

## COMUNE DI GERA LARIO (Prov. Como)

### CONTRATTO DI LOCAZIONE E COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE.

L'anno duemilatre, il giorno ventiquattro del mese di luglio, presso la Residenza Municipale del Comune di Gera Lario innanzi a me Lo Martire dott. Teresa Segretario Comunale si sono costituiti:

Per la "Coöperative Vereniging van Bungalowgebruikers in het Park "Sole Mio" U.A.", (di seguito indicata "Cooperativa Vereniging)" con sede legale in Utrecht (Paesi Bassi) P.I. 97130580158, in persona del procuratore speciale, Sig. Everhardus Theodorus Maria Urbanus, nato a Muiden (Paesi Bassi), il 18 marzo 1958, residente a 2272BB, Voorburg, Rodelaan 36, sub 3; in forza dei titoli allegati al presente atto sotto i sub 2 e sub3;

Per il Comune di Gera Lario (CO) codice fiscale 00532060134, in persona del suo rappresentante legale Sindaco pro tempore Sig. Gian Luigi Spreafico, nato a Gera Lario in data 14.03.1947, e domiciliato per la carica a Gera Lario, che nel caso di quest'atto sarà identificato come "Comune";

I quali comparanti, della cui identità personale io segretario comunale sono certo, che, con il mio consenso, rinunciano concordemente all'assistenza dei testimoni.

## GEMEENTE GERA LARIO (Prov. Como)

### HUUROVEREENKOMST EN VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

Op 24 juli 2003 zijn op het gemeentehuis van de gemeente Gera Lario voor mij, Dott. Teresa Lo Martire, gemeentesecretaris verschenen:

Voor de "Coöperatieve Vereniging van Bungalowgebruikers in het Park "Sole Mio" U.A.", (hierna aangeduid als "Coöperatieve Vereniging"), statutair gevestigd te Utrecht (Nederland), P.I. 97130580158, in de persoon van haar speciaal gevolmachtigde, de heer Everhardus Theodorus Maria Urbanus, geboren te Muiden (Nederland), op 18 maart 1958, wonende te 2272 BB Voorburg, Rodelaan 36; krachtens de bijlagen 2 en 3 bij deze akte.

Voor de Gemeente Gera Lario (Co), fiscaal nummer 00532060134, in de persoon van haar wettelijk vertegenwoordiger *pro tempore*, Burgermeester Gian Luigi Spreafico, geboren op 14.03.1947 te Gera Lario, met woonplaats in die hoedanigheid te Gera Lario, hierna aangeduid als "Gemeente";

De comparanten, van wiens persoonlijke identiteit ik, gemeentesecretaris zeker ben, en die met mijn toestemming beiden afzien van de aanwezigheid van getuigen.

## PREMESSO CHE

- a) Le parti ebbero a stipulare tra loro in data 18 luglio 1966 un contratto di locazione, di seguito regolarmente registrato, relativo ad area di terreno di proprietà comunale, sito in Comune di Gera Lario, della superficie di mq. 36.620, prevedendo altresì la concessione sulla medesima area, limitatamente alla superficie di mq. 4.000, a favore del locatario “Cooperativa Vereniging”, del diritto di superficie.
  
- b) Detto contratto di locazione, comprensivo della concessione del diritto di superficie, veniva successivamente prorogata con modifiche, in data 15 novembre 1971.
  
- c) In forza del predetto contratto la “Cooperativa Vereniging” realizzava sul terreno oggetto del diritto di superficie, previo nulla osta della Commissione Edilizia Comunale n. 35 bungalow, destinati a case per le vacanze, mentre 1 bungalow era destinato ad abitazione del gestore e la rimanente area locata veniva destinata ad area verde.

## OVERWEGENDE DAT

- a) Partijen op 18 juli 1966 een huurovereenkomst hebben gesloten die vervolgens op reglementaire wijze is geregistreerd, terzake van een terrein in gemeentelijke eigendom, gelegen in de Gemeente Gera Lario, met een oppervlakte van 36.620 m<sup>2</sup>, waarbij op hetzelfde terrein doch beperkt tot een oppervlakte van 4.000 m<sup>2</sup> een recht van opstal werd verleend ten gunste van de huurder “Coöperatieve Vereniging”.
  
- b) De huurovereenkomst, met inbegrip van het verleende recht van opstal, vervolgens onder het aanbrengen van wijzigingen werd voortgezet op 15 november 1971.
  
- c) De “Coöperatieve Vereniging” krachtens die overeenkomst het terrein waarop het recht van opstal werd verleend, met toestemming van de Gemeentelijke bouwcommissie heeft bebouwd met een aantal van 35 bungalows bestemd om te dienen als huizen voor vakantieoelinden, alsmede met 1 bungalow bestemd om te dienen als woning voor de beheerder, terwijl het resterende deel van het verhuurde terrein werd bestemd als groen gebied.

- d) Successivamente le Parti, in data 8 giugno 1993, in proroga del precitato contratto, stipulavano un contratto di locazione avente ad oggetto il medesimo terreno di cui alla planimetria allegata al contratto stipulato nel 1966, ad eccezione di una porzione di terreno, meglio identificata da planimetria allegata al nuovo contratto, relativamente alla quale il precedente contratto di locazione doveva considerarsi risolto. Contestualmente le parti si davano reciprocamente atto del mantenimento del diritto di superficie a favore della “Cooperativa Vereniging” su di un’estensione di mq. 4.000, facente parte della più ampia superficie locata. Il contratto, prevedendo il diritto di prelazione (artt. 10 e 12 contratto citato) a favore della “Cooperativa Vereniging” nell’ipotesi in cui il Comune intendesse locare o vendere a terzi il terreno già locato a “Cooperativa Vereniging”, è scaduto il 31 dicembre 2000.
- e) In data 15 maggio 2000, con avviso pubblico prot. n. 1893 del Comune di Gera Lario, è stata resa pubblica la scadenza del contratto di locazione e di superficie di cui all’oggetto, con invito a chiunque fosse interessato alla locazione del terreno, a far pervenire entro e non oltre la data del 15 giugno 2000, la propria offerta.
- f) La “Cooperativa Vereniging” con lettera del 14 luglio 2000 ha comunicato al Comune di Gera Lario di esercitare il diritto di prelazione di cui all’articolo 10 del predetto contratto.

