

Spettabile  
**Coöperatieve Vereniging Van Bungalow  
Gebruikers In Het Park "Sole Mio"**  
Via Sole Mio  
22010 Gera Lario (CO)

Milano, 5 giugno 2018

**OGGETTO: Parere legale sul "Contratto di locazione e costituzione di diritto di superficie" stipulato tra Coöperatieve Vereniging U.A. ed il Comune di Gera Lario (Como, Italia).**

Spettabile Cooperativa,  
abbiamo letto attentamente la documentazione che ci avete trasmesso e, con il presente documento, intendiamo rispondere ai seguenti quesiti che ci avete posto:

1. Quali diritti e doveri sorgono in capo alla cooperativa con la scadenza del contratto di locazione e costituzione di diritto di superficie stipulato tra Cooperatieve Vereniging Van Bungalow Gebruikers In Het Park "Sole Mio" u.a. ed il Comune di Gera Lario ("il Contratto"), prevista per il 31.12.2021, nel caso in cui non venga stipulato un nuovo contratto?
2. Il Comune è autorizzato ad aumentare il canone di locazione/affitto a partire dall'1.01.2022, oppure continueranno ad applicarsi le medesime condizioni contrattuali attualmente vigenti?
3. È possibile che venga aperta una nuova procedura di affidamento/bando da parte del Comune?
4. Con la fine del 2021, saranno 55 anni che la Cooperativa occupa ininterrottamente il terreno in questione in base a regolari contratti. Quali implicazioni può avere questo ai sensi del diritto italiano?

\*\*\*

**Premessa**

Come noto, la contrattazione con gli enti pubblici presenta delle particolarità rispetto alla libera negoziazione tra privati.

**LEGALE**

AVV. JOHAN DE FLINES  
AVV. ANDREA ORCIANI  
AVV. VIVIANA VILARDO  
AVV. GIULIANA DE LEO  
AVV. GIANFRANCO VALSECCHI  
AVV. ELENA GAMBINI  
AVV. MARIA FRANCESCA PERRONE  
DOTT.SSA SUSANNA MATRICALI

**TRIBUTARIO**

AVV. ALBERTO BALDUCCI  
DOTT. MARCO TRABUCCHI  
RAG. GIANFRANCO TRABUCCHI  
DOTT. MARCO BARBIRATO

**MILANO**

LARGO AUGUSTO, 7 - 20122

TEL +39 02 55 19 14 86

FAX +39 02 54 13 01 40

**FIRENZE**

VIA A. TRAVERSARI, 29 - 50126

TEL +39 055 676030

FAX +39 055 676408

A seconda dell'oggetto della prestazione e delle parti coinvolte, infatti, il contratto concluso con l'ente pubblico può venire regolato da diverse norme, che spaziano dal recente D. Lgs. 50/2016 (c.d. "nuovo Codice dei Contratti Pubblici"), sino alle norme di diritto privato.

Il contratto esaminato nel presente parere non rientra nel campo di applicazione del D. Lgs. 50/2016 per due principali motivi: (i) il Comune è locatore (nell'opposto caso in cui l'ente pubblico è conduttore si applica il Codice dei Contratti Pubblici, oltre ad una serie di ulteriori vincoli, l'ottenimento del c.d. nulla-osta da parte dell'Agenzia del Demanio); e (ii) l'oggetto del contratto comprende una concessione (i.e. il diritto di superficie) che non rientra nell'elenco di materie previste dall'Allegato II del D. Lgs. 50/2016, che farebbero applicare il Codice indipendentemente da quanto detto al punto (i).

Tutto questo si traduce in una procedura contrattazione "più semplice" che, considerato il valore del presente contratto (v. art. 14: canone annuo di Euro 96.060,98, oltre adeguamento ISTAT), avverrà mediante l'apertura di un bando di gara.

### **1. Sui diritti e i doveri nascenti dalla scadenza del contratto.**

Premesso quanto sopra, dall'esame del Contratto tra il Comune di Gera Lario ("il Comune") e Cooperatieve Vereniging Van Bungalow Gebruikers In Het Park "Sole Mio" ("la Cooperativa") risulta che questo avrà termine in data 31.12.2021.

Questo significa che, per la stipula di un nuovo contratto, il Comune di Gera Lario dovrà indire un procedura di gara.

Tuttavia, è possibile che, prima della scadenza, il Comune avvii anche un procedimento per raccogliere le manifestazioni di interesse da parte di chiunque sia interessato a partecipare al futuro bando di gara.

Questo procedimento non costituisce una gara, ma è utile agli enti locali per capire, tra le altre, quali e quanti siano i soggetti interessati al futuro bando, e specialmente se siano intenzionati a parteciparvi enti che vantano un diritto di prelazione (in questo caso la Cooperativa).

Questa procedura verrà pubblicata sia sull'albo pretorio, sia sul sito internet del Comune.

Precisato quanto sopra, possiamo confermare che alla conclusione del bando di gara, nel caso in cui non risulti vincitrice, la Cooperativa:

A. può esercitare il diritto di **prelazione** per:

- Acquistare il terreno, nel caso in cui il Comune intendesse vendere a terzi la superficie interessata dal contratto di locazione/diritto di superficie;
- Stipulare un nuovo contratto di locazione/superficie, nel caso in cui il Comune intendesse locare a terzi il terreno;
- Stipulare un nuovo contratto di locazione/superficie, nel caso in cui il Comune abbia stipulato con un nuovo conduttore un nuovo contratto di locazione, ma questo nuovo contratto si sia sciolto per qualunque causa;
- Stipulare un nuovo contratto di locazione/superficie, nel caso in cui il Comune ha ottenuto il rilascio dell'immobile senza darlo in locazione a terzi;

- Stipulare un nuovo contratto di locazione/superficie, nel caso in cui il Comune ha ottenuto il rilascio dell'immobile senza inizialmente volerlo dare in locazione a nessuno, ma poi in un secondo momento lo ha concesso in locazione a terzi (ma solo se entro l'anno successivo).
- B. se la Cooperativa non si aggiudicherà il bando e, pur non avendolo vinto, non eserciterà la prelazione (ossia se il tentativo di cui sopra non vada a buon fine), perderà l'utilizzo di tutto quanto costruito al di sopra e al di sotto del terreno oggetto di diritto di superficie. In tale modo, il Comune acquisterà la proprietà di tutti quegli immobili.

Questo perché l'art. 953 del Codice Civile Italiano espressamente scrive: *“se la costituzione del diritto di superficie è stata fatta per un tempo determinato, allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue ed il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione”*.

Ma non solo. Infatti, anche l'art. 12 del Contratto richiama espressamente questo effetto negoziale.

La posizione del Comune è tutelata anche dalla giurisprudenza, che con una recente pronuncia del Consiglio di Stato ha affermato che *“la proprietà superficiaria (art. 952 c.c.) deve essere espressamente voluta e quindi fatta oggetto di specifica manifestazione negoziale.”* (Cons. Stato sent. n. 1034 del 3.03.2015).

Quindi, con la conclusione del diritto di superficie concordato nel Contratto, il Comune diventerà proprietario di tutti i beni costruiti da parte della Cooperativa.

Nel caso di perdita di cui sopra (B) la Cooperativa avrà diritto a ricevere un **indennizzo per i miglioramenti e le integrazioni realizzate** al terreno, secondo i criteri elencati nell'art. 12 del Contratto.

Conformemente all'art. 13 del Contratto, le indennità di cui sopra verranno pagate dal Comune alla Cooperativa all'inizio del nuovo esercizio e, solo quando avrà effettuato il pagamento, il Comune avrà diritto al rilascio degli immobili.

Alla Cooperativa spetterà, inoltre, la liberazione dalla garanzia eventualmente prestata con la polizza fideiussoria di cui all'art. 15 Contratto. In sostanza, il Comune comunicherà che la garanzia non occorre più e quindi la Cooperativa potrà riscattare la polizza fideiussoria che abbia eventualmente stipulato.

In sintesi, verso la scadenza del contratto il Comune dovrà indire una gara per concluderne uno nuovo. Nel caso in cui la Cooperativa non lo vincessesse, questa avrà comunque diritto alla prelazione sul terreno (indipendentemente dal vincitore della procedura di affidamento avviata dal Comune).

Sostanzialmente, si potrebbe verificare la medesima situazione occorsa nel 2000 quando, all'esito della procedura di manifestazione d'interesse richiesta dal Comune, con avviso pubblico di cui al prot. n. 1893/2000 del 15.05.2000, la Cooperativa ha esercitato con successo il proprio diritto di prelazione.

Invece, se la prelazione non verrà esercitata o non verrà esercitata correttamente, la Cooperativa perderà la possibilità di siglare un nuovo contratto con il Comune.

Alla fine del contratto, in forza del diritto di superficie, il Comune diventerà proprietario dei bungalow e del deposito che la Cooperativa ha costruito negli anni.

In cambio di questo, il Comune pagherà alla Cooperativa un'indennità.

In ogni caso, con la fine del contratto, la Cooperativa avrà diritto alla liberazione dalla garanzia fideiussoria prestata.

**Attenzione:** nel diritto italiano, il diritto di prelazione all'acquisto/locazione non si applica se il Comune cede/dà in locazione il terreno a terzi a titolo gratuito. Ciò a meno di diversi e precisi accordi. Segnaliamo che nel Contratto non è prevista la possibilità di prelazione in caso di cessione/locazione a titolo gratuito, salvo quanto già indicato nel punto A, ultimo paragrafo.

\*\*\*

## **2. Sulla modifica delle condizioni contrattuali.**

Il Comune si è obbligato a mantenere sostanzialmente le stesse condizioni solo per il periodo 2001-2021, vale a dire fino a quando il contratto sarà attivo.

Per cui, **la nuova procedura di affidamento** potrebbe prevedere diverse condizioni contrattuali (per es. un canone e una durata differenti).

Quindi è possibile che un soggetto terzo vinca tale gara e si aggiudichi lo spazio e l'attività. E proprio in questo caso la Cooperativa potrà esercitare la prelazione di cui al punto 1.A.

Precisiamo inoltre che, come sapete, dal punto di vista patrimoniale, la prelazione sarà validamente esercitata solo se la Cooperativa sarà in grado di offrire le stesse condizioni economiche del nuovo aggiudicatario. Dal punto di vista formale, invece, la Cooperativa dovrà far pervenire la propria dichiarazione nei tempi previsti dall'art. 8 del Contratto.

\*\*\*

## **3. Sull'apertura di un nuovo bando di gara.**

Quanto detto al precedente punto 2 risponde anche al terzo quesito.

\*\*\*

## **4. Sull'usucapione del terreno.**

Per tutelare situazioni simili, ma comunque diverse, il nostro ordinamento conosce la c.d. usucapione. L'usucapione è uno dei modi di acquisto della proprietà previsti dall'art. 922 del Codice Civile Italiano.

In estrema sintesi, grazie all'usucapione, un soggetto può diventare proprietario e/o (come in questo caso) acquistare il diritto di superficie in modo definitivo, una volta che egli dimostri di avere esercitato il diritto corrispondente a quello da usucapire per un determinato numero di anni (da 10 a 20 a seconda dei casi).

Come detto, dunque, l'usucapione si ottiene dal possesso continuato ed ininterrotto del bene per un determinato numero di anni. Non è il nostro caso.

Infatti, conformemente all'art. 1164 del Codice Civile Italiano, è necessario che si verifichi il seguente requisito, noto come "interversione del possesso".

