superficie utile lorda, superficie complessiva o volumetria indicativamente realizzabile;
j) numero indicativo degli alloggi potenzialmente insediabili;
k) eventuale quota di edilizia pubblica, sociale o convenzionata già prevista dagli strumenti urbanistici;
l) presenza di strumenti urbanistici attuativi, convenzioni, piani di recupero o programmi di rigenerazione;
m) stato di attuazione degli eventuali strumenti urbanistici;
n) presenza e caratteristiche degli accessi;
o) collegamento con la viabilità pubblica;
p) presenza delle reti idrica, fognaria, elettrica, gas e telecomunicazioni;
q) opere di urbanizzazione già esistenti;
r) opere di urbanizzazione ancora necessarie;
s) distanza dai principali servizi pubblici e dal trasporto pubblico;
t) presenza di fabbricati, ruderi, impianti o manufatti;
u) usi attuali e usi pregressi dell'area;
v) presenza di rifiuti, serbatoi interrati, materiali pericolosi o possibili contaminazioni;
w) eventuale necessità di bonifica o messa in sicurezza;
x) presenza di vincoli culturali, paesaggistici, ambientali, archeologici, idrogeologici o sismici;
y) presenza di servitù, usi civici, diritti reali o obblighi convenzionali;
z) stato di occupazione;
aa) tempi stimati per la piena disponibilità;
bb) forma di disponibilità proposta;
cc) eventuali costi di urbanizzazione, bonifica, demolizione o messa in sicurezza già stimati.

6. Elementi preferenziali

Saranno considerate favorevolmente:

a) immediata disponibilità dell'area;
b) proprietà chiara e possibilità di trasferimento unitario;
c) destinazione urbanistica già compatibile con l'edilizia residenziale o integrata;
d) assenza della necessità di una variante urbanistica generale;



e) ubicazione all'interno o in prossimità del tessuto urbano consolidato;
f) inserimento in un ambito già urbanizzato o infrastrutturato;
g) utilizzo di aree già edificate, impermeabilizzate, dismesse o degradate;
h) contenimento del consumo di nuovo suolo;
i) presenza di accessi adeguati;
j) disponibilità delle principali reti e opere di urbanizzazione;
k) prossimità a trasporto pubblico, scuole, strutture sanitarie, servizi sociali e attività commerciali essenziali;
l) coerenza con il fabbisogno abitativo locale;
m) capacità edificatoria adeguata a un intervento unitario;
n) possibilità di realizzare il programma per comparti o fasi funzionalmente autonome;
o) possibilità di integrare edilizia convenzionata, edilizia libera, spazi comuni e servizi di prossimità;
p) possibilità di realizzare alloggi accessibili e spazi destinati alla coesione sociale;
q) assenza di vincoli complessi o di diritti di terzi incompatibili;
r) assenza di criticità ambientali o costi di bonifica rilevanti;
s) condizioni geologiche e idrauliche favorevoli;
t) disponibilità di piani attuativi, studi di fattibilità, rilievi, indagini o progetti;
u) tempi contenuti di attuazione;
v) sostenibilità tecnica, urbanistica ed economico-finanziaria 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.

7. Aree non ordinariamente ammissibili
Non sono, di norma, considerate idonee:
a) le aree agricole o comunque non edificabili per le quali sia necessaria una futura variante generale finalizzata all'attribuzione della capacità edificatoria;
b) le aree il cui utilizzo dipenda esclusivamente da una futura e incerta modifica della destinazione urbanistica;
c) le aree esterne al tessuto urbano prive di accessibilità, reti e servizi;
d) le aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta;
e) le aree interessate da condizioni di rischio idraulico, idrogeologico, geologico o ambientale incompatibili con la destinazione residenziale;
f) le aree gravate da usi civici o diritti di terzi non eliminabili;
g) le aree prive di capacità edificatoria adeguata a un programma unitario;
h) le aree contaminate per le quali non siano conosciuti o ragionevolmente determinabili responsabilità, tempi e costi di bonifica;
i) le aree per le quali i costi di urbanizzazione, demolizione, bonifica o messa in sicurezza risultino manifestamente incompatibili con la sostenibilità del programma;
j) i terreni non unitariamente disponibili;
k) le aree prive di un accesso legittimo o non ragionevolmente collegabili alla viabilità pubblica;
l) le aree interessate da contenziosi, occupazioni o gravami incompatibili con l'eventuale acquisizione.
La presenza di una delle condizioni sopra indicate non determina automaticamente la mancata considerazione quando il proponente dimostri la possibilità concreta di superarla entro tempi e costi compatibili con il programma.

8. Documentazione tecnica minima
Alla manifestazione dovranno essere allegati almeno:
a) relazione descrittiva dell'area;
b) visure catastali aggiornate;



c) estratto di mappa con delimitazione dell'intero compendio;
d) planimetria generale dell'area;
e) documentazione fotografica;
f) dichiarazione relativa alla proprietà e alla disponibilità unitaria;
g) dichiarazione sullo stato di occupazione;
h) dichiarazione relativa a vincoli, gravami, diritti di terzi e contenziosi;
i) indicazione della destinazione urbanistica vigente;
j) Allegato C2 – Scheda tecnica dell'area.
Dovranno inoltre essere allegati, ove disponibili:
a) titoli di proprietà o documentazione sulla provenienza del bene;
b) certificato di destinazione urbanistica;
c) estratto dello strumento urbanistico generale;
d) norme tecniche di attuazione applicabili;
e) eventuali piani attuativi, piani di recupero o programmi di rigenerazione;
f) convenzioni urbanistiche;
g) relazione sulla capacità edificatoria;
h) elaborati planivolumetrici;
i) documentazione relativa alle opere di urbanizzazione;
j) relazioni geologiche e geotecniche;
k) studi di compatibilità idraulica;
l) indagini ambientali;
m) documentazione relativa agli usi pregressi;
n) caratterizzazione ambientale dei suoli;
o) piani o progetti di bonifica;
p) studi di fattibilità urbanistica ed edilizia;
q) studi preliminari economico-finanziari;
r) stime dei costi di urbanizzazione, demolizione, bonifica o messa in sicurezza;
s) eventuali pareri, nulla osta o autorizzazioni già acquisiti.
La documentazione non disponibile al momento della manifestazione potrà essere richiesta successivamente qualora l'area sia ritenuta di interesse.

9. Condizioni riferite al futuro programma integrato
L'eventuale utilizzo dell'area sarà subordinato alla possibilità di strutturare un programma unitario conforme all'articolo 9 del decreto-legge n. 66 del 2026, convertito dalla legge n. 116 del 2026.
Il programma dovrà assicurare, nei termini previsti dalla normativa:
a) l'integrazione funzionale tra edilizia convenzionata ed edilizia residenziale libera;
b) l'unitarietà urbanistica, progettuale ed economico-finanziaria;
c) il prevalente apporto di investimenti privati, fermo restando l'eventuale concorso delle risorse pubbliche disponibili;
d) la destinazione all'edilizia convenzionata di almeno il 70 per cento dell'investimento, calcolato sull'investimento complessivo del contesto territoriale ovvero, nei comparti con pluralità di destinazioni d'uso, sulla sola componente residenziale;
e) l'applicazione di prezzi o canoni calmierati ridotti almeno del 33 per cento rispetto ai valori correnti di mercato nella stessa zona;
f) la realizzazione degli eventuali spazi e servizi di prossimità;
g) la stipula della convenzione con il Comune;
h) il mantenimento della destinazione residenziale convenzionata per un periodo non inferiore a trenta anni dalla fine dei lavori, mediante atto d'obbligo trascritto;
i) il rispetto dei requisiti relativi ai beneficiari;



j) la sostenibilità complessiva dell'intervento.
k) il possesso, da parte dei soggetti attuatori privati, dei requisiti previsti dall'articolo 9, comma 1-bis, del medesimo decreto-legge.
Le percentuali, i vincoli e le condizioni previsti dall'articolo 9 riguardano il futuro programma e non costituiscono requisiti direttamente imputabili al terreno nella presente fase esplorativa.
L'individuazione dell'area non comporta:

- approvazione del programma;
- attribuzione di capacità edificatoria;
- adozione o approvazione di variante urbanistica;
- selezione del proprietario quale soggetto attuatore;
- assunzione da parte del Comune del ruolo di investitore o promotore;
- obbligo di acquisizione.

10. Valutazione
Le manifestazioni saranno esaminate in via istruttoria tenendo conto di:
a) possesso dei requisiti essenziali;
b) qualità localizzativa;
c) titolarità e disponibilità unitaria;
d) certezza della disciplina urbanistica;
e) capacità edificatoria;
f) accessibilità e collegamenti;
g) disponibilità delle urbanizzazioni;
h) prossimità ai servizi;
i) inserimento nel tessuto urbano;
j) contenimento del consumo di suolo;
k) condizioni geologiche, idrauliche e ambientali;
l) necessità e costo delle bonifiche;
m) sostenibilità delle opere di urbanizzazione;
n) possibilità di realizzare un programma unitario;
o) possibilità di integrare la componente convenzionata con quella libera;
p) tempi di disponibilità e attuazione;
q) sostenibilità tecnica ed economico-finanziaria complessiva.
La valutazione potrà comprendere:

- richiesta di chiarimenti o integrazioni;
- esame della documentazione urbanistica e catastale;
- sopralluoghi;
- confronto preliminare con la Regione Marche, con ERAP Marche e con gli altri enti competenti;
- verifiche geologiche, idrauliche e ambientali;
- prima valutazione della capacità insediativa;
- prima stima dei costi di urbanizzazione e bonifica;
- eventuale successiva richiesta delle condizioni economiche;
- verifica di congruità del valore.

Il confronto con tali enti non costituisce approvazione urbanistica, variante, titolo abilitativo o assunzione di obblighi.
La valutazione non genera graduatoria vincolante, non determina l'avvio automatico di trattative e non attribuisce alcun diritto all'acquisto.

11. Disposizioni finali



Il presente Allegato costituisce parte integrante dell'avviso pubblico.
La legge regionale n. 36/2005 consente il raccordo con programmi statali, programmi regionali speciali, interventi di nuova costruzione e riqualificazione urbana, ma l'eventuale acquisto dell'area dovrà essere inserito in uno specifico programma e sorretto da autonoma copertura finanziaria e deliberazione dell'organo competente.
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 o costituzione di diritto reale sarà oggetto di separata istruttoria e di specifico provvedimento dell'organo competente.

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