Tutto ciò premesso, intendendo addivenire alla stipula di un nuovo contratto di locazione, nonché alla costituzione del diritto di superficie,

**Convengono e stipulano quanto segue**

- d) Daaropvolgend partijen, ter voortzetting van de hiervoor aangehaalde overeenkomst, op 8 juni 1993 een huurovereenkomst hebben gesloten terzake van hetzelfde terrein als aangeduid in de tekening die aan de in 1966 gesloten huurovereenkomst is gehecht, met uitzondering van het gedeelte van dat terrein, dat nader is aangeduid in de tekening die aan het nieuwe contract is gehecht en terzake waarvan de bovengenoemde huurovereenkomst geacht wordt te zijn beëindigd. Gelijkijdig hebben partijen afgesproken dat het recht van opstal dat ten gunste van de “Coöperatieve Vereniging” op een gedeelte van het gehuurde terrein met een oppervlakte van 4.000 m2 is verleend, werd gehandhaafd. De overeenkomst voorzag in een voorkeursrecht (zie art. 10 en 12 van de bedoelde overeenkomst) ten gunste de “Coöperatieve Vereniging” voor het geval de Gemeente zou overwegen om het gehuurde terrein aan derden te verhuren of verkopen, en is op 31 december 2000 geëindigd.
- e) Op 15 mei 2000, heeft de Gemeente, middels een publieke aankondiging die onder nummer 1893 is geregistreerd, de afloop van het huurcontract en van het recht van opstal publiekelijk bekend gemaakt, met het verzoek aan een ieder die in de huur geïnteresseerd is, uiterlijk 15 juni 2000 een offerte uit te brengen.
- f) De “Coöperatieve Vereniging” bij brief van 14 juli 2000 aan de Gemeente Gera Lario heeft te kennen gegeven gebruik te maken van haar voorkeursrecht als bedoeld in artikel 10 van de bedoelde overeenkomst.

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen en met het voornemen om tot de sluiting van een nieuwe huurovereenkomst te komen, alsmede recht van opstal te vestigen,

**Komen partijen het volgende overeen:**

## A) CONTRATTO DI LOCAZIONE

### Art. 1

Il Comune di Gera Lario concede in locazione, a far data dal 1 gennaio 2001, alla "Cooperativa Vereniging" che accetta, il terreno di proprietà comunale, sito nel territorio del Comune di Gera Lario, costituente parte del "Fondo Alluvione", della superficie di mq. 26.470, distinto nel vigente catasto terreni al foglio n. 4 mappali n. 1531; 1475/A; 1089; 1377; come risultante dalla planimetria che si allega al presente contratto sub. 1, in cui il confine del terreno è stato indicato con color verde, escluse le parti contornate in colore rosso da concedersi in diritto di superficie secondo quanto stabilito al successivo art. 5.

### Art. 2

Il terreno locato è destinato, per l'intera durata del contratto e successive proroghe, ad area verde, senza alcun diritto per la "Cooperativa Vereniging" di sopraelevare alcunché o collocarvi tende o altre strutture mobili.

Il Comune di Gera Lario si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, una recinzione idonea anche da un punto di vista estetico, di un'altezza di almeno 2 metri, che dovrà essere collocata dietro ai bungalows n. 32-33 ad una distanza non inferiore a mt. 7 dal retro dei predetti edifici, come da planimetria che si allega sub. 1, in cui la recinzione è stata indicata in color blu.

## A) HUUROVEREENKOMST

### Art. 1

De Gemeente Gera Lario verhuurt met ingang van 1 januari 2001 aan de "Coöperatieve Vereniging", die de huur accepteert, het terrein in gemeentelijke eigendom, dat gelegen is op het grondgebied van de Gemeente Gera Lario en dat deel uitmaakt van het "Fondo Alluvione", met een oppervlakte van 26.470 m<sup>2</sup>, *kadastraal bekend* zoals blijkt uit de oppervlakte-tekening die aan deze overeenkomst is gehecht als bijlage 1, waarin de grens van het terrein met de kleur groen is aangegeven, met uitzondering van de de grondstukken die rood zijn omcirkeld en waarop het recht van opstal zal worden verleend op de wijze zoals in artikel 5 is bepaald.

### Art. 2

Het verhuurde terrein is gedurende de gehele tijd van deze overeenkomst en de verlenging daarvan, bestemd groen gebied te blijven, zonder dat de "Coöperatieve Vereniging" het recht heeft daarop iets te bouwen of tenten of andere roerende zaken te plaatsen.

De gemeente Gera Lario verplicht zich om op haar kosten zorg te dragen voor het aanbrengen van een ook uit esthetisch opzicht passende afscheiding met een hoogte van minimaal 2 meter die geplaatst dient te worden achter de bungalows nr. 32 en 33, zoals blijkt uit de oppervlakte-tekening die aan deze overeenkomst is gehecht als bijlage 1, welke afscheiding, die in de tekening is aangegeven met de kleur blauw, op een afstand van tenminste 7 m achter de voornoemde gebouwen dient te worden geplaatst.

### **Art. 3**

Il presente contratto ha la durata di anni dodici e scade pertanto in data 31 dicembre 2012.

Alla scadenza di questo primo periodo, salvo disdetta o recesso da parte della "Cooperativa Vereniging", da comunicarsi al Comune di Gera Lario per mezzo di lettera raccomandata a/r, entro il termine di sei mesi prima della data in cui il recesso o la disdetta devono avere esecuzione, il contratto s'intende rinnovato a condizioni immutate per un secondo periodo di anni nove. Il secondo periodo scade pertanto in data 31 dicembre 2021.

## **B) DIRITTO DI SUPERFICIE**

### **Art. 4**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 952, c.c., il Comune di Gera Lario s'impegna con la presente scrittura a costituire, a favore della "Cooperativa Vereniging", il diritto di superficie, su di un'area dell'estensione di mq. 5.800, il cui contorno è individuato nella planimetria allegata al presente atto, sub n. 1 con il colore rosso, entro il contorno succitato insistono n. 34 bungalows occupanti una superficie di circa mq. 4000, distinti nel vigente catasto fabbricati foglio b. 4 con i seguenti mappali: 1650; 1627; 1626; 1625; 1623; 1648; 1649; 1645; 1646; 1647; 1617; 1618; 1619; 1620; 1642; 1643; 1644; 1614; 1615; 1616; 1638; 1639; 1640; 1641; 1612; 1613; 1636; 1637; 1635; 1611; 1633; 1634; 1624; 1566; 1651; 1621; come risultante dalla planimetria che si allega al presente atto sub. 1, realizzati dalla "Cooperativa Vereniging" in forza del precedente contratto costitutivo del diritto di superficie, di cui n. 33 bungalows destinati a case per le vacanze, ed 1 bungalow adibito ad abitazione del gestore.

### **Art. 3**

Deze overeenkomst heeft een looptijd van twaalf jaar en eindigt derhalve op 31 december 2012.

Na afloop van deze eerste periode, wordt de overeenkomst onder gelijke condities geacht te worden voortgezet voor een tweede periode van negen jaar, behoudens opzegging of ontbinding van de overeenkomst door de "Coöperatieve Vereniging", welke uiterlijk zes maanden voor de datum van de ontbinding of beëindiging aan de Gemeente Gera Lario dient te worden meegedeeld middels een aangetekende brief met bericht van ontvangst. Deze tweede periode eindigt derhalve op 31 december 2021.

## **B) RECHT VAN OPSTAL**

### **Art. 4**

De Gemeente Gera Lario verplicht zich middels deze akte om ten gunste van de "Coöperatieve Vereniging" het recht van opstal als bedoeld in artikel 952 lid 2 C.C. te verlengen (of te vestigen) op een terrein met een oppervlakte van 5.800 m<sup>2</sup>, waarvan de grenzen in de oppervlaktetekening die als bijlage 1. is aangehecht zijn aangeduid met de kleur rood, waarop 34 bungalows staan die een oppervlakte beslaan van circa 4000 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend xxxxxxxx 1650; 1627; 1626; 1625; 1623; 1648; 1649; 1645; 1646; 1647; 1617; 1618; 1619; 1620; 1642; 1643; 1644; 1614; 1615; 1616; 1638; 1639; 1640; 1641; 1612; 1613; 1636; 1637; 1635; 1611; 1633; 1634; 1624; 1566; 1651; 1621; zoals blijkt uit de oppervlaktetekening die als bijlage 1aan deze akte is gehecht, welke huizen door de "Coöperatieve Vereniging" zijn gebouwd krachtens het recht van opstal dat middels het voorgaande contract is verleend, waarvan 33 bungalows bestemd zijn als vakantiehuizen en 1 bungalow bestemd is als beheerderswoning.

### **Art. 5**

Il Comune di Gera Lario s'impegna a rilasciare alla "Cooperativa Vereniging" le necessarie autorizzazioni, in forza delle quali la "Cooperativa Vereniging" realizzerà un'integrazione dei bungalows già esistenti, apportando, nel rispetto degli standard minimi obbligatori previsti per la suddetta tipologia ricettiva della Legge Regionale del 28 aprile 1977 n. 12, le modifiche necessarie alla chiusura degli spazi quadrati vuoti posti sul lato posteriore dei suddetti fabbricati, nonché all'ampliamento delle rispettive terrazze, dietro presentazione di idonea documentazione progettuale, in modo tale che la superficie dei singoli bungalows con relativa terrazza, numerati nella planimetria allegata sub. 1 contrassegnati dai n. 1-2-3-4-5-10-12-13-16-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32 non superi mq. 150; la superficie dei singoli bungalows con relativa terrazza, numerati nella planimetria allegata, con i numeri 6-7-8-9-11-14-15-17-33, non superi mq. 120; mentre la superficie del bungalow adibita ad abitazione del gestore non superi mq. 320.

Il Comune di Gera Lario dichiara sin d'ora che le richieste per le autorizzazioni di cui sopra sono conformi alla destinazione urbanistica secondo gli strumenti vigenti e garantisce che, per tutta la durata del contratto, tali richieste verranno autorizzate.

### **Art. 6**

In relazione all'edificazione delle suddette aree il Comune di Gera Lario cede alla la "Cooperativa Vereniging" che in persona Everhardus Theodorus Maria Urbanus accetta ed acquista, il diritto di superficie sulle aree facenti parte in maggior consistenza dei mappali 1531 e 1475/A maglio identificati con i n. 34, 35 e con la parola "accessori" e contornati in rosso nella planimetria allegata sub 1. Il comune di Gera Lario s'impegna inoltre, a rilasciare, alla "Cooperativa Vereniging" oltre a quanto già indicato all'art. 5, le necessarie autorizzazioni per costruire i seguenti edifici:

### **Art. 5**

De Gemeente Gera Lario verplicht zich aan de "Coöperatieve Vereniging" de benodigde vergunningen te verlenen, krachtens welke de "Coöperatieve Vereniging" het recht verkrijgt om de bestaande bungalows uit te breiden door, met in achtneming van de verplichte minimum standaard die door de regionale wet van 28 april 1997 n° 12 aan de bedoelde type gastverblijven wordt gesteld, de benodigde wijzigingen aan te brengen om de vierhoekige ruimte aan de achterzijde van de gebouwen dicht te bouwen, alsmede om de terrassen uit te breiden, volgens te presenteren deugdelijke bouwplannen en wel zodanig dat de oppervlakte van een individuele bungalow met terras voor de bungalows *die in de als bijlage 1 aangehechte* oppervlaktetekening zijn aangeduid met de nummers 1, 2, 3, 4, 5, 10, 12, 13, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 28a, 29, 30, 31, 32 en 34 niet groter zal zijn dan maximaal 150 m<sup>2</sup>; de oppervlakte voor de bungalows die in dezelfde oppervlaktetekening zijn aangeduid met de nummers 6, 7, 8, 9, 11, 14, 15, 17 en 33 niet groter zal zijn dan 120 m<sup>2</sup>, terwijl de oppervlakte van de beheerderswoning niet groter zal zijn dan 320 m<sup>2</sup>.

De Gemeente Gera Lario verklaart nu reeds dat de verzoeken om de hiervoor bedoelde vergunningen, in overeenstemming zullen zijn met de urbanieke bestemming van de terreinen volgens de geldende urbanieke bepalingen en garandeert dat die verzoeken tijdens de gehele duur van de overeenkomst zullen worden ingewilligd.

### **Art. 6.**

In verband met de bebouwing van de genoemde percelen draagt de Gemeente Gera Lario aan de "Cooperativa Vereniging", ter zake vertegenwoordigd door Everhardus Theodorus Maria Urbanus, over, het recht van opstal op de grondstukken die deel uitmaken van de grotere percelen van de mappali 1531 en 1475/A die nader zijn aangeduid met de nummers 34, 35 en met de term "accessori" en die rood zijn omcirkeld in de oppervlaktetekening die is aangehecht als bijlage 1.

De Gemeente Gera Lario verplicht zich bovendien om naast hetgeen hiervoor in artikel 5 is bepaald, de benodigde vergunningen te verlenen om de navolgende gebouwen te bouwen:

- a. due nuovi bungalows indicati con i n. 34 e 35 in sostituzioni di quelli da demolire, ciascuno della superficie massima di mq. 150, esternamente simili ai bungalows esistenti, conformi agli standards minimi obbligatori previsti per la suddetta tipologia ricettiva dalla Legge Regionale del 28 aprile 1997 n. 12, e dietro presentazione di idonea documentazione progettuale;
- b. un deposito coperto per le barche ed altri veicoli, da adibire altresì a deposito di beni mobili di vario genere per la manutenzione del parco, con superficie massima di mq. 500, da costruirsi entro i confini del contorno indicato nella planimetria in rosso, dietro presentazione di idonea documentazione progettuale con la scritta accessori.

A tal fine il Comune di Gera Lario s'impegna a rilasciare alla "Cooperativa Vereniging" la concessione ad aedificandum, in forza della quale la "Cooperativa Vereniging" acquisterà il diritto di costruire gli edifici sopra identificati e garantisce che, per tutta la durata del contratto, tale concessione verrà autorizzata.

#### **Art. 7**

La costituzione del diritto di superficie a favore delle "Cooperativa Vereniging", di cui gli artt. 4-5-6 del presente contratto, s'intende fatto a tempo determinato, in conformità al disposto dell'art. 953 c.c. , fino al 31.12.2012.

Il diritto di superficie verrà prorogato di ulteriore nove anni, e cioè sino al 31.12.2021, qualora venga rinnovato il contratto di locazione di cui al precedente art. 1, in conformità a quanto previsto nel secondo periodo del precedente art. 3.

Tutti gli effetti del contratto di cui agli 4-5-6 del presente contratto decadono, con effetto irretroattivo, nell'ipotesi di risoluzione anticipata o mancata proroga del contratto di locazione di cui all'art. 1.

- a. Twee nieuwe bungalows met de nummers 34 en 35 ter vervanging van de bungalows die zullen worden afgebroken, ieder met een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>, uiterlijk overeenkomend met de bestaande bungalows en die voldoen aan de verplichte minimum standaard voor het bedoelde type gastverblijven als vermeld in de regionale wet van 28 april 1997 n° 12 en volgens te presenteren deugdelijke bouwplannen;
- b. Een overdekte opslagplaats voor de boten en andere voertuigen en voor de berging van diverse roerende zaken voor het onderhoud van het park, met een oppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup>, die zal worden gebouwd binnen de grenzen van de omtrek die in de oppervlaktetekening met rood is aangegeven, volgens te presenteren deugdelijke bouwplannen.

De Gemeente Gera Lario verplicht zich te dien einde aan de "Coöperatieve Vereniging" een bouwvergunning te verlenen, krachtens welke de "Coöperatieve Vereniging" het recht verkrijgt om voornoemde gebouwen te realiseren en garandeert dat die vergunning tijdens de gehele duur van de overeenkomst zal worden verleend.

#### **Art. 7**

Het recht van opstal ten gunste van de "Coöperatieve Vereniging", zoals in de artikelen 4-5-6 van dit contract vermeld, wordt conform art. 953 van het Italiaans burgerlijk wetboek geacht van bepaalde duur te zijn en te gelden tot 31.12.2012.

Het recht van opstal wordt met nog eens negen jaar, dat wil zeggen tot 31.12.2021, verlengd als het huurcontract dat in het voorgaande artikel 1 is vermeld in overeenstemming met de bepalingen van het tweede deel van het voorgaande artikel. 3 wordt vernieuwd.

Alle gevolgen van het contract zoals in 4-5-6 van dit contract vermeld, komen in geval van vervroegde ontbinding of niet verlening van het huurcontract dat in artikel 1 is vermeld, zonder terugwerkende kracht te vervallen.

## C. DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 8

Nel caso in cui il Comune di Gera Lario, in costanza del contratto di locazione e del diritto di superficie insistente sull'area dianzi identificata, intenda cedere a terzi a titolo oneroso la superficie interessata dal diritto di locazione e gravata dal diritto di superficie, deve darne comunicazione alla "Cooperativa Vereniging" con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario alla sede amministrativa in Olanda.

Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro nonché le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

La "Cooperativa Vereniging" può esercitare il diritto di prelazione entro il termine di novanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al Comune di Gera Lario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicate.

La "Cooperativa Vereniging" conserva tale diritto anche nel caso in cui il Comune abbia ottenuto il rilascio dell'immobile, non intendendo locarlo o concederlo in uso a terzi, a qualsiasi titolo, ivi incluso il diritto di superficie, o venderlo a terzi, e, viceversa, intenda cederlo a terzi entro i sei mesi successivi.

## C. ALGEMENE BEPALINGEN

### Art. 8

Indien de Gemeente Gera Lario, tijdens de duur van het huurcontract en van het bestaan van het recht van opstal, het terrein waarop de huurovereenkomst en het recht van opstal betrekking hebben onder bezwarende titel aan een derde wenst over te dragen, dient zij daarvan mededeling te doen aan de "Coöperatieve Vereniging", middels een akte die door een deurwaarder dient te worden betekend aan de plaats van vestiging in Nederland.

In die mededeling dient de vergoeding te worden vermeld, welke in ieder geval in geld dient te zijn uitgedrukt, alsmede de andere condities waaronder de verkoop gesloten zou moeten worden en dient een uitnodiging te zijn opgenomen om gebruik te maken van het voorkeursrecht tot koop.

De "Coöperatieve Vereniging" kan het voorkeursrecht uitoefenen binnen een termijn van 90 dagen na ontvangst van het bericht, middels betekening van de akte aan de Gemeente Gera Lario door tussenkomst van een deurwaarder, onder het aanbieden van gelijke condities als die welke aan haar zijn meegedeeld.

De "Coöperatieve Vereniging" heeft ook recht van voorkeur in het geval dat de Gemeente Gera Lario na ontruiming van het onroerend goed niet van plan is om het aan derden te verhuren of het om welke titel dan ook, waaronder ook het recht van opstal, aan derden in gebruik te geven of om het aan derden te verkopen en desalniettemin binnen zes maanden tot verkoop van het onroerend goed aan derden over wil gaan.



**Art. 9**

Qualora il Comune di Gera Lario, alla scadenza del secondo periodo di locazione, ai sensi dell'art. 3, intenda locare l'immobile a terzi e/o costituire un nuovo diritto di superficie sulla medesima area, deve comunicare le offerte dei detti terzi alla "Cooperativa Vereniging", mediante raccomandata con avviso di ricevuta, almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto con allegata copia delle offerte ricevute.

Tale obbligo non ricorre qualora la "Cooperativa Vereniging" abbia comunicato che non intende rinnovare il contratto di locazione e nei casi di cessazione del rapporto di locazione, dovuti a risoluzione per inadempimento o recesso della "Cooperativa Vereniging", o a sottoposizione della medesima ad una delle procedure fallimentari o concorsuali.

La "Cooperativa Vereniging" ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro novanta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicate dal Comune.

La "Cooperativa Vereniging" conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il Comune ed il nuovo conduttore sia sciolto entro un anno, ovvero quando il Comune abbia ottenuto il rilascio dell'immobile, non intendendo locarlo a terzi, e, viceversa, lo abbia concesso in locazione a terzi entro l'anno successivo.

**Art. 10**

Le piante e gli alberi esistenti, a quelli che la "Cooperativa Vereniging" intendesse mettere a dimora in futuro, sono e resteranno di proprietà del Comune di Gera Lario.

**Art. 9.**

Indien de Gemeente Gera Lario op het moment van afloop van de tweede of volgende huurperiode als bedoeld in artikel 3, met derden tot het sluiten van een huurovereenkomst en/of de vestiging van het recht van opstal wenst over te gaan, dient zij de aanbiedingen van die derden aan de "Coöperatieve Vereniging" mee te delen, middels een per aangetekende post met ontvangstbevestiging verzonden brief, op een termijn van tenminste 12 maanden voor afloop van de overeenkomst, met als bijlage een afschrift van de ontvangen aanbiedingen.

Die verplichting geldt niet indien "Coöperatieve Vereniging" heeft meegedeeld dat zij de overeenkomst niet wenst te vernieuwen en evenmin in geval van beëindiging van de huurovereenkomst als gevolg van ontbinding wegens tekortkomingen van de "Coöperatieve Vereniging" of indien deze in staat van faillissement wordt verklaard of dat zij in enige andere schuldsaneringsprocedure geraakt.

De "Coöperatieve Vereniging" heeft het recht van voorkeur indien zij op de hiervoor genoemde wijze en binnen 90 dagen na ontvangst van de mededeling als bedoeld in het eerste lid, voorwaarden aanbiedt die gelijk zijn aan die welke door de Gemeente Gera Lario zijn meegedeeld.

De "Coöperatieve Vereniging" behoudt dat recht van voorkeur ook in het geval dat de overeenkomst tussen de Gemeente Gera Lario en de nieuwe huurder binnen een jaar wordt ontbonden, dan wel indien de Gemeente Gera Lario na ontruiming van het onroerend goed niet van plan is om het aan derden te verhuren en desalniettemin binnen de een jaar nadien tot verhuur van het onroerend goed aan derden overgaat.

**Art. 10**

De bestaande planten en bomen alsmede die welke de "Coöperatieve Vereniging" in de toekomst wenst neer te zetten, zijn en blijven eigendom van de Gemeente Gera Lario.

La “Cooperativa Vereniging” ha la facoltà di potare piante ed alberi, ed eventualmente di abbatterli ove lo ritenesse necessario, per raggiungere maturità degli stessi o per esigenze pratico-estetiche, previa autorizzazione degli enti competenti.

#### **Art. 11**

Con riferimento ai terreni situati tra il Lago di Como ed il terreno oggetto del presente contratto, il Comune di Gera Lario per la durata del presente contratto e successive proroghe, si impegna a non inserire nel piano regolatore zone edilizie che possono consentire su tale parte del terreno costruzioni che si elevano al di sopra della quota attuale del terreno.

Il Comune di Gera Lario si impegna inoltre, per quanto di competenza, a fare in modo che sia mantenuto, a favore della “Cooperativa Vereniging” il libero transito tra la proprietà oggetto del presente contratto ed il lago.

#### **Art. 12**

Alla scadenza del diritto di superficie di cui all’art. 4 del presente contratto come definita all’art. 7, il Comune di Gera Lario riconoscerà alla “Cooperativa Vereniging”, una indennità per i miglioramenti e le integrazioni realizzati successivamente all’ 1.1.2010 ai bungalows indicati all’art 5 del presente contratto, con esclusione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria così come indicate alle lettere “A” e “B” dell’art. 31 della legge n. 457/78.

Dovrà, inoltre, riconoscere un’indennità per la costruzione dei due nuovi bungalows e del deposito indicati all’art. 6 del presente contratto.

Le autorizzazioni per l’esecuzione delle opere di cui sopra dovranno, sempre, essere rilasciate dal Comune di Gera Lario come già previsto agli art. 5-6 del presente contratto.

De “Coöperatieve Vereniging” heeft het recht die planten en bomen te snoeien en eventueel weg te halen indien zij dat omwille van overjarigheid of uit praktisch-esthetische overwegingen nodig oordeelt en zij daartoe vooraf toestemming van de bevoegde instantie heeft gekregen.

#### **Art. 11**

Met betrekking tot de terreinen die zijn gelegen tussen het Comomeer en het terrein dat onderwerp is van deze overeenkomst, verplicht de Gemeente Gera Lario zich om tijdens de duur van deze overeenkomst en haar verlengingen in haar bestemmingsplannen geen bouwgebied op te nemen dat het mogelijk maakt op dat deel van het terrein gebouwen op te trekken die boven de oppervlakte van het terrein uitkomen.

De Gemeente Gera Lario verplicht zich voorts om datgene te doen wat binnen haar bevoegdheid valt om ten gunste van de Coöperatieve Vereniging de vrije doorgang te behouden van de eigendom die onderwerp is van dit contract tot aan het meer.

#### **Art. 12**

Bij de afloop van het recht van opstal als bedoeld in artikel 4 van deze overeenkomst op het moment als omschreven in artikel 7, zal de Gemeente Gera Lario een vergoeding aan de Coöperatieve Vereniging toekennen voor de verbeteringen en aanvullingen die na 1.1.2010 zijn gerealiseerd aan de bungalows die in artikel 5 van deze overeenkomst zijn genoemd, met uitzondering van de gewone en buitengewone onderhoudswerkzaamheden zoals bedoeld onder de punten A en B van artikel 31 van de wet nr. 457/78.

De gemeente dient daarnaast een vergoeding te betalen voor de bouw van de twee bungalows en de opslag als bedoeld in artikel 6 van deze overeenkomst.

De goedkeuring voor het uitvoeren van de werkzaamheden als hiervoor bedoeld, dient steeds verleend te worden door de gemeente Gera Lario zoals reeds is bepaald in de artikelen 5 en 6 van deze overeenkomst.

La determinazione dell'indennità sardemandata a due tecnici designati singolarmente dalla parti e, in caso si lor disaccordato, da un terzo nominato dai primi due o in caso di loro disaccordo, dal Presidente della Camera Arbitrale di Como la cui determinazione non dovrà essere di puro arbitrio.

#### **Art. 13**

In caso di cessazione del presente contratto, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso della "Cooperativa Vereniging", o a sottoposizione della medesima ad una delle procedure fallimentari o concorsuali, la "Cooperativa Vereniging" ha diritto ad un'indennità pari a ventuno mensilità dell'ultimo corrispettivo pagato del canone di locazione.

La "Cooperativa Vereniging" ha diritto ad un'ulteriore indennità, pari all'importo di quella di cui al 1° comma, qualora l'immobile venga da chiunque adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica, che siano affini a quella già esercitata dalla "Cooperativa Vereniging", ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del presente contratto e sue successive proroghe.

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo comma. L'indennità di cui al secondo comma deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio.

#### **Art. 14**

A fronte di quanto previsto dalla presente scrittura, la "Cooperativa Vereniging" corrisponde annualmente al Comune di Gera Lario l'importo di € 96.060,98, con adeguamento annuale in aumento, in ragione del 75% degli indici Istat, a partire dal 1 gennaio 2004, di cui € 75.402,71 quale corrispettivo della locazione e € 20.658,28 quale corrispettivo della concessione del diritto di superficie.

De bepaling van de vergoeding zal worden overgelaten aan twee *technici* waarvan iedere partij er een aanwijst en indien zij niet tot een eensluidend oordeel komen door een derde die door de eerste twee is benoemd, of indien overeenstemming ontbreekt, door de President van de Kamer van Arbitrage te Como waarbij de bepaling niet zuiver door arbitrage dient te worden bepaald.

#### **Art. 13**

In geval van beëindiging van deze overeenkomst, welke niet het gevolg is van ontbinding wegens wanprestatie van of opzegging of beëindiging door de "Coöperatieve Vereniging", of vanwege het feit dat deze komt te verkeren in staat van faillissement of in een andere schuldsaneringsprocedure geraakt, heeft de "Coöperatieve Vereniging" recht op een vergoeding die gelijk is aan 21 maanden van de laatst betaalde huur.

De "Coöperatieve Vereniging" heeft recht op een aanvullende vergoeding, gelijk aan het bedrag als bedoeld in de 1e alinea, indien het onroerend goed door wie dan ook wordt gebruikt voor het uitoefenen van dezelfde activiteit als voor activiteiten die tot hetzelfde type behoren als die welke door de "Coöperatieve Vereniging" worden verricht, indien die activiteiten binnen een jaar na de beëindiging van de overeenkomst en van de voortzetting daarvan een aanvang vinden.

De uitvoering van het bevel tot oplevering van het gehuurde wordt opgeschort zolang de in de eerste alinea van dit artikel bepaalde vergoeding niet is voldaan. De vergoeding die in de tweede alinea is vermeld, dient aan het begin van het nieuwe contract te worden betaald.

#### **Art. 14.**

Als vergoeding voor hetgeen in deze akte is bepaald, zal de "Coöperatieve Vereniging" jaarlijkse een bedrag betalen van € 96.060,98, met een jaarlijkse verhoging met 75% van de Istat-index vanaf 1 januari 2004, waarvan € 75.402,71 betrekking heeft op de vergoeding voor de huur en € 20.658,28 op de vergoeding voor het recht van opstal.

Il predetto corrispettivo viene corrisposto da parte della “Cooperativa Vereniging”, rispettivamente al 15 febbraio, al 15 maggio, al 15 agosto ed al 15 novembre di ogni anno.

#### **Art. 15**

A titolo di cauzione, la “Cooperativa Vereniging” rilascia a favore del Comune di Gera Lario una polizza assicurativa o una fideiussione bancaria per un importo di € 6.455,71.

#### **Art. 16**

Ai sensi dell’art. 18 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, il Sindaco Sig. Gian Luigi Spreafico esibisce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gera Lario in data 24.07.03 che si allega al presente atto sub. N. 4 e dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazione degli strumenti urbanistici relativi alle aree in oggetto. Il presente atto, ai sensi del 6° comma dell’art 18 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 verrà notificato al sindaco del detto Comune entro 30 giorni dalla data della registrazione. La parte venditrice altresì dichiara che gli immobili oggetto del presente atto non sono soggetti al vincolo di cui all’art 10. 1° comma della legge 21 novembre 2000 n. 353.

#### **Art. 17**

Il sindaco Sig. Gian Luigi Spreafico consapevole delle conseguenze penali riconosciute a dichiarazioni false o reticenti a norme degli art. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara:  
A norma del disposto dell’art 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni:

- a) che i lavori di costruzione dei fabbricati in oggetto, sono stati iniziati anteriormente al 1 settembre 1967;

Voornoemde vergoeding zal worden voldaan in driemaandelijks termijnen, welke vervallen op 15 februari, 15 mei, 15 augustus en 15 november van ieder jaar.

#### **Art. 15**

Als waarborgsom, geeft de “Coöperatieve Vereniging” een verzekeringspolis of een bankgarantie af ten gunste van de Gemeente Gera Lario voor een bedrag van € 6.455,71.

#### **Art 16**

Volgens artikel 8 van Wet 28 februari 1985 n. 47 en latere wijzigingen, toont de burgemeester de heer Gian Luigi Spreafico het certificaat van stedelijke bestemming uitgegeven door de gemeente Gera Lario op 07/24/03 die als bijlage 4 is gehecht aan dit contract en verklaart dat er vanaf de datum van uitgifte geen wijzigingen zijn geweest in de planningsinstrumenten met betrekking tot de onderhavige grondstukken. De onderhavige akte, ingevolge artikel 18, zesde lid, van Wet 28 februari 1985 n. 47 wordt binnen 30 dagen na de datum van registratie aan de burgemeester van de genoemde gemeente betekend. De verkopende partij verklaart ook dat de eigendommen die onder deze akte vallen niet onderworpen zijn aan de beperking uiteengezet in artikel 10, lid 1 van wet nr. 353.

#### **Art 17**

De burgemeester, de heer Gian Luigi Spreafico, die op de hoogte is van de strafrechtelijke gevolgen van valse of terughoudende verklaringen aan de normen van de artikelen 3 en 76 van de D.P.R. 28 december 2000 n. 445, verklaart:  
volgens de regels van artikel 40 van Wet 28 februari 1985 n. 47 en latere wijzigingen en toevoegingen:

- a) dat de bouwwerkzaamheden aan de betreffende gebouwen vóór 1 september 1967 zijn begonnen;

- b) che negli immobili in oggetto non sono state eseguite opere seggette e sanatoria ai sensi della citata legge 47/85 e che per gli stessi non è stato mai irrogato alcuno dei provvedimenti sanzionatori di cui all'art 41 della legge stessa;
- c) che per il reddito fonario degli immobili in oggetto l'Ente comune non è tenuto alla dichiarazione.

#### **Art. 18**

Quanto al trattamento fiscale del contratto:

Tutte le spese e tasse del presente contratto, annesse e dipendenti, sono a carico della "Cooperativa Vereniging", dandosi atto che lo stesso sconta quella parte di imposta di registro già versata in sede di registrazione del relativo contratto preliminare stipulato il 26 aprile 2001 al n. 29 di repertorio degli atti ricevuti dal segetario comunale di Gera Lario registrato presso l'ufficio del registro de Menaggio in data 27 aprile 2001 al n. 357 serie 1, esatte EUR 42.890,71.=

Quest'atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e da me Segretario comunale viene letto ai componenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono.

- b) dat de gebouwen in kwestie op grond van voormelde wet 47/85 geen boetes en corrigerende werken hebben uitgevoerd en dat nooit sancties op grond van artikel 41 van de wet zelf aan hen zijn opgelegd;
- c) die voor het nepinkomen van gebouwen in onderwerp waarvoor de gezamenlijke entiteit geen aangifte hoeft te doen.

#### **Art 18**

Wat betreft de fiscale behandeling van het contract:

Alle kosten en belastingen van dit contract, de bijlagen en daarmee verband houdende documenten, zijn ten laste van de "Cooperatieve Vereniging", waarbij wordt verklaard dat de registratiebelasting die bij de registratie van het bijbehorende voorlopige contract dat op 26 april 2001 ten overstaan van de gemeentesecretaris van Gera Lario is ondertekend en in zijn repertorium onder nummer 29 is vermeld en op 27 april 2001 onder nr. 357-serie 1, bij het belastingkantoor van de Menaggio is geregistreerd, betaald is geworden en welke belasting gelijk is aan EUR 42.890,71, daarmee verrekend zal worden.

Deze akte die middels elektronische middelen is geschreven door mij Gemeentesecretaris is voorgelezen aan de comparanten die deze samen met mij ondertekenen.

Per la Cooperativa Vereniging  
Everhardus Theodorus Maria Urbanus

Voor de Coöperatieve Vereniging  
Everhardus Theodorus Maria Urbanus

Per il Comune di Gera Lario  
Gian Luigi Spreafico

Voor de Gemeente Gera Lario  
Gian Luigi Spreafico

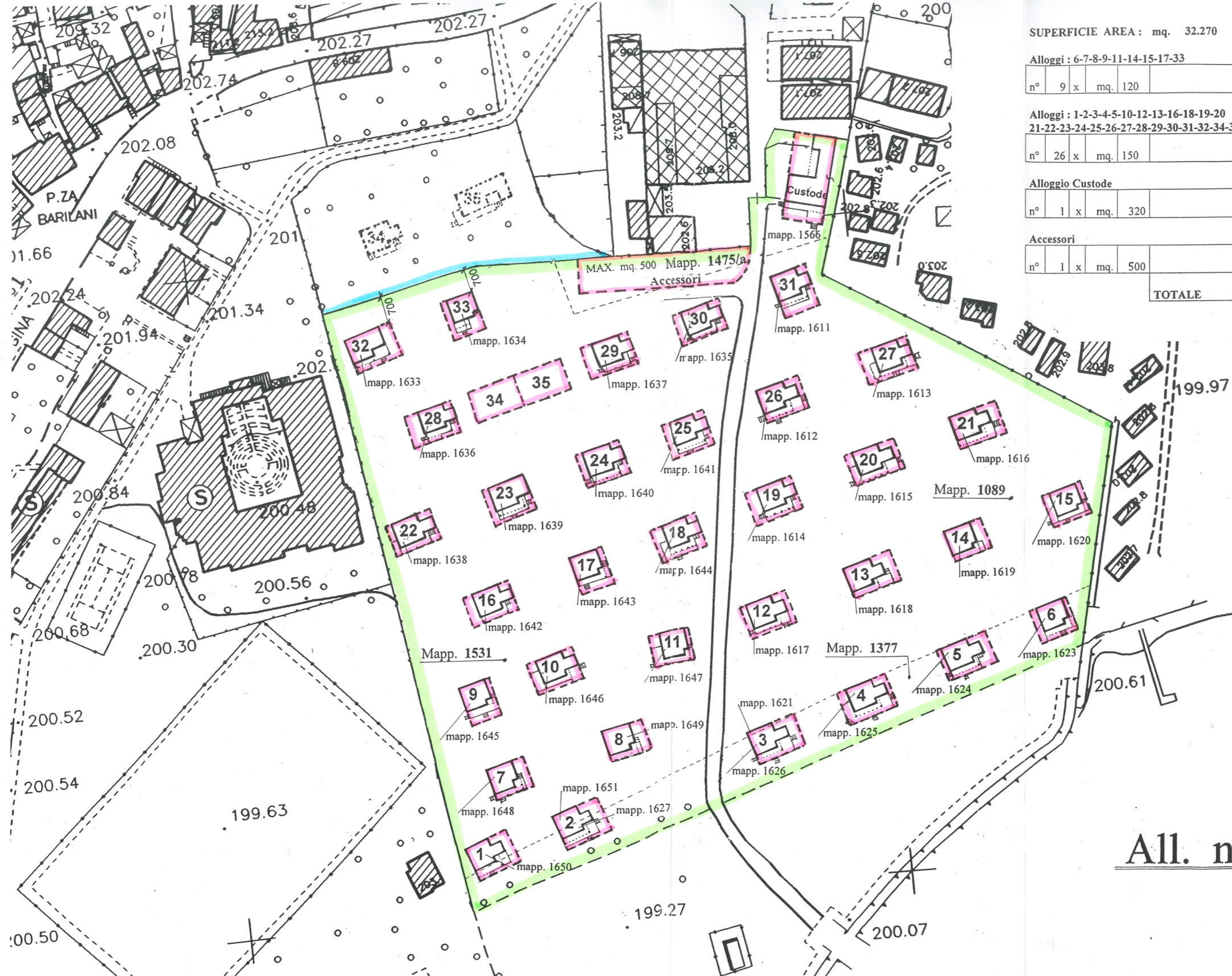
Il Segretario Comunale  
Lo Martire dott. Teresa

De Gemeentesecretaris  
dott. Teresa Lo Martire

Il presente atto é stato regsitrato a Menaggio 11.08.2003 al n. 941  
Il Segretario Comunale

Deze akte is geregistreerd in Menaggio op 11.08.2003 onder nr. 941  
De gemeentesecretaris





SUPERFICIE AREA : mq. 32.270

Alloggi : 6-7-8-9-11-14-15-17-33

n°	9	x	mq. 120	=	mq.	1.080
----	---	---	---------	---	-----	-------

Alloggi : 1-2-3-4-5-10-12-13-16-18-19-20  
21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-34-35

n°	26	x	mq. 150	=	mq.	3.900
----	----	---	---------	---	-----	-------

Alloggio Custode

n°	1	x	mq. 320	=	mq.	320
----	---	---	---------	---	-----	-----

Accessori

n°	1	x	mq. 500	=	mq.	500
----	---	---	---------	---	-----	-----

<b>TOTALE</b>						<b>=</b>	<b>mq. 5.800</b>
---------------	--	--	--	--	--	----------	------------------

All. n° 1