

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**  
(Legge dicembre 1998. n 431, articolo 2, comma 3)  
Conforme all'allegato A del D.M. 16.01.2017  
ACCORDO LOCALE PER LA CITTÀ DI MILANO 2019

\_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_,  
carta identità n° \_\_\_\_\_, di seguito denominata "parte locatrice",

e

\_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ (Cap \_\_\_\_\_), C.F. \_\_\_\_\_,  
carta identità n° \_\_\_\_\_ di seguito denominata "parte conduttrice",

**Premesso che:**

- \_\_\_\_\_ quale proprietario dell'unità immobiliare posta in Milano, Via Carlo Crivelli, n° 26, piano seminterrato - 1, composta di n° 8,5 vani e identificato con i dati catastali evidenziati in seguito, intende locare il suddetto immobile, rappresentato dalle planimetrie che, controfirmate dalle parti, vengono allegate al presente atto per farne ad ogni effetto parte integrante;

- \_\_\_\_\_, accetta per sé, i suoi aventi causa o, se previsto dal presente contratto anche terze parti, di assumere in locazione il suddetto immobile, così come di seguito catastalmente identificato, composto di n. 8,5 vani, oltre cucina e servizio, non ammobiliato.

- a) Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: categoria A/3, cl 7, fg. 477, part. 301, sub 709.
- b) Prestazione energetica G
- c) Sicurezza impianti Verificate
- d) Tabelle millesimali Verificate

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**

**(Durata)**

Il contratto è stipulato per la durata di 6 anni, dal 30 settembre 2021 al 29 settembre 2027; alla prima scadenza, le parti concordano fin da ora contrattualmente sul rinnovo e proroga di diritto del medesimo per ulteriori tre anni fino al 29 settembre 2030. E' fatta salva la facoltà da parte del locatore che intenda adibire l'immobile a sua residenza, di procedere con la proprietà occupata senza dover dare disdetta alla prima scadenza, anche in caso di vendita dell'immobile alle condizioni e con le modalità che dovranno essere preventivamente comunicate al conduttore qualora lo stesso voglia far valere il suo diritto di prelazione all'acquisto, che con il presente contratto viene formalmente previsto. Alla scadenza del periodo di proroga triennale (secondo termine), ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

Non essendo previsto il riacquisto della disponibilità alla prima scadenza per accordo tra le parti, il locatore avrà però la facoltà, al termine dei 6 anni della prima scadenza, di aggiornare il canone sempre secondo le tabelle dei Valori di Riferimento del Comune di Milano, a canone concordato, Zona Urbana 1 Sub-Fascia 2 al minimo del valore di riferimento di tale categoria previsto per la sub-fascia 2, a cui vengono detratte o aggiunte le stesse variabili del caso che sono state

consegnate alla firma (es. piano seminterrato, presenza di ascensore, vuoto o arredato, presenza o assenza di cantina, ecc...).

## Articolo 2

### (Canone)

- A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra il Comune di Milano e le competenti Associazioni di categoria, depositato presso il Comune di Milano, in data 05/03/2019, come successivamente integrato e rettificato in data 31/07/2019, è convenuto in € 15.000,00 - escluso onero accessori e spese condominiali (già inclusivo degli aumenti e delle diminuzioni previste dal contratto a canone concordato, ovvero le diminuzioni dovute al piano seminterrato, all'assenza di cantina, alla categoria energetica, e inclusivo dell'aumento dovuto per il termine di 6+3 anni), che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in n. 4 rate eguali anticipate di € 3.750,00.
- B. Il canone di locazione potrà venire aggiornato annualmente nella misura non superiore al 75% della variazione Istat, esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca".

## Articolo 3

### (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di euro 3.750,00 pari a 3 mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

## Articolo 4

### (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta.

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente), dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente, ovvero pari a un trimestre di spese accessorie.

Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro 4.800 salvo conguaglio, ovvero euro 1.200 per trimestre anticipate.

## Articolo 5

### (Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico di entrambe le parti. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo, o ad agenzia immobiliare di scelta delle parti.

## Articolo 6

### (Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

## Articolo 7

### (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore per sé e i suoi aventi causa ovvero delle attività svolte dallo stesso, o ad eventuali sublocatori, totali o parziali. E' a tal proposito espressamente previsto e permesso al conduttore il diritto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della legge 392/1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404/1988.

## Articolo 8

### (Recesso del conduttore e Diritto prelazione)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.

## Articolo 9

### (Consegna)

Il conduttore dichiara di essere già in possesso dal 30/09/2021 dell'unità immobiliare locatagli, di averla trovata, libera e vuota, adatta all'uso convenuto e di aver concordato con il locatore lavori di migliorie necessarie quantificati complessivamente in € 22.500,00 – che verranno saldati dal conduttore direttamente in luogo e al posto del pagamento del canone di locazione dei primi 6 trimestri, rimanendo comunque da saldare le spese di condominio pattuite contrattualmente. Pertanto, il conduttore dichiara di prendere l'immobile in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso e le migliorie concordate contrattualmente, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto; così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

#### Articolo 10 (Modifiche e danni)

Il conduttore può apportare le modifiche, innovazioni, migliorie ai locali locati o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore, sempre rimanendo nel rispetto assoluto del regolamento condominiale e delle leggi urbane vigenti. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

#### Articolo 11 (Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

#### Articolo 12 (Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

#### Articolo 13 (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare all'amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta al mese, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi con modalità da concordarsi.

#### Articolo 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998 è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri,

## Articolo 15

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e 431/1998 o, comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

## Art. 16

(Altre clausole)

Le parti danno reciprocamente atto che la conclusione e stipula del presente contratto è avvenuta sulla base dell'Accordo territoriale per il Comune di Milano e che le relative pattuizioni sono conformi alla tabella dei valori di riferimento minimi e massimi del canone di locazione per ciascuna zona urbana omogenea e agli elementi oggettivi previsti nell'Accordo locale 2019 vigente., ovvero i seguenti conteggi: Fascia 2 - €/mq per anno = € 131,69 – metri quadri utili = m2 120,31 (come da conteggio eseguito da professionista su richiesta di entrambe le parti) - aumento per durata contrattuale 10% - diminuzione 10% per piano seminterrato, per assenza soffitta o cantina, per categoria energetica.

Letto approvato e sottoscritto in complessive 6 pagine.

Milano, li 25 Settembre 2021.

Il conduttore:

A mente degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli nn. 3 (Deposito cauzionale); 4 (Oneri accessori); 6 (Pagamento, risoluzione); 9 (Consegna); 10 (Modifiche e danni); 12 (Impianti), 13 (Accesso); 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale); 15 (Varie) e 16 (Altre clausole) del presente contratto.

Il conduttore.

Dopo accurata visione della planimetria catastale, su richiesta della proprietà, si certifica che l'unità immobiliare situata in Via Crivelli n°26 Milano, identificata al nuovo catasto ente urbano di Milano con **Foglio 477, Particella 301, Sub 709** con consistenza di 8,5 vani, risulta avere una superficie utile ai fini del calcolo del Canone Concordato del Comune di Milano (escluse le pertinenze in quanto non oggetto del calcolo e del contratto per il quale viene richiesto) di complessivi **mq. 120,31**.

Milano, 16/09/2021



Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di MILANO 5  
Codice Identificativo del contratto TNQ21T015610000ZH

In data 14/10/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 21101439393437072 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da

Il contratto e' stato registrato il 14/10/2021 al n. 015610-serie 3T  
e codice identificativo TNQ21T015610000ZH.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente : AFFITTOCASA  
Durata dal 30/09/2021 al 29/09/2030 Data di stipula 25/09/2021  
Importo del canone 15.000,00 n.pagine 5 n.copie 1  
Tipologia: Locazione agevolata immobile uso abitativo  
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
001	A	001	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 243,00 (importi in euro)  
Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 210,00 Imposta di bollo 33,00

Risultano dichiarati 1 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)  
-N.progr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat. 1602,31  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di MILANO Prov. MI  
VIA CARLO CRIVELLI 26

Codice di riscontro del documento:  
3A76744DA6C2C751CDCFA681B044B6942094A53C  
Codice di riscontro della presente ricevuta:  
9359F6A499D11577A62BEFCE586D847D2035133B  
Li, 14/10/2021