

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE ESPLORATIVA NON VINCOLANTE PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALLA CESSIONE O AD ALTRA MESSA A DISPOSIZIONE DI EDIFICI, COMPLESSI IMMOBILIARI E AREE DA DESTINARE A INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E A PROGRAMMI INFRASTRUTTURALI DI EDILIZIA INTEGRATA NEL TERRITORIO COMUNALE

Premesso che

- l'articolo 6 del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 luglio 2026, n. 116 (di seguito «D.L. 66/2026»), al fine di concorrere alla realizzazione del programma straordinario di cui all'articolo 2 del medesimo decreto, prevede la possibilità di destinare risorse a progetti di edilizia sociale realizzati mediante recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico esistente, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione senza consumo di suolo, ovvero mediante acquisto e trasformazione immobiliare di edifici o complessi di edifici di proprietà unitaria composti da almeno 25 unità immobiliari;
- tali progetti possono essere destinati alla concessione dell'abitazione principale in locazione di lunga durata con facoltà di riscatto progressiva secondo scadenze predefinite; le relative unità immobiliari sono assoggettate ad atto d'obbligo trascritto a favore del Comune in cui sono ubicate, in base a convenzioni sottoscritte con il Comune (articolo 6, comma 2, D.L. 66/2026);
- l'articolo 9 del medesimo decreto-legge disciplina i programmi infrastrutturali di edilizia integrata, realizzati mediante l'integrazione funzionale tra edilizia convenzionata ed edilizia residenziale libera, con prevalente apporto di investimenti privati ed eventuale concorso di risorse pubbliche disponibili;
- i programmi di cui all'articolo 9 possono essere realizzati nell'ambito di un contesto territoriale fisicamente continuo o funzionalmente unitario, anche articolato in più comparti o sub-ambiti, purché ricompresi in una medesima unità progettuale e disciplinati da apposita convenzione con il Comune interessato;
- gli articoli 2 e 3 del D.L. 66/2026 prevedono l'erogazione di contributi, mediante avvisi pubblici del soggetto gestore INVITALIA S.p.A., agli enti territoriali titolari di funzioni in materia di edilizia residenziale pubblica e agli enti da essi costituiti o partecipati, compresi gli ex Istituti autonomi case popolari, nonché una ricognizione straordinaria degli immobili pubblici non redditizi e non in uso da destinare all'edilizia sociale, a cura del Commissario straordinario;
- la legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36 («Riordino del sistema regionale delle politiche abitative») prevede la compartecipazione della Regione a piani e programmi statali (articolo 5-bis), l'approvazione di programmi regionali speciali anche su proposta di ERAP Marche (articolo 5-ter), l'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica anche mediante acquisto da parte di ERAP Marche e dei Comuni (articolo 10), la comunicazione da parte dei Comuni all'Osservatorio regionale della condizione abitativa dei dati sulla disponibilità di aree o immobili (articolo 8, comma 2), nonché la prestazione di servizi da parte di ERAP Marche in favore dei Comuni sulla base di apposite convenzioni (articolo 21, commi 5 e 6);
- il Comune di Rotella intende verificare la disponibilità, nel territorio comunale, di edifici, complessi immobiliari e aree potenzialmente idonei alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale e di programmi infrastrutturali di edilizia integrata, anche in collaborazione con ERAP Marche e con gli altri enti pubblici competenti in materia;



SI RENDE NOTO
che il Comune di Rotella, di seguito denominato «Comune», avvia un'indagine esplorativa finalizzata all'acquisizione di manifestazioni di interesse da parte di soggetti pubblici e privati proprietari di edifici, complessi immobiliari o aree situati nel territorio comunale, potenzialmente idonei:

- all'acquisto e alla trasformazione in edilizia residenziale sociale;
- alla realizzazione di programmi infrastrutturali di edilizia integrata;
- alla costituzione di diritti reali o di altre forme di disponibilità giuridica funzionali all'attuazione degli interventi.

1. Oggetto e finalità
La presente indagine è articolata nei seguenti ambiti.
Ambito A – Edifici e complessi immobiliari
L'Ambito A è finalizzato a verificare la disponibilità di edifici o complessi di edifici di proprietà unitaria, composti da almeno 25 unità immobiliari, che possano essere acquisiti e successivamente trasformati per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, destinati all'abitazione principale degli assegnatari e, ove previsto dai successivi atti di programmazione, alla locazione di lunga durata con facoltà di riscatto progressiva.

Ambito B – Terreni e aree per programmi infrastrutturali di edilizia integrata
L'Ambito B è finalizzato a verificare la disponibilità di:

- terreni edificabili;
- aree urbane;
- comparti edificatori;
- lotti di completamento;
- aree dismesse o sottoutilizzate;
- aree già edificate o impermeabilizzate;
- compendi immobiliari prevalentemente non edificati;
- aree comprendenti fabbricati da demolire o riconvertire;

potenzialmente idonei alla realizzazione di programmi infrastrutturali di edilizia integrata ai sensi dell'articolo 9 del D.L. 66/2026.
I programmi potranno comprendere:
a) edilizia convenzionata destinata alla locazione o alla vendita a condizioni calmierate;
b) edilizia residenziale libera funzionale all'equilibrio economico-finanziario del programma;
c) spazi e servizi di prossimità;
d) opere di urbanizzazione e infrastrutture funzionali;
e) eventuali destinazioni complementari compatibili con il programma.
L'indagine costituisce una ricognizione preliminare del mercato immobiliare comunale e non comporta l'avvio di una procedura di acquisto.
Il medesimo soggetto può presentare manifestazioni di interesse per entrambi gli ambiti, utilizzando moduli distinti per ciascun bene proposto.

2. Natura dell'indagine
Il presente avviso ha natura esclusivamente:

- esplorativa;
- conoscitiva;
- consultiva;
- non vincolante.

Esso non costituisce:

- procedura di gara;



- offerta al pubblico;
- proposta contrattuale;
- promessa di acquisto;
- invito a offrire in senso negoziale;
- avvio di una trattativa individuale;
- approvazione di un programma edilizio o urbanistico;
- adozione o approvazione di variante urbanistica;
- selezione di un soggetto attuatore, investitore, promotore o partner privato;
- affidamento di lavori, servizi, concessioni o altri contratti pubblici.

La presentazione della manifestazione di interesse non attribuisce al proponente alcun diritto o pretesa nei confronti del Comune.

Il Comune non assume alcun obbligo:

- di proseguire il procedimento;
- di avviare trattative;
- di selezionare uno o più beni;
- di procedere all'acquisto;
- di costituire diritti reali;
- di approvare programmi urbanistici o edilizi;
- di corrispondere compensi, indennizzi o rimborsi.

La presente indagine non determina di per sé l'instaurazione di trattative individuali.

3. Soggetti ammessi

Possono presentare manifestazione di interesse:
a) persone fisiche proprietarie;
b) società e altri soggetti privati;
c) fondazioni, enti del Terzo settore ed enti ecclesiastici;
d) enti pubblici territoriali e non territoriali;
e) società ed enti a partecipazione pubblica;
f) fondi immobiliari e relativi soggetti gestori;
g) altri soggetti titolari della piena proprietà o della capacità di disporre del bene.

In caso di comproprietà indivisa, la manifestazione deve essere presentata e sottoscritta congiuntamente da tutti i comproprietari.

Nel caso di beni appartenenti a più proprietari, la manifestazione può essere presentata unitariamente purché sia documentata la disponibilità congiunta alla cessione o alla messa a disposizione dell'intero compendio.

La manifestazione può essere sottoscritta da un procuratore, purché sia allegato il relativo titolo rappresentativo.

Non sono ammesse manifestazioni presentate esclusivamente da mediatori, agenzie immobiliari o soggetti privi di un valido potere di rappresentanza.

4. Requisiti essenziali comuni

I beni proposti devono:
a) essere ubicati nel territorio comunale;
b) essere puntualmente identificabili sotto il profilo catastale e territoriale;
c) risultare di proprietà del proponente o nella sua legittima disponibilità;
d) essere unitariamente trasferibili o comunque suscettibili di unitaria messa a disposizione;
e) non essere interessati da condizioni giuridiche, materiali, ambientali o urbanistiche che rendano manifestamente impossibile la realizzazione dell'intervento;



f) essere liberi da persone e cose oppure risultare liberabili entro termini compatibili con l'eventuale acquisizione;
g) essere suscettibili di sopralluogo e verifica documentale;
h) risultare coerenti, anche a seguito degli interventi necessari, con le finalità dell'edilizia residenziale pubblica, sociale o integrata.

5. Caratteristiche essenziali degli immobili – Ambito A
Gli immobili proposti nell'Ambito A devono:
a) consistere in un edificio intero o in un complesso di edifici unitariamente identificabile e trasferibile;
b) essere di proprietà unitaria, intendendosi come tale:

- la proprietà esclusiva di un unico soggetto;
- la comproprietà indivisa dell'intero compendio, purché tutti i comproprietari aderiscano congiuntamente;
- la proprietà di un ente, società o altro soggetto che possa disporre unitariamente dell'intero immobile;
- la proprietà riferita a più soggetti, purché gli stessi garantiscano la cessione unitaria dell'intero compendio;

c) risultare composti da almeno 25 unità immobiliari, sulla base della documentazione catastale ed edilizia disponibile;
d) essere suscettibili di acquisto in piena proprietà;
e) essere liberi da persone e cose oppure risultare liberabili entro termini compatibili con l'eventuale acquisizione;
f) essere già destinati a uso residenziale oppure essere ragionevolmente suscettibili di trasformazione e cambio di destinazione d'uso;
g) essere compatibili, anche a seguito degli interventi di trasformazione, con la realizzazione di edilizia residenziale sociale;
h) consentire il conseguimento dei requisiti di sicurezza, accessibilità, sostenibilità ambientale, efficienza energetica ed efficienza tecnologica;
i) non presentare vincoli, gravami, contenziosi o condizioni materiali tali da rendere impossibile il trasferimento o la trasformazione.
Gli alloggi ricavabili dovranno rispettare almeno i requisiti dimensionali di cui all'articolo 24, comma 5-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (articolo 8, comma 9, D.L. 66/2026). L'eventuale mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dall'articolo 23-ter del medesimo D.P.R. 380/2001, con vincolo trentennale di destinazione (articolo 8, comma 3, D.L. 66/2026), e le unità immobiliari saranno assoggettate ad atto d'obbligo trascritto a favore del Comune (articolo 6, comma 2, D.L. 66/2026).
Il proponente dovrà indicare separatamente:

- il numero delle unità immobiliari esistenti;
- il numero delle unità già residenziali;
- il numero delle unità non residenziali;
- il numero delle eventuali pertinenze autonomamente censite;
- il numero indicativo degli alloggi ricavabili dopo la trasformazione.

Il requisito delle almeno 25 unità immobiliari si applica esclusivamente agli immobili dell'Ambito A e sarà verificato sulla base della documentazione catastale ed edilizia prodotta.

6. Immobili ammissibili – Ambito A
Possono essere proposti, a titolo esemplificativo:

- edifici residenziali esistenti;
- edifici o complessi immobiliari dismessi;
- strutture pubbliche non più utilizzate;



- immobili a destinazione direzionale, ricettiva, sanitaria, assistenziale, scolastica, commerciale, produttiva o altra destinazione, purché trasformabili;
- edifici da riqualificare sotto il profilo edilizio, strutturale, energetico o impiantistico;
- complessi con lavori o iter autorizzativi già avviati;
- immobili per i quali sia disponibile uno studio di fattibilità della trasformazione;
- edifici o complessi comprendenti aree pertinenziali, parcheggi, cortili, spazi verdi o altre superfici funzionali;
- complessi comprendenti fabbricati da demolire e ricostruire senza ulteriore consumo di suolo.

Non sono ammesse singole unità immobiliari sparse o porzioni prive di autonomia strutturale e funzionale.

7. Caratteristiche essenziali delle aree – Ambito B

Le aree proposte devono:
a) essere unitariamente identificabili e giuridicamente disponibili;
b) essere già edificabili per destinazioni residenziali o compatibili con un programma di edilizia integrata;
c) in alternativa, essere comprese in strumenti urbanistici attuativi, programmi di recupero, riqualificazione o rigenerazione urbana già approvati o adottati, dai quali risulti una concreta possibilità di trasformazione;
d) avere dimensioni, conformazione, capacità edificatoria e caratteristiche morfologiche adeguate alla realizzazione di un intervento residenziale unitario;
e) essere accessibili dalla viabilità pubblica o risultare suscettibili di adeguato collegamento;
f) essere servite dalle principali reti di urbanizzazione oppure consentirne la realizzazione a condizioni tecnicamente ed economicamente sostenibili;
g) risultare compatibili con la realizzazione di edilizia convenzionata, edilizia libera, spazi comuni, servizi e opere di urbanizzazione;
h) non essere interessate da vincoli di inedificabilità assoluta o da condizioni ambientali, idrauliche, idrogeologiche, geologiche, sismiche o archeologiche manifestamente incompatibili con l'intervento;
i) non presentare condizioni di proprietà, occupazione o gravame tali da impedire la disponibilità unitaria del compendio.

Per ciascuna area dovranno essere indicati:

- superficie territoriale;
- superficie fondiaria, ove determinata;
- destinazione urbanistica vigente;
- indice o capacità edificatoria;
- superficie utile lorda o volume indicativamente realizzabile;
- numero indicativo degli alloggi potenzialmente insediabili;
- eventuali ulteriori destinazioni d'uso consentite;
- opere di urbanizzazione esistenti o necessarie;
- eventuali strumenti attuativi o convenzioni urbanistiche vigenti.

Il requisito delle almeno 25 unità immobiliari non si applica alle aree dell'Ambito B.

8. Aree ammissibili e caratteristiche preferenziali – Ambito B

Possono essere proposte, a titolo esemplificativo:

- aree edificabili residenziali;
- aree destinate a edilizia residenziale pubblica, sociale o convenzionata;
- lotti di completamento;
- comparti edificatori;
- aree incluse in piani attuativi;



- aree industriali, commerciali o produttive dismesse;
- aree già impermeabilizzate o precedentemente edificate;
- aree con edifici, ruderi o manufatti da demolire;
- aree inserite in programmi di rigenerazione o riqualificazione urbana;
- compendi costituiti da terreni e fabbricati;
- aree appartenenti a più proprietari, purché ne sia garantita la disponibilità unitaria;
- aree per le quali sia disponibile uno studio preliminare di fattibilità.

Saranno considerate con particolare favore le aree:
a) interne o contigue al tessuto urbano consolidato;
b) già urbanizzate o infrastrutturate;
c) già edificate, impermeabilizzate o dismesse;
d) prossime al trasporto pubblico;
e) prossime a scuole, strutture sanitarie, servizi sociali e attività commerciali essenziali;
f) idonee a evitare o limitare nuovo consumo di suolo;
g) inserite in programmi di rigenerazione urbana;
h) suscettibili di realizzazione per fasi o comparti funzionalmente unitari;
i) idonee alla realizzazione di spazi e servizi destinati alla coesione sociale e al benessere della comunità residente.

9. Aree non ordinariamente ammissibili

Non sono ordinariamente 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 esterne al tessuto urbano prive di infrastrutture, accessibilità e servizi;
c) le aree interessate da condizioni di rischio idraulico, idrogeologico, geologico, sismico o ambientale incompatibili con la destinazione residenziale;
d) i terreni gravati da usi civici, vincoli di inedificabilità assoluta o diritti di terzi non eliminabili;
e) le aree contaminate per le quali non siano conosciuti o ragionevolmente determinabili le condizioni, le responsabilità, i costi e i tempi di bonifica;
f) le aree il cui utilizzo dipenda esclusivamente da una futura e incerta modifica della destinazione urbanistica;
g) i lotti privi di una capacità edificatoria adeguata a un programma unitario;
h) le aree per le quali i costi delle opere di urbanizzazione, bonifica o messa in sicurezza risultino manifestamente incompatibili con la sostenibilità dell'intervento.

Possono essere ricomprese aree non edificabili aventi funzione accessoria e necessaria al programma, quali:

- aree verdi;
- fasce di rispetto;
- spazi di mitigazione;
- viabilità;
- percorsi pedonali o ciclabili;
- parcheggi;
- aree per opere di sicurezza idraulica;
- aree destinate a servizi non edificatori.

10. Titolarità e forme di disponibilità

La manifestazione di interesse può riguardare:



a) cessione della piena proprietà;
b) costituzione o cessione del diritto di superficie;
c) permuta;
d) conferimento o apporto del bene a un soggetto o veicolo costituito per l'attuazione del programma;
e) altra forma di disponibilità giuridica compatibile con la finalità dell'intervento.

L'indicazione di modalità diverse dalla vendita ha natura esclusivamente esplorativa e non obbliga il Comune ad accettarle.

Quando il bene appartiene a più proprietari, la manifestazione deve essere accompagnata:

- dalla sottoscrizione di tutti i proprietari;
- oppure da procura, mandato, opzione o altro documento idoneo a dimostrare la possibilità di disposizione unitaria del bene.

Per gli enti pubblici dovranno essere indicati:

- la natura giuridica e patrimoniale del bene;
- l'eventuale inserimento nel piano delle alienazioni o valorizzazioni;
- gli organi competenti alla cessione;
- gli atti autorizzativi già adottati o ancora necessari.

Il conferimento o l'apporto di immobili di enti territoriali in iniziative di edilizia integrata avviene con le modalità e le procedure richiamate dall'articolo 11, comma 3, del D.L. 66/2026. Gli enti pubblici proprietari sono invitati a segnalare i medesimi immobili anche nell'ambito della ricognizione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 3, del D.L. 66/2026.

11. Condizioni di disponibilità

Il proponente deve dichiarare se il bene è:

- libero;
- parzialmente occupato;
- occupato in forza di contratti;
- occupato senza titolo;
- utilizzato per attività pubbliche o private;
- interessato da procedure di rilascio;
- concesso a terzi a qualsiasi titolo.

Qualora il bene non sia immediatamente disponibile, dovranno essere indicati:

- il titolo dell'occupazione;
- la durata residua;
- le modalità previste per il rilascio;
- la data stimata di piena disponibilità.

La piena disponibilità del bene, libero da persone e cose, dovrà essere garantita entro l'eventuale stipula, salvo diversa determinazione del Comune.

12. Gravami, vincoli e diritti di terzi

Il proponente deve indicare l'eventuale presenza di:

- ipoteche;
- pignoramenti;
- sequestri;
- trascrizioni pregiudizievoli;
- servitù;
- usufrutti;
- diritti di superficie;
- prelazioni;



- opzioni;
- contratti preliminari;
- locazioni;
- concessioni;
- comodati;
- vincoli convenzionali;
- contributi pubblici con obblighi di destinazione;
- procedimenti esecutivi o concorsuali;
- contenziosi;
- vincoli culturali, paesaggistici, ambientali, archeologici o idrogeologici;
- usi civici;
- obblighi di bonifica o messa in sicurezza;
- convenzioni urbanistiche o obblighi verso il Comune.

La presenza di gravami non determina automaticamente la mancata considerazione della manifestazione, purché essi siano integralmente dichiarati e possano essere eliminati, cancellati o resi compatibili prima dell'eventuale trasferimento.

13. Condizioni relative ai programmi infrastrutturali di edilizia integrata

L'eventuale realizzazione di un programma sulle aree dell'Ambito B sarà subordinata al rispetto dell'articolo 9 del D.L. 66/2026, dei relativi provvedimenti attuativi e della disciplina regionale, urbanistica e comunale applicabile.

Il programma dovrà assicurare, nei termini previsti dalla normativa:

a) l'unitarietà urbanistica, progettuale, funzionale ed economico-finanziaria;

b) l'integrazione tra edilizia convenzionata ed edilizia residenziale libera;

c) il prevalente apporto di investimenti privati, salvo il concorso delle risorse pubbliche disponibili;

d) la destinazione all'edilizia convenzionata di almeno il 70 per cento dell'importo dell'investimento complessivo per il medesimo contesto territoriale ovvero, qualora il programma sia inserito in un comparto più ampio con pluralità di destinazioni d'uso, della sola componente residenziale, secondo quanto definito nella convenzione con il Comune;

e) l'applicazione, alla componente convenzionata, di prezzi o canoni ridotti almeno del 33 per cento rispetto ai valori correnti di mercato nella stessa zona, determinati con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate o, ove non rappresentative, ai valori desunti da atti e contratti registrati negli ultimi sei mesi;

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 a canone o prezzo calmierato 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 economico-finanziaria complessiva dell'intervento.

k) il possesso, da parte dei soggetti attuatori privati, dei requisiti di capacità economico-finanziaria e di esperienza previsti dall'articolo 9, comma 1-bis, del D.L. 66/2026.

Le percentuali, i vincoli e le condizioni sopra indicati riguardano il futuro programma e non costituiscono, nella presente fase, requisiti intrinseci del terreno.

L'individuazione di un'area non comporta:

- approvazione del programma;
- attribuzione di capacità edificatoria;
- approvazione di variante urbanistica;
- assunzione da parte del Comune del ruolo di soggetto attuatore, investitore o gestore;
- selezione del proprietario quale soggetto attuatore o partner privato.



L'eventuale individuazione di soggetti attuatori, promotori, investitori o partner pubblici e/o privati sarà oggetto di successivi e autonomi atti e, ove necessario, di separate procedure.

14. Documentazione richiesta

La manifestazione di interesse dovrà essere corredata almeno dai seguenti documenti.

A. Documentazione amministrativa comune

1. modulo di manifestazione di interesse;
2. documento di identità del sottoscrittore;
3. eventuale procura o mandato;
4. documento attestante i poteri di rappresentanza;
5. per le persone giuridiche, visura camerale o documentazione equivalente;
6. per gli enti pubblici, indicazione dell'organo competente alla cessione e degli atti eventualmente già adottati;
7. dichiarazione sulla titolarità e disponibilità del bene;
8. dichiarazione sull'assenza o presenza di gravami, vincoli, occupazioni e contenziosi;
9. dichiarazione relativa alla possibilità di trasferimento o messa a disposizione unitaria del bene.

B. Documentazione tecnica – Ambito A

1. relazione descrittiva dell'immobile;
2. visure catastali;
3. elenco delle unità immobiliari e dei subalterni;
4. estratto di mappa;
5. planimetrie disponibili;
6. documentazione fotografica;
7. indicazione della destinazione urbanistica ed edilizia;
8. titoli edilizi e certificato di agibilità, se disponibili;
9. attestato di prestazione energetica, se disponibile;
10. eventuali certificazioni strutturali, sismiche, impiantistiche e antincendio;
11. eventuale studio di fattibilità o progetto di trasformazione;
12. eventuale documentazione relativa alla presenza di amianto o altri materiali pericolosi.

C. Documentazione tecnica – Ambito B

1. relazione descrittiva dell'area;
2. visure catastali aggiornate;
3. estratto di mappa con delimitazione del compendio;
4. titoli di proprietà o documentazione sulla provenienza;
5. certificato di destinazione urbanistica, ove disponibile;
6. estratto dello strumento urbanistico generale e relative norme tecniche;
7. eventuali piani attuativi, convenzioni urbanistiche o programmi di rigenerazione;
8. planimetria con indicazione della superficie complessiva;
9. relazione sulla capacità edificatoria;
10. indicazione delle urbanizzazioni e delle reti esistenti;
11. documentazione fotografica;
12. indicazione dei vincoli;
13. descrizione degli usi precedenti dell'area;
14. informazioni sulla qualità ambientale dei suoli e sull'eventuale necessità di bonifica;
15. eventuali indagini geologiche, geotecniche, idrauliche, ambientali o archeologiche;
16. eventuale studio preliminare di fattibilità urbanistica ed edilizia.

La documentazione non disponibile nella fase iniziale potrà essere richiesta successivamente qualora il bene sia ritenuto di interesse.



15. Contenuto della relazione descrittiva

A. Relazione relativa agli immobili – Ambito A

La relazione dovrà riportare almeno:

a) ubicazione e dati catastali;
b) anno o epoca di costruzione;
c) superficie complessiva;
d) numero e destinazione delle unità immobiliari;
e) numero indicativo degli alloggi ricavabili;
f) stato manutentivo;
g) interventi di manutenzione straordinaria eseguiti negli ultimi dieci anni, ove noti;
h) caratteristiche strutturali;
i) dotazione degli impianti;
j) disponibilità delle certificazioni;
k) classe energetica;
l) presenza di ascensori e condizioni di accessibilità;
m) disponibilità di parcheggi, pertinenze e spazi comuni;
n) presenza o assenza di amianto, lane minerali o altri materiali potenzialmente pericolosi;
o) eventuali necessità di bonifica;
p) destinazione d'uso attuale e trasformabilità residenziale;
q) eventuali vincoli;
r) stato di occupazione;
s) tempi stimati di disponibilità.

B. Relazione relativa alle aree – Ambito B

La relazione dovrà riportare almeno:

a) Comune, località e indirizzo;
b) dati catastali;
c) superficie territoriale e fondiaria;
d) forma, giacitura e caratteristiche morfologiche;
e) accessi esistenti;
f) destinazione urbanistica vigente;
g) indici e parametri edificatori;
h) destinazioni d'uso consentite;
i) eventuali piani attuativi vigenti, adottati o in corso;
j) superficie utile lorda o volumetria realizzabile;
k) numero indicativo degli alloggi potenzialmente insediabili;
l) presenza delle reti idrica, fognaria, elettrica, gas e telecomunicazioni;
m) distanza dai principali servizi e dal trasporto pubblico;
n) presenza di edifici, impianti o manufatti da mantenere o demolire;
o) usi pregressi dell'area;
p) eventuale presenza di rifiuti, contaminazioni o materiali pericolosi;
q) vincoli, servitù e diritti di terzi;
r) stato di occupazione;
s) tempi stimati per la piena disponibilità;
t) costi e opere di urbanizzazione già realizzati o ancora necessari;
u) eventuale disponibilità del proprietario a forme alternative alla vendita.

16. Indicazione del valore economico



La manifestazione di interesse non dovrà contenere un prezzo di vendita vincolante.
Gli aspetti economici saranno eventualmente esaminati in una fase successiva, limitatamente ai beni ritenuti di interesse.
Il Comune potrà richiedere:

- indicazione del prezzo richiesto;
- indicazione del valore attribuito a eventuali diritti reali;
- condizioni economiche relative a permuta, diritto di superficie, conferimento o altre forme di disponibilità;
- documentazione estimativa;
- disponibilità alla negoziazione;
- accettazione di una valutazione di congruità effettuata da soggetti competenti.

Per le aree, il valore economico dovrà risultare compatibile con:

- la capacità edificatoria;
- i costi di urbanizzazione;
- gli eventuali costi di bonifica;
- la quota di edilizia convenzionata;
- i prezzi e i canoni calmierati;
- la sostenibilità economico-finanziaria del programma.

L'eventuale acquisizione sarà subordinata alla disponibilità delle risorse, all'ammissibilità della spesa, alle autorizzazioni degli organi competenti e alla verifica di congruità economica. L'eventuale acquisto diretto da parte del Comune richiede la deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e una stima di congruità redatta da tecnico qualificato o dall'Agenzia delle Entrate. Il Comune potrà sottoscrivere convenzioni o accordi con altri enti pubblici, e in particolare con ERAP Marche, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e dell'articolo 21, commi 5 e 6, della L.R. 36/2005; tali enti potranno farsi carico dell'acquisizione del bene nelle forme conformi alla normativa e ai rispettivi ordinamenti.

17. Modalità di presentazione

La manifestazione di interesse dovrà essere redatta in lingua italiana utilizzando il modello allegato e trasmessa tramite PEC al seguente indirizzo: protocollo.comune.rotella@pec.it
entro le ore **10:00 del giorno 11/12/2026**.
Nell'oggetto della PEC dovrà essere indicata una delle seguenti diciture:
"INDAGINE ESPLORATIVA NON VINCOLANTE – AMBITO A – EDIFICI O COMPLESSI IMMOBILIARI"
oppure:
"INDAGINE ESPLORATIVA NON VINCOLANTE – AMBITO B – TERRENI E AREE PER PROGRAMMI INFRASTRUTTURALI DI EDILIZIA INTEGRATA"
In caso di proposta riferita a entrambi gli ambiti dovranno essere trasmesse manifestazioni distinte.
Il recapito della PEC resta a esclusivo rischio del mittente.
Le manifestazioni pervenute oltre il termine non saranno prese in considerazione.

18. Svolgimento dell'istruttoria

L'istruttoria potrà articolarsi nelle seguenti fasi.
Fase 1 – Verifica documentale
Verifica della completezza della manifestazione, della sottoscrizione, della legittimazione del proponente e della documentazione essenziale.
Fase 2 – Verifica dei requisiti essenziali
Per l'Ambito A saranno verificati preliminarmente:

- ubicazione;



- proprietà unitaria;
- consistenza minima;
- disponibilità giuridica;
- possibilità di trasferimento;
- trasformabilità residenziale.

Per l'Ambito B saranno verificati preliminarmente:

- ubicazione;
- titolarità;
- disponibilità unitaria;
- destinazione urbanistica;
- capacità edificatoria;
- accessibilità;
- possibilità di urbanizzazione;
- compatibilità generale con un programma integrato.

Fase 3 – Valutazione tecnico-funzionale

Esame delle caratteristiche del bene e della relativa idoneità rispetto alle finalità dell'indagine.

Fase 4 – Approfondimenti

Il Comune potrà:

- richiedere chiarimenti;
- chiedere documenti integrativi;
- effettuare sopralluoghi;
- acquisire pareri preliminari;
- svolgere verifiche urbanistiche, catastali, edilizie, strutturali, geologiche, idrauliche, ambientali e giuridiche;
- attivare un confronto preliminare con la Regione Marche, con ERAP Marche e con gli altri enti competenti.

Il confronto con tali enti non costituisce approvazione urbanistica, variante, autorizzazione o assunzione di obblighi.

Fase 5 – Eventuale fase economica

Per i beni ritenuti di interesse, il Comune potrà richiedere una proposta economica e avviare le verifiche estimative e di congruità.

L'istruttoria potrà essere svolta anche in presenza di una sola manifestazione.

19. Criteri orientativi di valutazione

Ambito A – Edifici e complessi immobiliari

Le proposte saranno valutate tenendo conto, in via orientativa, dei seguenti elementi:

- ubicazione e collegamenti;
- prossimità ai servizi;
- coerenza con il fabbisogno abitativo locale;
- chiarezza della proprietà e semplicità del trasferimento;
- numero e qualità degli alloggi ricavabili;
- compatibilità urbanistica;
- stato strutturale e manutentivo;
- accessibilità;
- prestazione energetica conseguibile;
- presenza di spazi comuni e pertinenze;
- tempi di disponibilità;
- assenza o agevole rimozione di vincoli e gravami;



- sostenibilità tecnica ed economica della trasformazione.

Ambito B – Terreni e aree

Le proposte saranno valutate tenendo conto, in via orientativa, dei seguenti elementi:

- certezza della disciplina urbanistica;
- destinazione residenziale o compatibilità con l'edilizia integrata;
- assenza della necessità di varianti urbanistiche generali;
- capacità edificatoria;
- collocazione in area urbana o già urbanizzata;
- recupero di aree degradate, dismesse o impermeabilizzate;
- contenimento del consumo di suolo;
- accessibilità;
- vicinanza ai servizi e al trasporto pubblico;
- disponibilità delle urbanizzazioni;
- sostenibilità dei costi infrastrutturali;
- condizioni geologiche, idrauliche e ambientali;
- eventuali esigenze di bonifica;
- possibilità di realizzare un programma unitario;
- compatibilità con la componente convenzionata e con l'equilibrio economico-finanziario;
- tempi di disponibilità;
- semplicità del trasferimento o della costituzione del diritto reale.

L'eventuale valutazione comparativa ha esclusiva funzione istruttoria e non dà luogo a graduatoria vincolante.

20. Sopralluoghi

Il proponente si impegna a consentire eventuali sopralluoghi da parte dei tecnici del Comune o di soggetti da questo incaricati.

Il sopralluogo:

- non comporta avvio di trattativa;
- non costituisce accettazione della proposta;
- non determina alcun obbligo di acquisto;
- non costituisce verifica definitiva dell'idoneità urbanistica, tecnica o ambientale del bene.

21. Manifestazioni non considerate

Potranno non essere prese in considerazione le manifestazioni:

a) non sottoscritte;
b) prive dell'indicazione del proprietario;
c) presentate da soggetti privi di titolo;
d) riferite a beni ubicati fuori dal territorio del Comune di Rotella;
e) riferite a beni non unitariamente trasferibili o disponibili;
f) riferite, per l'Ambito A, a compendi con meno di 25 unità immobiliari;
g) riferite a singole unità immobiliari sparse;
h) prive della documentazione essenziale;
i) contenenti dichiarazioni contraddittorie o non verificabili;
j) riferite a immobili manifestamente non trasformabili per finalità residenziali sociali;
k) riferite ad aree agricole o non edificabili il cui utilizzo dipenda esclusivamente da una futura variante generale;
l) riferite ad aree prive di accessibilità o non ragionevolmente urbanizzabili;
m) riferite ad aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta;



n) riferite a beni interessati da criticità ambientali non dichiarate;
o) riferite ad aree prive di capacità edificatoria adeguata;
p) aventi esclusivamente a oggetto la candidatura del soggetto attuatore, promotore o investitore e non la disponibilità del bene.
Il Comune si riserva comunque di richiedere chiarimenti o integrazioni prima di assumere determinazioni definitive.

22. Clausola di non vincolatività
La manifestazione di interesse ha esclusivamente funzione consultiva e non ha carattere vincolante né per il proponente né per il Comune.
Il presente avviso:

- non costituisce espressione di volontà negoziale;
- non determina di per sé l'instaurazione di trattative;
- non genera obblighi o impegni;
- non attribuisce diritti o pretese;
- non obbliga il Comune a concludere alcun contratto;
- non comporta, per la sola partecipazione all'indagine, responsabilità precontrattuale in capo al Comune.

Il Comune potrà, in qualsiasi momento:

- non selezionare alcuna proposta;
- sospendere o interrompere l'indagine;
- modificare, prorogare o revocare l'avviso;
- non avviare alcuna trattativa;
- utilizzare altre procedure o strumenti consentiti per l'individuazione dei beni;
- individuare soluzioni diverse da quelle emerse attraverso la presente indagine.

L'eventuale acquisto o costituzione di diritti reali sarà subordinato a:

- separata istruttoria;
- verifica della titolarità e provenienza;
- verifica urbanistica, edilizia e catastale;
- verifica strutturale e ambientale, ove pertinente;
- verifica dello stato di occupazione;
- disponibilità delle risorse;
- ammissibilità della spesa;
- valutazione di congruità;
- approvazione dei programmi e degli atti urbanistici e convenzionali necessari;
- deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, o altro provvedimento dell'organo competente;
- eventuali accordi con enti terzi finanziatori.

23. Oneri e spese
Tutti gli oneri sostenuti per la predisposizione e presentazione della manifestazione restano a carico del proponente.
Non saranno riconosciuti:

- rimborsi;
- compensi;
- indennizzi;
- provvigioni;
- diritti di mediazione;
- spese tecniche o professionali;



- costi sostenuti per studi, verifiche o documentazione.

Il Comune non assume obblighi nei confronti di mediatori o agenzie immobiliari eventualmente incaricati dal proprietario.

24. Chiarimenti

Le richieste di chiarimento dovranno essere trasmesse entro il giorno **31/10/2026** all'indirizzo PEC: **protocollo.comune.rotella@pec.it.**

Le risposte di interesse generale potranno essere pubblicate, in forma anonima, sul sito istituzionale del Comune.

25. Responsabile del procedimento

Il responsabile del procedimento è:

Dott. Giovanni Borraccini – Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Rotella (tel. 0736 374122; PEC protocollo.comune.rotella@pec.it).

26. Pubblicità

Il presente avviso e i relativi allegati saranno pubblicati:

- sul sito istituzionale del Comune;
- nella sezione Amministrazione trasparente, ove pertinente;
- all'Albo pretorio on line dell'Ente;
- mediante eventuali ulteriori forme di pubblicità ritenute opportune.

27. Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, si forniscono le seguenti informazioni:

a) titolare del trattamento è il Comune di Rotella, Via Umberto I n. 11, 63071 Rotella (AP); il Responsabile della protezione dei dati (RPD/DPO) è contattabile all'indirizzo PEC protocollo.comune.rotella@pec.it;

b) i dati sono trattati per lo svolgimento della presente indagine esplorativa e degli eventuali procedimenti conseguenti, nell'esecuzione di compiti di interesse pubblico e nell'esercizio di pubblici poteri (articolo 6, paragrafo 1, lettera e), GDPR) e per l'adempimento di obblighi di legge (articolo 6, paragrafo 1, lettera c), GDPR);

c) il conferimento dei dati è necessario per l'esame della manifestazione di interesse; il mancato conferimento comporta l'impossibilità di prenderla in considerazione;

d) i dati sono trattati, anche con strumenti informatici, da personale autorizzato del Comune e possono essere comunicati agli altri enti pubblici coinvolti (Regione Marche, ERAP Marche, amministrazioni statali competenti) nei limiti delle finalità indicate; sono diffusi solo nei casi previsti dalla normativa in materia di trasparenza;

e) i dati sono conservati per il tempo necessario alle finalità indicate e, successivamente, secondo la normativa sulla conservazione degli atti amministrativi;

f) l'interessato può esercitare, ove applicabili, i diritti di cui agli articoli da 15 a 22 del GDPR rivolgendosi al titolare e ha diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali (articolo 77 GDPR).

28. Allegati

Sono allegati al presente avviso:

- **Allegato A1 – Requisiti e caratteristiche degli edifici e complessi immobiliari**;
- **Allegato A2 – Requisiti e caratteristiche delle aree**;
- **Allegato B1 – Modulo di manifestazione di interesse**;



- **Allegato B2 – Dichiarazione per persone fisiche**;
- **Allegato B3 – Dichiarazione per persone giuridiche ed enti**;
- **Allegato C1 – Scheda tecnica dell'edificio o complesso immobiliare**;
- **Allegato C2 – Scheda tecnica del terreno o dell'area**.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA