

PROROGA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

E

DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Col presente atto tra:

COMUNE DI GERA LARIO

C.F. 00532060134

qui' rappresentato dal Sindaco Pro Tempore signor:

RIVA Dr. LAURO, nato a Novate Mezzola il 7 giugno 1940 e domiciliato per la carica a Gera Lario, a quanto infra autorizzato in forza di:

- Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 17 febbraio 1990 che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A"
- Delibera della Giunta Comunale n. 219/B del 21 ottobre 1992 che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "B"

" COOPERATIEVE VERENIGING VAN BUNGALOWGEBRUIKERS IN HET PARK "SOLE MIO" U.A." con sede in Utrecht (che nel presente atto verra' appresso indicata come Cooperativa Vereniging)

P.I. 97130580158

qui' rappresentata dal Procuratore Speciale signor:

EDBELER LUCAS CHRISTIAAN ARMAND JOHAN, nato a Fi-

renze il 15 giugno 1938 e residente a Bresso, a quanto infra autorizzato in forza di procura in data 2 giugno 1993 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera " C " .

PREMESSO CHE

- In data 18 luglio 1966 il Comune di Gera Lario stipulava con la Cooperativa Vereniging un contratto di affitto per l'area di terreno della superficie di mq. 36.620, costituente parte del Fondo Comunale Alluvione, concedendo altresì, sulla medesima area, il diritto di superficie per un'estensione di mq. 4.000; il tutto come meglio risulta dall'atto in data 18 luglio 1966 n. 52 rep. Atti del Comune di Gera Lario, registrato a Menaggio in data 5 settembre 1966 al n. 766 vol. 168 mod. I e trascritto a Como in data 23 settembre 1966 ai n. 0241/6014.

- Detto contratto di affitto, comprensivo della concessione del diritto di superficie, veniva prorogato con modificazioni, anche in via transattiva, in forza di atto in data 15 novembre 1971 n. 103 rep. atti del Comune di Gera Lario, registrato a Menaggio in data 11 gennaio 1972 al n. 42 vol. 175 mod. I e trascritto a Como in data 3 febbraio 1972 ai n. 1511/1341;

CIO' PREMESSO

Le parti intendendo ora addivenire, con la presente scrittura privata, alla ricognizione e definizione dei reciproci diritti ed obblighi con riferimento al rapporto gia' in essere

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART.1

In proroga del sopracitato contratto in data 5 novembre 1971 n. 103 di rep., il Comune concede in locazione alla Cooperativa Vereniging il terreno di proprieta' Comunale costituente parte del Fondo Alluvione, sito in territorio di Gera Lario, risultante dalla planimetria allegata al citato contratto in data 18 luglio 1966, ad eccezione della porzione di area colorata in giallo, nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "D", porzione di area per la quale il contratto di affitto sopracitato e' sin d'ora risolto.

ART.2

In proroga del suddetto contratto viene altresì confermato in favore della Cooperativa Vereniging il diritto di superficie esistente su metri quadri 4.000 del piu' ampio fondo locato, secondo la specificazione di cui alla planimetria allegata

al sopracitato atto in data 18 luglio 1966.

ART.3

Il terreno locato, ad eccezione della parte oggetto del diritto di superficie, dovrà rimanere per tutta la durata del contratto esclusivamente destinato a prato, senza diritto per il conduttore di sopraelevare alcunché o collocarvi tende od altre strutture mobili.

Le piante ora esistenti, come pure quelle che l'affittuario intendesse mettere a dimora in futuro, sono e resteranno di proprietà del Comune di Gera Lario.

Eventuali tagli di piante, per raggiunta maturità delle stesse o per esigenze pratiche - estetiche della Cooperativa Vereniging, dovranno essere sempre preventivamente concordati tra le parti ed il prodotto relativo andrà a totale beneficio del Comune.

La Cooperativa Vereniging si impegna a provvedere a sue spese per tutta la durata del contratto alla manutenzione delle strade esistenti o di altre che venissero costruite in futuro.

ART.4

Il diritto di superficie di cui al precedente articolo 2, dovrà essere esercitato nel rispetto

delle vigenti disposizioni di legge in particolare osservando le distanze prescritte per quanto concerne l'area di rispetto e senza oltrepassare i complessivi metri quadrati 4.000 (quattromila) di cui alla planimetria allegata all'atto sopra-citato.

Tutte le costruzioni dovranno essere realizzate sempre previo nulla osta della Commissione Comunale Edilizia e successivo benestare della Sovraintendenza ai Monumenti per la Lombardia di Milano essendo la zona sottoposta a vincolo paesistico.

ART.5

Con riferimento ai terreni posti tra il Lago di Como e quelli oggetto del presente contratto, il Comune garantisce la sussistenza a suo carico di un vincolo di inedificabilità assoluta e che, comunque, ogni insorto possibile ostacolo che impedisca o renda gravoso l'accesso dai terreni oggetto del presente contratto fino al lago di Como, dovrà immediatamente essere rimosso a sue spese.

ART.6

Il canone annuo di locazione ed il corrispettivo per il godimento del diritto di superficie e'

stabilito con decorrenza dal 1° gennaio 1988 in complessive L. 50.000.000= (cinquantamiloni), con adeguamento annuale in aumento in ragione del 75% degli indici ISTAT relativi al costo della vita, di cui L. 45.000.000= (quarantacinquemilioni) quale corrispettivo della locazione e L. 5.000.000= (cinquemilioni) quale corrispettivo della concessione del diritto di superficie.

ART.7

A garanzia del corretto utilizzo del terreno locato e del rispetto degli alberi ivi insistenti, e' stabilita a carico della Cooperativa Vereniging una cauzione di L. 12.500.000= (dodicimilionicinquecentomila), *da versare entro il 31.7.1993.*

Il deposito e' produttivo di interessi in misura del 5% (cinque per cento) annuo, che debbono essere corrisposti alla Cooperativa Vereniging alla fine di ogni anno.

La cauzione verra' restituita, salvo verifica alla data della cessazione del presente contratto, del rispetto di quanto stabilito al precedente art. 3

ART.8

Il presente contratto ha scadenza in data 31 dicembre 2000.

In caso di mancata disdetta, da inviare a mezzo raccomandata A.R. un anno prima della scadenza, le parti si impegnano sin d'ora a prorogare, di volta in volta, per un periodo di cinque anni il presente contratto, impegnandosi altresì a porre in essere tutti gli atti necessari ad attuare la suddetta proroga.

ART.9

Al termine della locazione la Cooperativa Vereniging avra' la facolta' di asportare tutti o parte dei fabbricati costruiti sulla porzione di terreno oggetto del diritto di superficie, lasciando il terreno in perfetto stato di manutenzione.

ART.10

Qualora alla scadenza del presente contratto, il Comune intenda locare a terzi i terreni oggetto del presente atto deve comunicare le relative offerte alla Cooperativa Vereniging mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 180 gg. prima della scadenza del presente contratto.

Tale obbligo non ricorre quando la Cooperativa Vereniging abbia comunicato che non intende rinnovare il contratto o nei casi di cessazione del rapporto dovuti a risoluzione per inadempimento o

recesso della Cooperativa Vereniging o a sottoposizione della medesima ad una delle procedure previste dal Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 267, e successive modificazioni.

La Cooperativa Vereniging ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicate dal Comune; resta salvo il diritto di modificare eventualmente la proposta del Comune proponendo un termine di efficacia del contratto da stipularsi di almeno dieci anni, con relativo aumento proporzionale del corrispettivo indicato 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 due anni, ovvero quando il Comune abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendendo locarlo a terzi e viceversa lo abbia concesso in locazione entro i due anni successivi.

A titolo di corrispettivo per il riconoscimento della presente prelazione la Cooperative Vereniging e' obbligata a corrispondere in favore del Comune la somma di L. 12.000.000= (dodicimilio-

Scandura

L. Scandura

ni), da *Yuan* entro il 31. 7. 1943.

ART. 11

In caso di cessazione del presente rapporto di locazione, che non sia dovuto a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso della Cooperativa Vereniging o a sottoposizione della medesima ad una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942 n. 267, la Cooperativa Vereniging ha diritto ad un'indennita' pari a 18 (diciotto) mensilita' dell'ultimo canone corrisposto.

L'esecuzione dell'eventuale provvedimento di rilascio dell'immobile e' condizionata all'avvenuta corresponsione dell'indennita', di cui ai precedenti commi.

La Cooperativa Vereniging ha diritto altresì ad una ulteriore indennita', pari all'importo di quella sopra prevista, qualora l'immobile venga adibito da chiunque all'esercizio della stessa attivita' o di attivita' affini a quelle già esercitate dalla Cooperativa Vereniging e dove il nuovo esercizio venga iniziato entro due anni dalla cessazione del presente contratto o sue successive proroghe.

Il diritto di cui al precedente comma non potrà essere esercitato nel caso in cui la Cooperativa

Vareniging si avvalga della facoltà di cui al precedente art. 9.

ART.12

Nel caso in cui il Comune intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione alla Cooperativa Vereniging con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario.

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

La Cooperativa Vereniging deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al Comune a mezzo di Ufficiale Giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicatele.

ART.13

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto, come pure quelle relative alla liquidazione dei contratti precedenti, riferiti alla locazione del terreno oggetto del presente contratto ed alla costituzione del diritto di superficie, parimenti disciplinati in questa scrittura

Conclusione

L. Schelle

ra, sono e saranno a totale carico della Cooperativa Vereniging.

Ai fini fiscali si dichiara che l'importo del presente contratto e' di L. 650.000.000= (seicentocinquantamiloni) di cui nove decimi quale canone di affitto del terreno pari a L. 585.000.000= (cinquecentottantacinquemiloni) ed un decimo quale corrispettivo della concessione del diritto di superficie pari a L. 65.000.000= (sessantacinquemiloni).

ART.14

Le parti si impegnano, qualora necessario, ma comunque non prima del 1 gennaio 1995, ad instaurare una trattativa relativa alla eventuale rinuncia da parte della " Cooperativa Vereniging " dell'area contornata in verde nella planimetria allegata sotto la lettera "D".

Con riferimento al disposto dell'art.18 della Legge 28 Febbraio 1985 n.47, la parte concedente ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area di terreno in oggetto, rilasciato dal Sindaco del Comune di Gera Lario in data 7 giugno 1993 e che si allega al presente atto sotto la lettera " E " .

La parte concedente dichiara altresì che non sono

intervenute, successivamente al rilascio del certificato suddetto, modificazioni degli strumenti urbanistici.

Agli effetti nella trascrizione nei Pubblici Registri Immobiliari si da atto che il diritto di superficie di cui all'oggetto del presente contratto insiste sui mappali distinti al N.C.E.U. terreni del Comune di Gera Lario come segue:

mappali n. 1626 - 1627 - 1625 - 1624 - 1623 -
1636 - 1641 - 1640 - 1639 - 1638 - 1644 - 1642 -
1647 - 1646 - 1645 - 1649 - 1648 - 1633 - 1634 -
1631 - 1635 - 1611 - 1643 - 1632 - 1616 - 1621 -
1651 - 1650 - 1617 - 1618 - 1619 - 1620 - 1614 -
1615 - 1612 - 1613 - 1637 - 1475/A - 1566 - 1531

- 1089

Racchia

L. Ebbel