In breve, l'interversione consiste nel comportarsi come proprietario della cosa e nel conseguente mutamento del titolo del possesso che può avvenire o per fatto del terzo, o per l'opposizione fatta dal possessore medesimo al proprietario. Questo requisito è fondamentale perché il comma 2 dell'art. 1164 del Codice Civile Italiano dice che "*il tempo necessario per l'usucapione decorre dalla data in cui il titolo del possesso è stato mutato*".

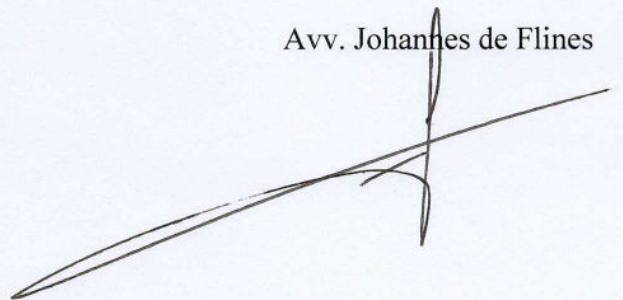
Per questo motivo, nel vostro caso, il possesso ai fini dell'usucapione non è mai iniziato. Prova ne è che la Cooperativa occupa il terreno in base al Contratto stipulato con il Comune.

Pertanto, nonostante l'utilizzo ininterrotto del terreno per 55 anni, da parte della Cooperativa, **il diritto italiano non permette di usucapire la proprietà o la superficie di tale immobile** in presenza di un contratto di locazione.

Chiarito quanto sopra, rimaniamo a Vostra disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

Avv. Johannes de Flines

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a vertical stroke that loops back to the left, crossing the horizontal stroke.

Geachte  
**Coöperatieve Vereniging Van Bungalow  
Gebruikers In Het Park “Sole Mio”  
Via Sole Mio  
22010 Gera Lario (CO)**

Milaan, 5 juni 2018

**BETREFT: Advies over “Contratto di locazione e costituzione di diritto di superficie” ondertekend door Coöperatieve Vereniging U.A. en Comune di Gera Lario (Como, Italië).**

Geachte Coöperatieve Vereniging,  
Na nadere bestudering van de documentatie die wij ontvingen, verstrekken wij u onderstaand advies op de vragen die u ons stelde:

1. Wat is de rechtspositie van de Coöperatieve naar Italiaans recht indien het Contract op 31 december 2021 afloopt en er (nog) geen nieuw Contract is afgesloten?
2. Is de gemeente gerechtigd om met ingang van 1 januari 2022 de vergoeding voor huur en opstalrecht te verhogen of loopt de huidige vergoeding voor huur en opstalrecht met de huidige indexeringsmethodiek dan ongewijzigd door?
3. Graag specifiek aandacht geven aan de (on)mogelijkheid van een nieuwe openbare aanbesteding.
4. Eind 2021 heeft de Coöperatieve door middel van opvolgende Contracten onafgebroken gedurende ruim 55 jaar het terrein van de Gemeente Gera Lario in gebruik. Wat is daarvan de juridische betekenis naar Italiaans recht?

\*\*\*

**Voorwoord.**

**LEGALE**

AVV. JOHAN DE FLINES

AVV. ANDREA ORCIANI

AVV. VIVIANA VILARDO

AVV. GIULIANA DE LEO

AVV. GIANFRANCO VALSECCHI

AVV. ELENA GAMBINI

AVV. MARIA FRANCESCA PERRONE

DOTT.SSA SUSANNA MATRICALI

**TRIBUTARIO**

AVV. ALBERTO BALDUCCI

DOTT. MARCO TRABUCCHI

RAG. GIANFRANCO TRABUCCHI

DOTT. MARCO BARBIRATO

Zoals u reeds bekend is, moet bij het onderhandelen en het sluiten van contracten met een openbare instantie rekening gehouden worden met specifieke wetgeving.

Afhankelijk van de te leveren prestatie en van de betrokken partijen, kan een contract met een openbare instantie beheerst worden door verschillende bepalingen variërend van het wetgevingsdecreet (D. Lgs.) 50/2016 (zogenaamd *nieuw Wetboek voor Staatsrechtelijke Contracten* (“*nuovo Codice dei Contratti Pubblici*”) tot de toepasbare bepalingen van het burgerlijk wetboek.

Het huurcontract wordt niet door het D.Lgs. 50/2016 beheerst. Dit voornamelijk vanwege de volgende twee redenen:

- (i) De Gemeente is verhuurder (enkel indien de openbare instantie huurder zou zijn, is het Wetboek voor Staatsrechtelijke contracten toepasbaar, als ook andere plichten zoals het verkrijgen van een vergunning van het agentschap van staatseigendom.);
- (ii) het contract betreft een opstelrecht. Deze vorm van concessie is niet opgenomen in bijlage II van D. Lgs. 50/2016, dat de contracten opsomt waarvoor, ongeacht de voorwaarde van punt (i), het Codice dei Contratti Pubblici toepasbaar zou zijn.

Dit houdt in concreet in dat de onderhandelingen en het contract “op simpele wijze” behandeld worden en, rekening houdend met de waarde van dit contract ( nl. volgens art. 14, jaarlijkse betaling van € 96.060,98 en ISTAT aanpassingen), zal een openbare aanbesteding noodzakelijk zijn.

### **1. Over de rechten en plichten bij het verstrijken van het contract.**

Het Contract tussen de Gemeente van Gera Lario (“de Gemeente”) en de Coöperatieve Vereniging Van Bungalow Gebruikers In Het Park “Sole Mio” (“de Coöperatieve”) vermeld 31.12.2021 als verloopdatum.

Dit houdt in dat de Gemeente een aanbesteding moet openen om een nieuw contract te sluiten.

Het is echter ook mogelijk dat de Gemeente voor de verloopdatum, een procedure start om na te gaan wie interesse zou hebben in een toekomstige aanbesteding.

Deze procedure is op zich geen openbare aanbestedingsprocedure, maar is alleen bedoeld om op voorhand op de hoogte te kunnen zijn van mogelijke toekomstige geïnteresseerde partijen en vooral om na te gaan of enige van deze geïnteresseerden een voorkeursrecht heeft (zoals *in casu* de Coöperatieve heeft).

Een dergelijke procedure zou openbaar gemaakt worden via het openbaar register (*albo pretorio*) en de website van de Gemeente.

Dit gesteld kunnen wij bevestigen, indien de Coöperatieve een openbare aanbesteding niet zou winnen:

A. dat zij gebruik kan maken van haar voorkeursrecht (*diritto di prelazione*) om:

- Het terrein te kopen, indien de Gemeente bereid zou zijn om het opstelrecht zoals in het huidige Contract bepaald, aan derden te verkopen;
- Een nieuw huurcontract met opstelrecht aan te gaan, indien de Gemeente aan derden het terrein zou willen verhuren;
- Een nieuw huurcontract met opstelrecht aan te gaan, indien de Gemeente met een derde partij een nieuw huurcontract heeft ondertekend maar dit contract voor een of andere reden opgezegd is;
- Een nieuw huurcontract met opstelrecht aan te gaan, indien de Gemeente de vrijgave van het goed verkregen heeft en dit terrein niet aan derden verhuurd heeft;
- Een nieuw huurcontract met opstelrecht aan te gaan, indien de Gemeente de vrijgave van het goed verkregen heeft en dit op een eerste moment niet heeft willen verhuren maar nadien toch aan derden verhuurd heeft. (Het voorkeursrecht kan dan uitgeoefend worden binnen de termijn van één jaar.)

B. indien de Coöperatieve de aanbesteding niet zou winnen en indien ze haar voorkeursrecht niet laat gelden (ofwel indien de uitoefening van dit recht niet succesvol is), zal de Coöperatieve het gebruik van het terrein en alle daarop gebouwde bungalows e.d. verliezen. De Gemeente zal automatisch eigenaar worden van elk onroerend goed op dit terrein.

Art. 953 van het Italiaanse Burgerlijk Wetboek (It. BW) bepaalt namelijk dat: “*se la costituzione del diritto di superficie è stata fatta per un tempo determinato, allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue ed il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione*”; indien het opstelrecht voor een bepaald termijn is overeengekomen, zal bij het verstrijken van de termijn het opstelrecht niet meer bestaan en wordt de eigenaar van het terrein ook eigenaar van wat hierop is gebouwd.

Art. 12 van het Contract verwijst expliciet naar deze wetsbepaling.

Ook vaste jurisprudentie erkent dit recht aan de Gemeente. Zo stelt een recente uitspraak van de Raad van State dat “*de eigendom dat uit opstelrecht voortvloeit (art. 952 It. BW) moet expliciet gewild zijn en moet met specifieke wilsuiting door partijen aanvaard worden.*” (Consiglio di Stato, uitspraak nr. 1034 van 03.03.2015)



In geval geen nieuw contract gesloten wordt (sub B), zal de Coöperatieve recht hebben op een vergoeding voor wat zij op het terrein heeft gebouwd en voor elke “verbetering” die op dit terrein is aangebracht volgens de criteria van art. 12 van het Contract.

Volgens art. 13 van het Contract, worden bovenvermelde vergoedingen door de Gemeente betaald aan de Coöperatieve aan het begin van de volgende contractuele periode. Enkel wanneer dit betaald zal zijn, zal de Gemeente het recht op vrijgave van de onroerende goederen verkrijgen.

De Coöperatieve zal daarbij recht hebben op de restitutie van de eventueel gestelde garantiopolis volgens artikel 15 van het Contract. In concreet houdt dit in dat de Gemeente zal medelen dat de garantie niet meer nodig zal zijn waardoor de Coöperatieve naar de ontheffing van de garantieverplichting kan vragen.

Samengevat, tegen het einde van het contract moet de Gemeente een aanbesteding uitschrijven om een nieuw contract te kunnen sluiten. In geval de Coöperatieve deze aanbesteding niet zou winnen, kan deze haar voorkeursrecht gebruiken (onafhankelijk van wie de winnaar is van de openbare aanbesteding).

In principe zou zich dezelfde situatie kunnen voordoen als in 2000 toen aan het einde van de procedure van de Gemeente om de belangstellingen te verzamelen, met openbare kennisgeving onder protokol nr 1893/2000 van 15.05.2000, de Coöperatieve met succes gebruik heeft gemaakt van haar voorkeursrecht.

Daarentegen zal de Coöperatieve de mogelijkheid verliezen om een nieuw contract met de Gemeente te ondertekenen indien ze haar voorkeursrecht niet of niet correct uitoefent.

Bij het verstrijken van het contract, zal de Gemeente op grond van het opstelrecht, eigenaar worden van de bungalows en van de opslagplaats die de Coöperatie in de loop van de jaren heeft gebouwd.

Hiervoor zal de Gemeente een vergoeding dienen te betalen aan de Coöperatieve.

De Coöperatieve heeft na verloop van het contract recht op vrijstelling van de gegeven garantie (voor zover deze is verleend).

Opgelet: volgens Italiaanse wetgeving is het voorkeursrecht niet toepasbaar indien de Gemeente gratis verhuurd/verkoopt, tenzij contractueel anders overeengekomen. In het huidige Contract

wordt de mogelijkheid tot voorkeursrecht bij gratis verkoop/verhuur niet expliciet voorzien, uitgezonderd hetgeen reeds in punt A, laatste deel, is uitgelegd.

\*\*\*

## **2. Over de wijziging van de contractuele voorwaarden.**

De Gemeente is exclusief tijdens de duur van het Contract (2001-2021) aan de huidige voorwaarden verplicht.

Een **nieuwe aanbesteding** kan andere voorwaarden voorzien. (bv. Een ander huurbedrag of een andere termijn.)

Het is mogelijk dat een derde partij de aanbesteding wint en recht heeft op de goederen en de uitbating ervan. In dit geval kan de Coöperatieve haar voorkeursrecht zoals beschreven in punt 1.A uitoefenen.

Zoals u reeds bekend is, zal het voorkeursrecht, wat het financiële aspect betreft, rechtsgeldig uitgeoefend worden alleen indien de Coöperatieve dezelfde voorwaarden kan bieden als de nieuwe derde partij. Wat het formele aspect betreft, de Coöperatieve zal haar verklaring binnen de in art. 8 van het Contract vastgestelde termijn moeten opsturen.

\*\*\*

## **3. Over een nieuwe openbare aanbesteding.**

Wat boven is vermeld onder punt 2, beantwoordt ook deze vraag.

\*\*\*

## **4. Over de verkrijgende verjaring.**

Om soortgelijke maar verschillende situaties te beschermen, kent het Italiaans systeem de verkrijgende verjaring. Verkrijgende verjaring is een van de manieren waarop men eigenaar kan worden van een onroerend goed voorzien door artikel 922 van het Italiaanse BW.

Kort en bondig kan men eigenaar worden of recht hebben op opstel voor onbepaalde termijn, dankzij de verkrijgende verjaring, wanneer bewezen kan worden dat het te verkrijgen recht voor een bepaald aantal jaren (van 10 tot 20, afhankelijk van het geval) uitgeoefend is.

Verkrijgende verjaring treed dus pas in werking wanneer het bezit aanhoudend en ononderbroken is voor een bepaald termijn. Dit is niet ons geval.

Volgens artikel 1164 It. BW is het o.m. noodzakelijk dat aan de voorwaarde "*interversione del possesso*" wordt voldaan.

*Interversione* bestaat erin zich te gedragen als de eigenaar van het goed en in de consequente verandering van de titel van bezit. Deze verandert als gevolg van een handeling van een derde ofwel indien de bezitter in verzet komt tegen de eigenaar. Deze vereiste is van fundamenteel

belang omdat in lid 2 van artikel 1164 van het It. BW staat dat "*de tijd die nodig is om verkrijgende verjaring toe te passen, loopt vanaf de datum waarop de titel van bezit veranderd is*".

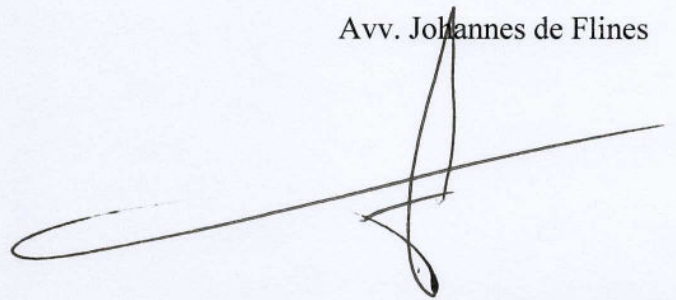
*In casu*, is het bezit met als gevolg de verkrijgende verjaring nooit begonnen. Het bewijs hiervan is dat de Coöperatieve het onroerend goed bezit op basis van een huurcontract met de Gemeente.

Daarom **staat de Italiaanse wet**, ondanks het ononderbroken gebruik van de grond gedurende 55 jaar, aan de Coöperatieve **niet toe eigenaar te worden of opstelrecht zonder termijn te verkrijgen** als gevolg van verkrijgende verjaring in geval van huur.

Ik vertrouw u voldoende te hebben geïnformeerd en blijf tot uw beschikking voor nadere toelichting.

Met vriendelijke groet.

Avv. Johannes de Flines

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a vertical loop on the right side and a smaller loop below it.