

ATTO COSTITUTIVO

Comitato per il mantenimento della proprietà pubblica delle aree del centro di Robegano ex scuola media ed ex campo sportivo

In data 1° luglio 2026, presso la sede ACLI in via XXV Aprile n. 34, si sono riunite le persone sottoindicate e firmatarie del seguente atto che, di comune accordo, convengono e deliberano quanto segue:

ART. 1 COSTITUZIONE COMITATO

È costituito fra i presenti il Comitato denominato: "Comitato per il mantenimento della proprietà pubblica delle aree del centro di Robegano ex scuola media ed ex campo sportivo".

ART. 2 SCOPI

Il Comitato ha come scopo quello di promuovere azioni perché l'Amministrazione comunale di Salzano desista dall'idea di procedere alla vendita degli spazi pubblici dell'ex scuola media e dell'ex campo sportivo di Robegano per realizzare edilizia privata ma li mantenga a servizio della collettività.

Ritiene infatti tali spazi patrimonio pubblico ed indispensabili per lo sviluppo del centro di Robegano in una visione di riqualificazione del centro urbano che deve rispondere alle esigenze della collettività, di vita della frazione e del suo futuro.

Il Comitato si prefigge la realizzazione di attività e manifestazioni o di quanto altro fosse ritenuto utile per la miglior realizzazione delle proprie finalità.

ART. 3 DURATA

Il Comitato sarà sciolto automaticamente non appena gli eventi lo renderanno inutile.

ESTRATTO DEL BANDO D'ASTA PUBBLICA

con deliberazione di Giunta Comunale n. del 16.06.2026 è stato aggiornato il piano di valorizzazione e dismissione dei beni immobili comunali; in detto Piano è inserito, per l'annualità 2026, il compendio fondiario costituito dalle seguenti aree site a Robegano in Via XXV Aprile e in Via Giuseppe Verdi, identificate al Catasto Terreni come segue:

Foglio 1 particella 171 (ex scuole medie);

Foglio 1 particelle 1025 (porzione di area del campo da calcio);

Foglio 6 particella 305;

Il valore di tale compendio immobiliare, da valorizzare con alienazione è stato quantificato in **€ 516.00,00** (*euro Cinquecentosedicimila/00*), come risulta dalla Perizia di aggiornamento di stima acquisita agli atti il 15.06.2026 al n. 10590 di protocollo, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Bando;

Foglio 1 particella 171 (ex
scuole medie);

Foglio 1 particelle 1025
(porzione di area del
campo da calcio);

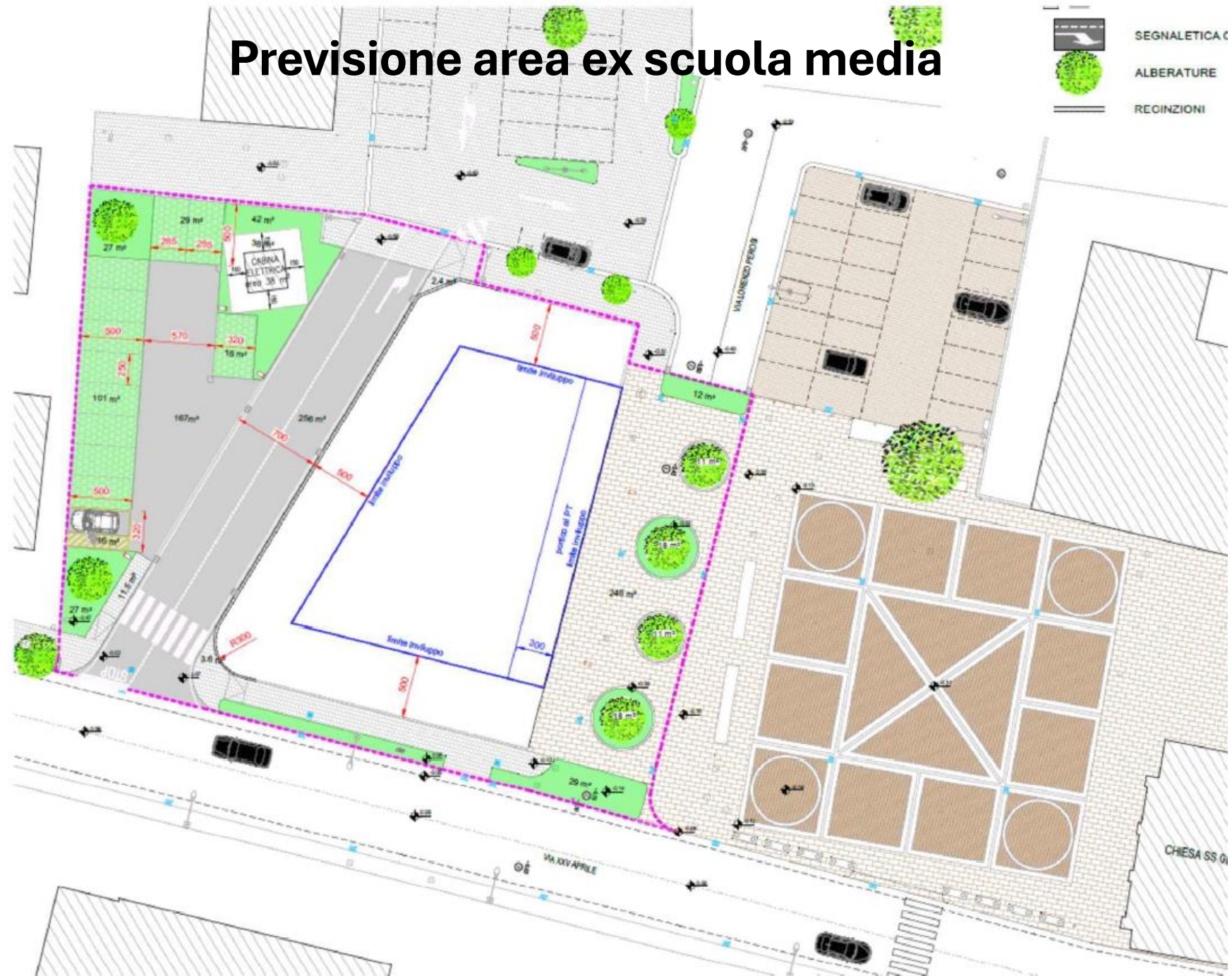
Foglio 6 particella 305;



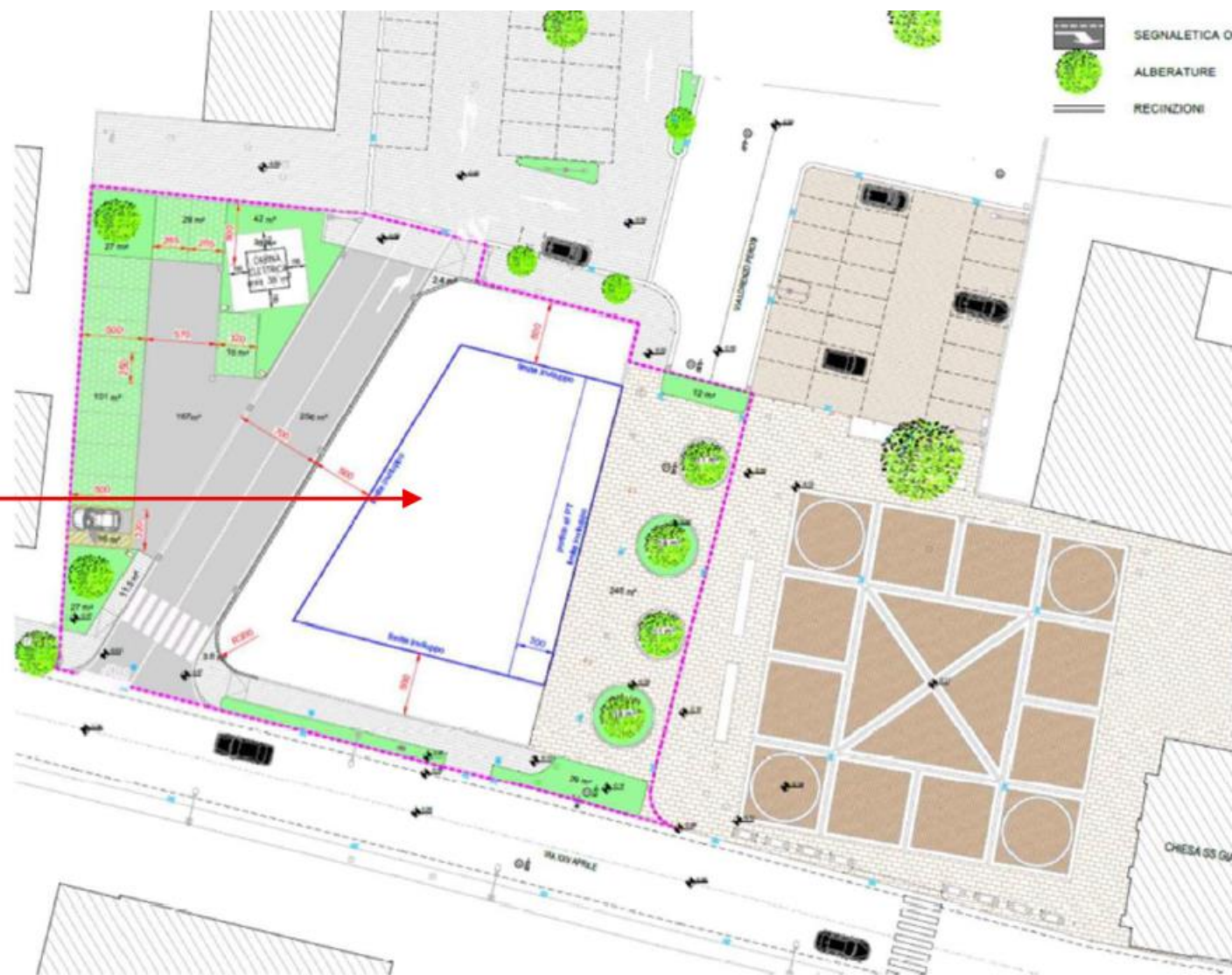


**Aree
interessate
ex scuola
media
ed ex
campo
sportivo**

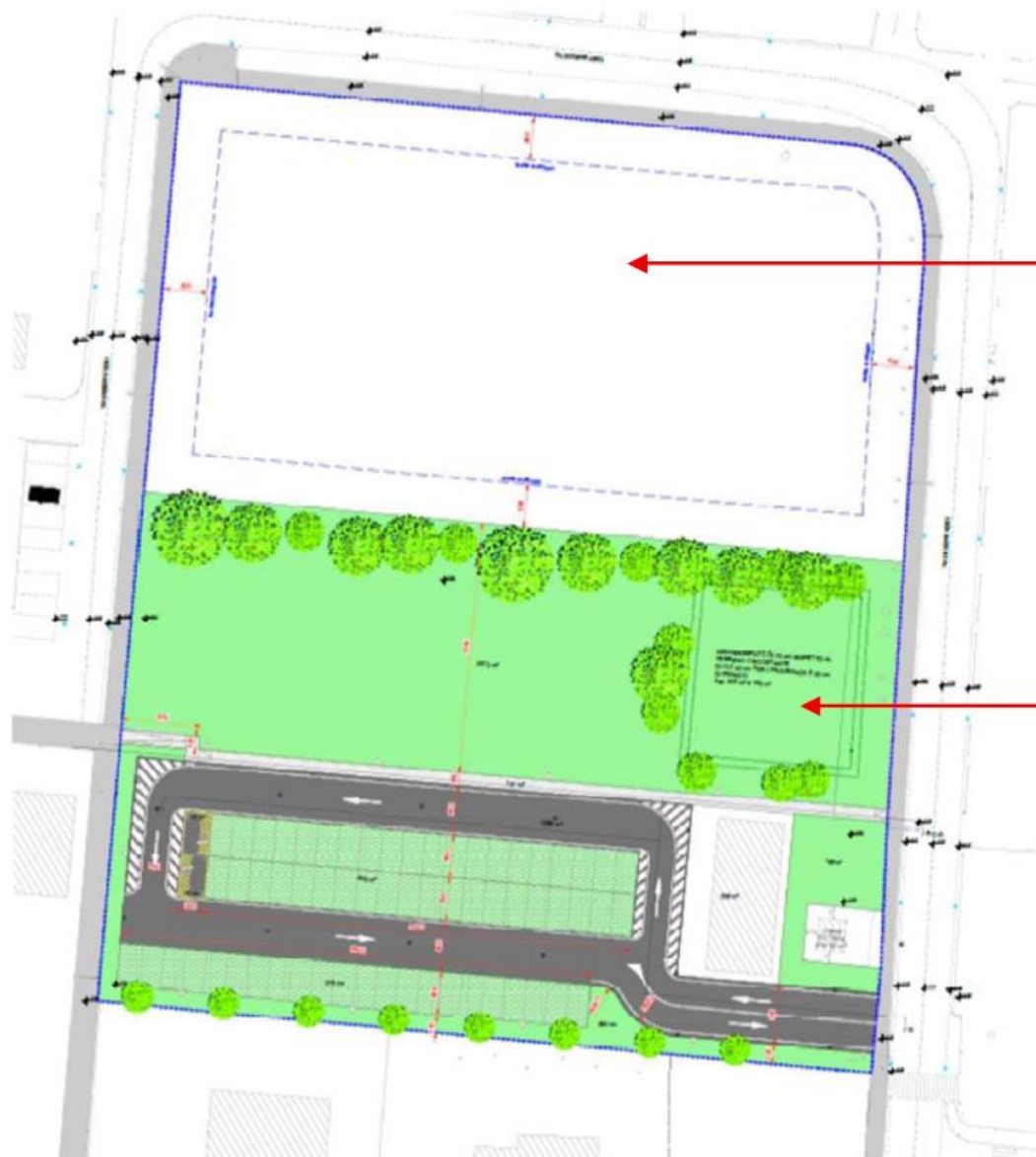
Previsione area ex scuola media



Nell'area ex medie
si possono edificare
1.500 metri cubi
(7-8 alloggi di circa
70 metri quadrati)



The site plan for the proposed development at 10000 104th Avenue shows a rectangular lot with a blue dashed boundary. The plan includes a large parking lot (10000 sq ft) with 100 spaces, a landscaped area (10000 sq ft) with trees and shrubs, and a building footprint (10000 sq ft). The parking lot is located on the left side of the lot, and the landscaped area is on the right. The building footprint is located in the center of the lot. The plan also shows the surrounding streets, including 104th Avenue and 100th Avenue, and the proposed driveway and access points. A north arrow is located in the top right corner of the plan.



Nella porzione nord dell'ex campo sportivo si possono edificare 3.900 metri cubi (18-19 alloggi di circa 70 metri quadrati)

L'area a verde di progetto non sarà usufruibile per un terzo della superficie perché dovrà essere realizzato un vaso di laminazione delle acque piovane

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VALUTAZIONE STORICA (LUGLIO 2023)

EX CAMPO SPORTIVO

In data 17/07/2023 veniva approvata una perizia di stima del Campo Sportivo di Calcio e relative pertinenze così come indicato nella tabella sotto riportata:

VALORI DA PRONTUARIO PREZZI MEDI ORDINARI COSTRUZIONI SPECIALI - IMPIANTI SPORTIVI					
COSTI UNITARI	MIN.	MAX	SUP. mq	COSTO UNITARIO	VALORE in €
CAMPO DA CALCIO	8,00 €/mq	10,00 €/mq	6.000,00	9,00 €/mq	54.000,00
AREA CAMPO DA CALCIO	6,00 €/mq	15,00 €/mq	6.000,00	8,00 €/mq	48.000,00
SPOGLIATOI	250,00 €/mq	320,00 €/mq	140,00	250,00 €/mq	35.000,00
AREA VERDE DI PERTINENZA	6,00 €/mq	15,00 €/mq	1.960,00	8,00 €/mq	15.680,00
TRIBUNA IN STRUTTURA METALLICA	30,00 €/mq	150,00 €/mq	105,00	50,00 €/mq	5.250,00
TOTALE					157.930,00

Alla luce delle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 9 del 29/04/2024 e n. 14 del 31/03/2026 l'Amministrazione Comunale di Salzano ha approvato nell'ordine la variante n. 9 e la variante n. 11 al vigente Piano degli Interventi, la superficie oggetto di alienazione è pari a circa mq. 4.230.

Il valore dell'area del campo da calcio veniva valutato in €. 9,00 al mq., quindi allo stato attuale il valore dell'area denominata C2/23 è pari ad €. 38.070,00.

PARAMETRI DI AGGIORNAMENTO (2023 - 2026)

La presente revisione stima il valore attuale applicando il coefficiente correttivo basati sulle fluttuazioni del mercato nel periodo marzo 2023 – maggio 2026:

1. **Rivalutazione Monetaria (Indice ISTAT FOI):** Nel periodo preso in esame, l'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ha registrato una variazione cumulativa al rialzo del 3,70 %.

Applicando tale coefficiente all'importo storico, si ottiene un valore di riferimento monetario puro pari a € 39.478,59.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE FINALE

Il valore di mercato attuale dell'area viene calcolato dal potenziale edificatorio rivalutato:

Valore teorico dell'area indicizzato (base ISTAT): € 39.478,59

VALORE ATTUALE COMPLESSIVO DI STIMA: € 39.478,59 (trentanovemilaquattrocentosettantottomila/59]

STIMA EX CAMPO SPORTIVO

Valore € 39.478,59

**a fronte della
possibilità edificatoria
di mc. 3.900**

(€ 10,12 al mc.)

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VALUTAZIONE STORICA (MARZO 2020)

FABBRICATO EX SCUOLE MEDIE

In data marzo 2020, il cespite in oggetto veniva stimato per un valore commerciale complessivo pari a € 400.000,00 (*quattrocentomila/00 Euro*).

La valutazione originaria considerava la capacità edificatoria residenziale del lotto di terreno di sedime.

Il valore del fabbricato in sé era già considerato nullo, configurandosi esclusivamente come un costo detrattivo (oneri di abbattimento e sgombero) rispetto al valore dell'area nuda trasformabile.

PARAMETRI DI AGGIORNAMENTO (2020 - 2026)

La presente revisione stima il valore attuale applicando il coefficiente correttivo basati sulle fluttuazioni del mercato nel periodo marzo 2020 – maggio 2026:

1. **Rivalutazione Monetaria (Indice ISTAT FOI):** Nel periodo preso in esame, l'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ha registrato una variazione cumulativa al rialzo del **19,13 %**. Applicando tale coefficiente all'importo storico, si ottiene un valore di riferimento monetario puro pari a € 476.520,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE FINALE

Il valore di mercato attuale dell'area viene calcolato dal potenziale edificatorio rivalutato:

Valore teorico dell'area indicizzato (base ISTAT): € 476.520,00.

VALORE ATTUALE COMPLESSIVO DI STIMA: € 476.520,00 (*quattrocentosettantaseimilacinquecentoventi*)

STIMA EX MEDIE

Valore € 476.520,00

**a fronte della
possibilità edificatoria
di mc. 1.500**

(€ 317,68 al mc.)

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tenuto conto di quanto sopra esposto e della collocazione degli immobili nel contesto urbanistico generale, considerato la particolarità dei beni oggetto di stima, si può presumibilmente attribuire un valore complessivo pari a **€ 515.998,59** arrotondato ad €. **516.000,00** (*cinquecentosedicimila*)

STIMA COMPLESSIVA EX MEDIE ED EX CAMPO SPORTIVO

Valore € 516.000,00

**a fronte della
possibilità edificatoria
di mc. 5.400**

(€ 95,55 al mc.)



INDICE DELLA PAGINA

[Descrizione](#)[A cura di](#)[Contenuti correlati](#)**VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI IMU PER LE AREE EDIFICABILI ANNO 2025**

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 140 del 27.12.16 sono stati aggiornati i **valori minimi delle aree edificabili** ai fini IMU a decorrere dall'anno 2017:

- **€ 140,00** al metro cubo realizzabile per le aree fabbricabili residenziali comprese le aree divenute edificabili in seguito a **rilascio del permesso di costruire o di presentazione di D.I.A.** Ai fini della determinazione del valore complessivo dell'area edificabile, devono essere considerati tutti i vani da realizzare (compresi i vani tecnici, le mansarde, le soffitte, gli interrati, i garage, ecc.);
- **€ 120,00** al metro quadrato di superficie fondiaria per le aree fabbricabili produttive;
- **€ 40,00** al metro cubo per le aree destinate a E.R.P.;
- **€ 120,00** al metro cubo per le aree divenute edificabili in seguito a **rilascio del permesso di costruire o di presentazione di D.I.A. in zona agricola.**

Le aree assoggettate a strumento urbanistico attuativo possono essere valutate applicando un coefficiente di riduzione:

- **0,55** per le aree di tipo residenziale;
- **0,70** per le aree di tipo produttivo.

Dopo l'approvazione del Piano di Lottizzazione e fino a completa esecuzione delle urbanizzazioni (collaudo provvisorio) si applicano i seguenti coefficienti:

- **0,75** per le lottizzazioni residenziali;
- **0,80** per le lottizzazioni produttive;
- **0,60** in caso di presenza di dissenzienti fino al completamento delle procedure espropriative (applicabile dall'anno 2017).

[Deliberazione di Giunta Comunale n. 140 del 27/12/2016](#)



**Riferimento per calcolo IMU Comune di Salzano € 140,00 mc
valore di immobile per la realizzazione di mc. 5.400 = € 756.000,00**

Percorso dell'Amministrazione per arrivare al bando d'asta

ELEZIONI 06.2017

- con delibere di Consiglio Comunale n. 48/2017 e di Giunta Comunale n.153/2018 veniva prevista la **vendita della ex scuola media di Robegano**;
- in data **27.12.2018**, prot. n. 23613, l'Amministrazione pubblica **avviso esplorativo di manifestazione di interesse** per l'acquisto dell'immobile ex scuola media ma non fa seguito alcuna richiesta;
- con deliberazione n. 97 del **25/08/2020** la Giunta comunale approvava il **Bando di Concorso di idee** per la riqualificazione del Centro di Robegano, ex scuola media via XXV Aprile ed ex campo da calcio di via Verdi;
- con delibera di Giunta Comunale n. 14 del **02/02/2021** veniva approvata la **graduatoria del concorso di idee reso noto in streaming e visibile su YouTube** (periodo COVID)
- con delibera n. 61 del **28/12/2021** il Consiglio Comunale riconferma l'intenzione di alienare l'ex scuola media di Robegano con la **contestuale riqualificazione dell'ex campo da calcio mediante il ricavo di un'area a parcheggio e di un'area a verde attrezzato** (costo riqualificazione € 1.200.000);
- con delibera n. 90 del **31/05/2022** la Giunta comunale dava indirizzo per procedere con l'alienazione ex scuola media di Robegano e la riqualificazione urbanistico-edilizia dell'adiacente campo da calcio di via G. Verdi con la **possibilità di edificare** la volumetria esistente dell'ex scuola calcolata in **4.000 mc e una volumetria premiale pari a 1.400 mc su due lotti edificabili**, rispettivamente quello dell'ex scuola media e la porzione nord del campo da calcio da riconvertire in area residenziale con apposita variante urbanistica;
- con la stessa delibera la G.C. prendeva atto che l'edificabilità per complessivi 5.400 mc, ricorrendo ad **accordo pubblico privato, poteva compensarsi con il prezzo di alienazione della scuola e la realizzazione delle opere pubbliche**, da cedere ovvero asservire ad uso del Comune, relative all'ampliamento della piazza, lo spostamento della via Perosi e la realizzazione degli standard

Percorso dell'Amministrazione per arrivare al bando d'asta

ELEZIONI 12.06.2022

- nelle **linee programmatiche di mandato 2022-2027**, approvate con deliberazione C.C. n. 34 del **30/06/2022**, vi è la prosecuzione con la fase di alienazione delle **ex scuole medie sostituite da una struttura residenziale e commerciale e per il campo sportivo** di via Verdi la previsione per **un terzo area a parcheggio, per un altro terzo area verde per i ragazzi e la parte a nord una quota di area residenziale**;
- con delibera n. 63 del **22.12.2023** il Consiglio Comunale approva il **valore del compendio di € 557.930,00** e sulla base di tale delibera con determina del Settore Uso e Assetto del Territorio n. 253 del 22/05/2024 **viene indetta Asta Pubblica Immobiliare** il cui avviso viene **pubblicato in data 3/06/2024**;
- **vengono nel frattempo raccolte più di 800 firme** di gente contraria alla vendita dell'area ex campo sportivo che vengono **ignorate dall'Amministrazione**;
- **l'asta va deserta**;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del **26/09/2024** viene adottata **variante urbanistica n. 9 al Piano degli interventi** per rendere edificabili come zona B e zona C rispettivamente le aree ex scuola media con un'edificabilità di 1.500 mc. ed ex campo sportivo con un'edificabilità di 3.900 mc.
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del **29/04/2025** vengono **approvate le controdeduzioni alle osservazioni presentate e quindi la variante**;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del **23.12.2025** viene **adottata variante urb. n. 11** per l'obbligo all'acquirente di **trasferimento ad ovest della via Perosi e la sistemazione dell'attuale sedime a piazza**, variante approvata con delibera C.C. n. 14 del **31/03/2026**;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 66 del **19/05/2026 viene approvato il Piano di Fattibilità Tecnico** Economico redatto dall'arch. Federico Calzavara per un importo dei lavori inerenti all'area **a verde pubblico e a parcheggio di € 521.272,76**;
- la Giunta Comunale con deliberazione n. 75 del **16/06/2026** ha **preso atto dell'aggiornamento della perizia di stima** dell'arch. Maurizio Spolaore ai fini dell'alienazione ex media ed ex campo sportivo per un valore del compendio stimato in **€ 516.000,00**;
- con determinazione dell'Area Uso e Assetto del Territorio n. 311 del **17/06/2026 viene indetta l'asta pubblica e approvato il bando di gara** per l'alienazione del compendio.

COSA CONTESTIAMO

- **la vendita** delle aree di proprietà pubblica che per la loro ubicazione sono l'unica possibilità di sviluppo del centro di Robegano per i servizi collettivi di cui ha assolutamente bisogno e cioè una piazza civica idonea come luogo di aggregazione, di manifestazioni, di sagra, di mercato, di vita della frazione oltre che parcheggi e verde per le attività già esistenti
- le due aree vengono considerate dall'Amministrazione beni e spazi insignificanti da dismettere e alienare a scopo edificatorio **senza una adeguata motivazione e valutazione dell'interesse pubblico dell'operazione**
- **la trasformazione** delle aree a servizio della collettività **in aree edificabili non porta alcun vantaggio** sia in termini economici che sociali e di servizi perché l'area a verde ed i parcheggi sistemati in contraccambio saranno assorbiti e annullati dalle esigenze di spazi e di parcheggi dei nuovi residenti
- **gli interventi edificatori andranno a rendere più caotico** il traffico e la sicurezza di un centro già problematico soprattutto per chi usufruisce dei servizi come la scuola materna, il cinema, i banchetti di mercato, le celebrazioni liturgiche, ecc.;
- **l'Amministrazione**, in tutti questi anni in cui ha cercato di perfezionare l'operazione, **non ha mai coinvolto i cittadini mentre aveva l'obbligo della consultazione e partecipazione** della cittadinanza di cui all'art. 18 della L.R. 11/2020 prima dell'adozione delle varianti urbanistiche;
- **la stima** per la vendita dell'intero comparto **non è fatta tenendo conto dei lotti edificabili** e l'operazione di vendita in cambio di opere non permette di verificare la competitività dell'offerta e la congruità del valore delle opere che vengono eseguite.

Scontro sul campo da calcio all'asta I comitati convocano un'assemblea

Il sindaco Bettetto: «Non parteciperò, la scelta di vendere è giusta»

Salzano

È sempre più scontro aperto a Salzano sulla controversa alienazione del campo da calcio di Robegano, messo all'asta dal Comune per fare spazio a nuove palazzine e spazi direzionali. Una scelta urbanistica che continua a dividere l'opinione pubblica e che domani sera promette di infiammare la frazione.

Di fronte al rifiuto del primo cittadino di aprire un confronto prima dell'asta, il comitato per il mantenimento della proprietà pubblica delle aree del centro di Robegano ha deciso di passare al contrattacco. «Vista la mancata disponibilità di un incontro da parte del

sindaco prima della conclusione dell'asta pubblica, abbiamo indetto, nella sala dell'oratorio della parrocchia di Robegano alle ore 21 (di oggi, ndr), un incontro pubblico per rendere nota la cittadinanza delle scelte dell'amministrazione e ribadire i motivi di contrarietà che abbiamo a questa operazione che porta ad una vera e propria colata di cemento nel centro del paese».

Il comitato aveva sollecitato un dibattito prima dell'asta del 22 luglio e anticipando l'apertura delle offerte prevista per la prossima settimana. Una battaglia che viene da lontano: negli ultimi anni contro la vendita del terreno si sono mobilitati centinaia di residen-

ti tra firme e cortei.

La giunta guidata dal sindaco Luciano Bettetto, tuttavia, non retrocede d'un passo e tira dritto per la sua strada. Il primo cittadino, sul punto, è categorico: «Non parteciperemo a questa assemblea che non ha alcun significato. Noi siamo convinti di aver fatto una scelta giusta».

LA DISPUTA

**La base d'asta è di 516.000 euro
15.000 metri quadrati destinati ad ospitare nuove palazzine**

L'operazione in questione coinvolge due lotti per un prezzo a base d'asta di 516.000 euro: il Lotto A (ex scuola media tra via XXV Aprile e via Perosi, 1.418 mq) e il Lotto B (la porzione nord del campo da calcio di via Verdi, 4.230 mq). Bettetto difende con forza la visione della sua amministrazione. «Il nostro è un progetto per ridare vita al centro di Robegano. Vogliamo recuperare un'area degradata e inutilizzata, riqualificare il cuore del paese, migliorare sicurezza, accessibilità e qualità degli spazi pubblici, ottenere nuove opere senza gravare sulle finanze comunali. Il risultato è una trasformazione urbana che rende il centro più vivibile, moderno e funziona-



Lo striscione di protesta del comitato contro la vendita dell'area

le. Saranno rispettati rigorosi vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici. Non è mantenendo aree verdi con l'erba che si crea sviluppo. Il centro del paese vedrà grazie a tutto ciò arrivare nuove attività che lo valorizzeranno». Infine, il primo cittadino lan-

cia una stoccata politica senza mezzi termini, puntando il dito contro la minoranza in vista della tornata elettorale del prossimo anno: «Dietro a queste proteste», taglia corto e conclude Bettetto, «ci sono i consiglieri di opposizione». — **A.A.B.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA