

### Parcheggio Sotterraneo Residenziale Area Avezzana – Boncompagni

Il Comune di Milano a seguito di una gara pubblica ha concesso a Percasa Cooperativa Edilizia (ora confluita in La Torrazza Cooperativa Edilizia), il diritto di superficie dell'area in via Avezzana angolo via Boncompagni per la realizzazione di un parcheggio sotterraneo residenziale (assegnazione provvisoria del Sindaco n° 475 del 04/08/2005).

Il parcheggio sarà costituito da 191 posti auto (95 box singoli e 48 box che, in base alle prescrizioni di gara, consentono il ricovero di due auto e quindi vengono considerati due posti auto).

La realizzazione del parcheggio avrà inizio subito dopo la stipula con il Comune di un'apposita convenzione e contestuale rilascio del permesso di costruire.

Lo scorso 25 maggio 09 si è svolta un'assemblea per i soci assegnatari dei box relativi all'area di via Avezzana. La cooperativa La Torrazza ha organizzato l'incontro per illustrare lo stato dell'iter amministrativo e progettuale.

A seguito di gara pubblica l'area ci è stata assegnata in via provvisoria nel 2005.

Dopo l'approvazione del progetto con delibera di Giunta nel luglio 2007 e la richiesta da parte del Comune del nominativo dell'impresa costruttrice per la realizzazione dell'opera, abbiamo convocato i soci per i contratti preliminari e la scelta del box secondo la procedura a noi consueta.

Nei mesi successivi è avvenuto il completo ricambio dei quadri dirigenti del Settore Parcheggi del Comune di Milano.

L'Amministrazione Comunale nel luglio 2008 ha provveduto a modificare alcuni aspetti fondamentali della Convenzione deliberata nel 2007 determinando ulteriore ritardo.

La nuova Convenzione prevede l'autorizzazione all'utilizzo dei tiranti nel sottosuolo da parte dei proprietari dei suoli limitrofi (1000/1000 dell'assemblea in caso di condominio) e maggiori garanzie assicurative/fidejussorie (maggiori oneri per la cooperativa).

Le nuove regole convenzionali ci hanno costretti tra luglio e settembre 2008 a richiedere le autorizzazioni necessarie per l'utilizzo dei tiranti previsti dal progetto di gara.

Nel novembre 2008 abbiamo ricevuto l'assenso alla posa dei tiranti da parte dell'Ente INAIL e il diniego da parte dell'altro proprietario confinante.

Successivamente si è provveduto ad una nuova progettazione che mantiene lo stesso numero di piani e posti auto, lo stesso perimetro, lo stesso soprassuolo e la stessa planimetria interna.

I cambiamenti riguardano la tecnica provvisoria per mantenere in piedi la paratia durante lo scavo per la parte di perimetro senza tiranti e il tappo in iniezione di cemento necessario per annullare l'effetto del movimento della falda acquifera verificatosi nel frattempo.

Il ritardo accumulato, le maggiori garanzie assicurative e queste nuove opere hanno comportato una ridefinizione dei prezzi (vedi : area box Avezzana - scegli il tuo box).

I tempi sono ora in capo all'Amministrazione Comunale

**Per coloro che fossero interessati alla prenotazione di un box riportiamo le seguenti informazioni.**

### **AVENTI DIRITTO**

- L'assegnazione di ciascun posto auto dovrà avvenire, come stabilito dal Comune di Milano, in via preferenziale a favore di proprietari di immobili posti nell'ambito di influenza del parcheggio (distanza massima circa 300 metri pedonali dal perimetro del parcheggio). Dopo trenta giorni dall'inizio dei lavori, i posti auto non prenotati potranno essere assegnati anche ai soli residenti ed agli operatori non proprietari posti nello stesso ambito. Verificare attentamente, consultando la documentazione consegnata al termine dell'assemblea, che la via ed il numero civico dove è ubicato l'immobile di riferimento siano ricompresi nel bacino d'influenza.
- Il numero di posti auto assegnabili a ciascun richiedente non potrà essere superiore a due per ogni immobile di riferimento.
- Ai portatori di handicap sono riservati n° 3 box (larghezza minima m. 3,20): ad ultimazione della struttura portante, in caso di mancata opzione, potranno essere assegnati agli aventi titolo non portatori di handicap. Nella fattispecie per portatore di handicap si intende una persona (l'acquirente o un familiare convivente) in possesso di patente speciale.

### **DATI PROGETTUALI DI PARTICOLARE RILEVANZA**

- Piani sotterranei n° 3
- Box standard singoli (m. 5,20 x 2,60) n° 81
- Box singoli di maggiori dimensioni n° 11
- Box standard con due posti auto affiancati (m. 5,20 x 4,20) n° 24
- Box doppi di maggiori dimensioni n° 24
- Box per portatori di handicap n° 3
- Altezza box m. 2,40
- Altezza massima consentita per gli autoveicoli m. 2,00
- Ascensore a norma per disabili
- Larghezza rampa e corselli m. 6,00
- Videoregistrazione nei corselli
- Il progetto di riqualificazione del soprassuolo prevede la realizzazione di percorsi pedonali, di spazi ad uso pubblico con zone di sosta ed una consistente piantumazione.

## TERMINI DI PAGAMENTO

- 25% del costo del box più Iva all'inizio dei lavori;
- 3 rate del 20% cad. del costo del box più Iva ripartite nel corso dei lavori, così come verrà riportato nel preliminare di acquisto;
- 15% più Iva del costo del box oltre ad eventuali conguagli come previsto dalla convenzione con il Comune di Milano, in prossimità della consegna.

*Dal momento della consegna sono a carico del socio assegnatario: le spese condominiali, l'Irpef, l'Ici e la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.*

*Prima della consegna dei box la Cooperativa provvederà alla nomina di un amministratore provvisorio che rimarrà in carica fino alla prima assemblea ordinaria.*

*Dopo la consegna e non appena in possesso dei dati necessari, la Cooperativa provvederà a notificare agli interessati un calendario per la stipula dei rogiti.*

## COMPILAZIONE GRADUATORIA

1. Per i proprietari di immobili siti nell'ambito di influenza del parcheggio:

- In via prioritaria i Soci della cooperativa iscritti prima del dicembre 2004 (data di scadenza del Bando)
- Successivamente i proprietari di immobili che hanno segnalato alla Cooperativa il loro interessamento all'iniziativa nell'ordine temporale della segnalazione.

In entrambi i casi purché confermino il loro interesse con versamento della somma di € 2.000,00 (duemila) a sostegno della cooperativa e a dimostrazione dell'interesse per l'iniziativa.

Ovviamente i non soci, dovranno preventivamente iscriversi alla cooperativa (€ 75,00).

- L'importo di 2.000,00 euro potrà esser rimborsato a vista in qualsiasi momento a semplice richiesta e senza interessi o andrà a ridurre il versamento della prima rata.
2. Per i residenti ed operatori commerciali non proprietari di immobili, verrà stilata con gli stessi criteri una graduatoria: verranno invitati direttamente per la stipula del preliminare di acquisto ed al versamento della prima rata del 25% trascorsi trenta giorni dall'inizio dei lavori limitatamente ai posti auto rimasti non assegnati a quella data.

## IMPLICAZIONI FISCALI

*Il regime Iva, in vigore alla data odierna, è il seguente:*

- *Aliquota ordinaria: 10%*
- *Aliquota agevolata: 4% limitatamente al 1° box pertinenziale ad un alloggio acquistato con l'agevolazione della prima casa (dopo il febbraio 1982).*
- *Agevolazioni fiscali: per il box pertinenziale si può godere della agevolazione fiscale del 36%: la norma che la disciplina attualmente è in vigore fino al 31.12.2006, per i periodi successivi dipende da proroghe che, normalmente, vengono decise dal governo in occasione della legge finanziaria.*