

ALLEGATO C2

SCHEDA TECNICA DEL TERRENO O DELL'AREA
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

Da compilare per ciascun terreno, area o compendio proposto.

1. Identificazione del bene
Comune: _____
Località/frazione: _____
Indirizzo o ubicazione: _____
CAP: _____
Coordinate geografiche/localizzazione:

Denominazione del comparto o dell'area, se presente:

Proprietario/i: _____
Referente del proprietario: _____
Referente tecnico: _____
Telefono: _____
E-mail/PEC: _____

2. Dati catastali
Catasto:
□ Terreni;
□ Fabbricati, per eventuali manufatti presenti;
□ entrambi.
Foglio: _____
Particella/e o mappale/i: _____
Subalterni, ove presenti: _____
Qualità e classe catastale: _____
Superficie catastale complessiva: _____ mq
Reddito dominicale complessivo: _____
Reddito agrario complessivo: _____
Rendita catastale degli eventuali fabbricati:

Articolazione del compendio
Numero complessivo delle particelle: _____
Numero dei proprietari: _____
Superficie in proprietà esclusiva: _____ mq
Superficie in comproprietà: _____ mq
Superficie interessata da diritti reali di terzi: _____ mq
Superficie complessiva proposta: _____ mq

3. Titolarità e configurazione del compendio
Il bene è in:
□ proprietà esclusiva di un unico soggetto;



□ comproprietà indivisa;
□ proprietà di più soggetti con disponibilità alla cessione unitaria;
□ proprietà di ente pubblico;
□ proprietà di società o altro soggetto privato;
□ proprietà di fondo immobiliare;
□ titolarità mediante diritto di superficie;
□ altra forma di disponibilità:

Il compendio è:
□ costituito da un'unica particella;
□ costituito da più particelle contigue;
□ costituito da particelle non contigue ma funzionalmente unitarie;
□ fisicamente continuo;
□ articolato in più sub-ambiti;
□ comprendente fabbricati o manufatti;
□ unitariamente accessibile;
□ unitariamente trasferibile;
□ da verificare sotto il profilo dell'unitarietà.
Descrizione sintetica della configurazione del compendio:

---

4. Caratteristiche generali dell'area
Tipologia
□ terreno edificabile residenziale;
□ area destinata a edilizia residenziale pubblica;
□ area destinata a edilizia sociale o convenzionata;
□ lotto di completamento;
□ comparto edificatorio;
□ area soggetta a piano attuativo;
□ area inserita in programma di rigenerazione urbana;
□ area industriale dismessa;
□ area commerciale o direzionale dismessa;
□ area produttiva sottoutilizzata;
□ area già impermeabilizzata;
□ area precedentemente edificata;
□ area con fabbricati o manufatti da demolire;
□ compendio costituito da terreni e fabbricati;
□ altro:

Superfici
Superficie territoriale complessiva: _____ mq
Superficie fondiaria, ove determinata: _____ mq
Superficie coperta esistente: _____ mq
Superficie impermeabilizzata esistente: _____ mq
Superficie permeabile esistente: _____ mq
Superficie destinata o destinabile a verde: _____ mq
Superficie interessata da fasce di rispetto: _____ mq



Superficie eventualmente non edificabile ma funzionale al programma: _____ mq

---

5. Morfologia e caratteristiche fisiche
Morfologia
□ area pianeggiante;
□ area in lieve pendenza;
□ area in forte pendenza;
□ area terrazzata;
□ area irregolare;
□ area da verificare.
Pendenza media stimata: _____
Quota altimetrica media: _____
Dislivello massimo interno: _____
Forma del lotto
□ regolare;
□ irregolare;
□ allungata;
□ frammentata;
□ condizionata dalla presenza di infrastrutture;
□ altro:

Caratteristiche del suolo
□ suolo naturale;
□ suolo già urbanizzato;
□ suolo già impermeabilizzato;
□ area di riporto;
□ area con materiali di riempimento;
□ terreno agricolo;
□ terreno precedentemente edificato;
□ da verificare.
Descrizione delle caratteristiche fisiche:

---

6. Destinazione urbanistica
Strumento urbanistico generale vigente:

Estremi di approvazione: _____
Zona urbanistica: _____
Destinazione urbanistica vigente:

Destinazioni d'uso ammesse:
□ residenziale;
□ edilizia residenziale pubblica;
□ edilizia sociale;
□ edilizia convenzionata;



□ commerciale;
□ direzionale;
□ servizi;
□ attrezzature collettive;
□ verde;
□ parcheggi;
□ produttiva;
□ altro:

La destinazione residenziale è:
□ già ammessa per l'intera area;
□ ammessa soltanto per una parte;
□ subordinata a piano attuativo;
□ subordinata a convenzione urbanistica;
□ subordinata a permesso di costruire convenzionato;
□ subordinata a variante urbanistica;
□ non ammessa;
□ da verificare.

7. Strumentazione urbanistica attuativa
L'area è interessata da:
□ piano particolareggiato;
□ piano di lottizzazione;
□ piano di recupero;
□ piano attuativo;
□ programma di riqualificazione urbana;
□ programma di rigenerazione urbana;
□ comparto edificatorio;
□ permesso di costruire convenzionato;
□ accordo di programma;
□ convenzione urbanistica;
□ nessuno strumento attuativo;
□ strumento attuativo da predisporre;
□ altro:

Stato dello strumento
□ approvato;
□ adottato;
□ presentato;
□ in corso di istruttoria;
□ scaduto;
□ decaduto;
□ parzialmente attuato;
□ non predisposto;
□ da verificare.

Estremi dello strumento attuativo:



Convenzione urbanistica
□ sottoscritta;
□ non sottoscritta;
□ da rinnovare;
□ da modificare;
□ non necessaria;
□ da verificare.
Data della convenzione: _____
Durata o scadenza: _____
Obblighi ancora da adempiere:

8. Parametri urbanistici e capacità edificatoria
Indice di edificabilità territoriale: _____ mq/mq
Indice di edificabilità fondiaria: _____ mq/mq
Indice volumetrico territoriale: _____ mc/mq
Indice volumetrico fondiario: _____ mc/mq
Rapporto massimo di copertura: _____ %
Altezza massima consentita: _____ m
Numero massimo di piani: _____
Distanze dai confini: _____ m
Distanze dagli edifici: _____ m
Distanze dalle strade: _____ m
Capacità edificatoria
Superficie utile lorda complessivamente realizzabile: _____ mq
Superficie utile lorda residenziale realizzabile: _____ mq
Volume complessivamente realizzabile: _____ mc
Volume residenziale realizzabile: _____ mc
Capacità edificatoria già utilizzata: _____ mq/mc
Capacità edificatoria residua: _____ mq/mc
Numero indicativo degli alloggi potenzialmente insediabili:

Superficie media indicativa degli alloggi: _____ mq
Quote o vincoli di destinazione
È prevista una quota destinata a:
□ edilizia residenziale pubblica;
□ edilizia sociale;
□ edilizia convenzionata;
□ edilizia libera;
□ servizi;
□ verde pubblico;
□ parcheggi pubblici;
□ attrezzature collettive;
□ altro:

Percentuale o superficie destinata a edilizia convenzionata/sociale:



9. Stato di attuazione dell'area
L'area risulta:
□ non edificata;
□ parzialmente edificata;
□ completamente edificata ma da riconvertire;
□ urbanizzata;
□ parzialmente urbanizzata;
□ non urbanizzata;
□ cantierabile;
□ non immediatamente cantierabile;
□ interessata da opere iniziate e non completate;
□ interessata da titoli edilizi ancora efficaci;
□ interessata da titoli edilizi decaduti;
□ da verificare.
Titoli abilitativi
Sono disponibili:
□ permesso di costruire;
□ permesso di costruire convenzionato;
□ SCIA alternativa;
□ autorizzazioni paesaggistiche;
□ pareri ambientali;
□ nulla osta;
□ nessun titolo;
□ documentazione parziale.
Estremi dei titoli o procedimenti:

10. Stato di occupazione e disponibilità
L'area è:
□ libera da persone e cose;
□ utilizzata direttamente dal proprietario;
□ concessa in locazione;
□ concessa in comodato;
□ concessa in uso;
□ occupata senza titolo;
□ utilizzata per attività agricole;
□ utilizzata per attività produttive;
□ utilizzata come deposito;
□ utilizzata come parcheggio;
□ interessata da cantiere;
□ interessata da procedure di rilascio;
□ altro:



Titolo dell'occupazione: _____
Durata residua: _____
Data stimata di piena disponibilità: _____
Condizioni necessarie per il rilascio:

---

11. Accessibilità e viabilità
Accesso all'area
□ accesso diretto dalla viabilità pubblica;
□ accesso mediante strada privata;
□ accesso mediante servitù;
□ accesso carrabile esistente;
□ accesso pedonale esistente;
□ accesso da adeguare;
□ accesso da realizzare;
□ area priva di accesso legittimo;
□ da verificare.
Strada pubblica di accesso: _____
Larghezza della carreggiata: _____ m
Tipologia della viabilità:
□ urbana;
□ extraurbana;
□ locale;
□ di quartiere;
□ strada provinciale;
□ strada statale;
□ altro:

Viabilità interna
□ presente;
□ assente;
□ parziale;
□ da adeguare;
□ da realizzare.
Trasporto pubblico
Distanza dalla fermata più vicina: _____ m
Tipologia di servizio:
□ autobus urbano;
□ autobus extraurbano;
□ ferrovia;
□ altro:

---

12. Opere di urbanizzazione e reti
Urbanizzazioni primarie



Opera o rete	Presente	Parziale	Da adeguare	Da realizzare	Da verificare
Viabilità	□	□	□	□	□
Rete idrica	□	□	□	□	□
Rete fognaria nera	□	□	□	□	□
Rete acque meteoriche	□	□	□	□	□
Rete elettrica	□	□	□	□	□
Rete gas	□	□	□	□	□
Illuminazione pubblica	□	□	□	□	□
Telecomunicazioni/fibra	□	□	□	□	□
Parcheggi pubblici	□	□	□	□	□
Verde pubblico	□	□	□	□	□

Urbanizzazioni secondarie
Sono presenti nelle vicinanze:
□ scuole;
□ asili;
□ strutture sanitarie;
□ servizi sociali;
□ impianti sportivi;
□ spazi culturali;
□ uffici pubblici;
□ attrezzature religiose;
□ servizi commerciali essenziali;
□ altro:

Allacci
L'area risulta:
□ già allacciata alle reti;
□ allacciabile senza opere rilevanti;
□ allacciabile mediante estensione delle reti;
□ interessata da criticità di allacciamento;
□ da verificare.
Descrizione delle opere ancora necessarie:

---

13. Parcheggi, verde e standard urbanistici
Parcheggi
Parcheggi pubblici esistenti: _____ mq
Parcheggi privati esistenti: _____ mq
Parcheggi da realizzare: _____ mq
Verde
Verde pubblico esistente: _____ mq
Verde privato esistente: _____ mq



Verde da realizzare o cedere: _____ mq
Altri standard
Sono previsti o richiesti:
□ aree per attrezzature pubbliche;
□ aree per servizi collettivi;
□ spazi per mobilità ciclabile;
□ percorsi pedonali;
□ aree gioco;
□ spazi di socializzazione;
□ opere di mitigazione;
□ vasche o aree di laminazione;
□ altro:

Eventuali aree da cedere al Comune: _____ mq

---

14. Caratteristiche geologiche, geotecniche e sismiche
Sono disponibili:
□ relazione geologica;
□ relazione geotecnica;
□ indagini geognostiche;
□ prove penetrometriche;
□ indagini sismiche;
□ studi di microzonazione;
□ nessuna documentazione;
□ documentazione parziale.
Condizioni conosciute
□ terreno stabile;
□ presenza di riporti;
□ presenza di terreni compressibili;
□ presenza di falda superficiale;
□ presenza di cavità;
□ rischio di cedimenti;
□ rischio di frana;
□ instabilità dei versanti;
□ criticità non conosciute;
□ da verificare.
Categoria di sottosuolo, ove nota: _____
Classe o zona sismica: _____
Descrizione delle criticità geologiche o geotecniche:

---

15. Condizioni idrauliche e idrogeologiche
L'area è interessata da:
□ rischio idraulico;
□ rischio di esondazione;
□ rischio di allagamento;



□ reticolo idrografico superficiale;
□ corsi d'acqua;
□ fossi o canali;
□ falda superficiale;
□ vincolo idrogeologico;
□ nessuna criticità conosciuta;
□ condizioni da verificare.
Classificazione del rischio
Piano o strumento di riferimento:

Classe di pericolosità: _____
Classe di rischio: _____
Sono previste opere di:
□ regimazione delle acque;
□ laminazione;
□ drenaggio;
□ rialzo delle quote;
□ messa in sicurezza;
□ nessuna opera;
□ da definire.
Descrizione degli interventi eventualmente necessari:

---

16. Vincoli territoriali e fasce di rispetto
Sono presenti:
□ vincolo paesaggistico;
□ vincolo culturale;
□ vincolo archeologico;
□ vincolo idrogeologico;
□ vincolo forestale;
□ usi civici;
□ fascia di rispetto stradale;
□ fascia di rispetto ferroviaria;
□ fascia di rispetto cimiteriale;
□ fascia di rispetto da elettrodotti;
□ fascia di rispetto da metanodotti;
□ fascia di rispetto da corsi d'acqua;
□ fascia di rispetto da impianti;
□ tutela di pozzi o sorgenti;
□ vincolo aeroportuale;
□ vincolo militare;
□ altro:

Superficie complessivamente interessata dai vincoli: _____ mq
I vincoli risultano:
□ compatibili con l'intervento;
□ parzialmente compatibili;



□ superabili mediante autorizzazione;
□ non superabili;
□ da approfondire.
Descrizione:

---

17. Condizioni ambientali e usi pregressi
Uso attuale
□ agricolo;
□ residenziale;
□ produttivo;
□ commerciale;
□ direzionale;
□ deposito;
□ parcheggio;
□ area incolta;
□ area dismessa;
□ altro:

Usi pregressi conosciuti
□ agricoli;
□ industriali;
□ artigianali;
□ commerciali;
□ deposito carburanti;
□ deposito materiali;
□ discarica o deposito rifiuti;
□ infrastrutturali;
□ militari;
□ non conosciuti;
□ altro:

Sono presenti o risultano conosciuti:
□ contaminazioni del suolo;
□ contaminazioni della falda;
□ serbatoi interrati;
□ materiali contenenti amianto;
□ rifiuti abbandonati;
□ terre o materiali di riporto;
□ impianti dismessi;
□ sostanze pericolose;
□ nessuna criticità conosciuta;
□ condizioni da verificare.
Sono disponibili:
□ indagine ambientale preliminare;
□ caratterizzazione ambientale;
□ analisi del suolo;



□ analisi della falda;
□ piano di bonifica;
□ progetto di messa in sicurezza;
□ certificazione di avvenuta bonifica;
□ nessuna documentazione.
Descrizione delle criticità ambientali:

---

18. Fabbricati, impianti e manufatti presenti
Sull'area sono presenti:
□ edifici residenziali;
□ edifici produttivi;
□ edifici commerciali;
□ edifici rurali;
□ ruderi;
□ tettoie;
□ silos;
□ cabine elettriche;
□ impianti tecnologici;
□ serbatoi;
□ muri di contenimento;
□ recinzioni;
□ pozzi;
□ nessun manufatto;
□ altro:

Superficie coperta complessiva: _____ mq
Volume complessivo esistente: _____ mc
I manufatti sono:
□ da mantenere;
□ da recuperare;
□ da demolire integralmente;
□ da demolire parzialmente;
□ da verificare.
Sono disponibili:
□ titoli edilizi;
□ agibilità;
□ certificazioni strutturali;
□ documentazione impiantistica;
□ documentazione ambientale;
□ nessuna documentazione.
Descrizione:

---

19. Gravami, diritti di terzi e contenziosi



Sono presenti:
□ ipoteche;
□ pignoramenti;
□ sequestri;
□ domande giudiziali;
□ servitù di passaggio;
□ servitù tecnologiche;
□ usufrutti;
□ diritti di superficie;
□ prelazioni;
□ opzioni;
□ contratti preliminari;
□ contratti di locazione;
□ concessioni;
□ comodati;
□ convenzioni urbanistiche;
□ obblighi di cessione;
□ contributi pubblici con vincoli;
□ contenziosi sui confini;
□ contenziosi sulla proprietà;
□ procedure esecutive o concorsuali;
□ altro:

Descrizione:

I vincoli o gravami risultano:
□ eliminabili prima dell'eventuale trasferimento;
□ compatibili con il programma;
□ da approfondire;
□ non eliminabili.

---

20. Inserimento territoriale e servizi
Distanze indicative
Trasporto pubblico: _____ m
Scuola dell'infanzia: _____ m
Scuola primaria: _____ m
Scuola secondaria: _____ m
Struttura sanitaria: _____ m
Servizi sociali: _____ m
Esercizi commerciali essenziali: _____ m
Uffici pubblici: _____ m
Aree verdi o parchi pubblici: _____ m
Stazione ferroviaria: _____ m
L'area è inserita in un contesto:
□ urbano consolidato;
□ periurbano;
□ di completamento;



□ di rigenerazione;
□ produttivo in trasformazione;
□ rurale;
□ isolato;
□ altro:

---

21. Documenti allegati

□ relazione descrittiva;
□ documentazione fotografica;
□ visure catastali;
□ estratto di mappa;
□ planimetria generale;
□ titolo di proprietà;
□ certificato di destinazione urbanistica;
□ estratto dello strumento urbanistico;
□ norme tecniche di attuazione;
□ piano attuativo;
□ convenzione urbanistica;
□ elaborati planivolumetrici;
□ relazione sulla capacità edificatoria;
□ titoli edilizi;
□ documentazione sulle urbanizzazioni;
□ relazione geologica;
□ relazione geotecnica;
□ indagini geognostiche;
□ studio di compatibilità idraulica;
□ documentazione sismica;
□ indagini ambientali;
□ caratterizzazione del suolo;
□ piano di bonifica;
□ certificazione di avvenuta bonifica;
□ rilievo dei fabbricati o manufatti presenti;
□ studio di fattibilità urbanistica;
□ studio di fattibilità edilizia;
□ studio economico-finanziario;
□ masterplan;
□ stima dei costi;
□ documentazione relativa a vincoli e gravami;
□ altro:

---

22. Dichiarazione del compilatore

Il sottoscritto dichiara che le informazioni riportate nella presente scheda corrispondono, per quanto a propria conoscenza, allo stato effettivo dell'area e alla documentazione disponibile.
Il sottoscritto prende atto che:

- la presente scheda ha finalità esclusivamente istruttoria;
- le informazioni saranno sottoposte a verifica da parte del Comune di Rotella;



- la compilazione non determina accettazione della proposta né obbligo di acquisto;
- l'individuazione dell'area non comporta approvazione urbanistica, attribuzione di capacità edificatoria o adozione di variante;
- la manifestazione non comporta la selezione del proprietario quale soggetto attuatore, promotore, investitore o partner privato;
- ogni eventuale acquisizione o costituzione di diritto reale sarà subordinata a ulteriori verifiche e a specifico provvedimento dell'organo competente.

Luogo: _____
Data: _____
Nome e qualifica del compilatore:

Firma del proponente o del soggetto autorizzato: