

**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

residente in  
, carta identità n° , di seguito denominata "parte locatrice",  
e  
l'Associazione di volontariato , riconosciuta con decreto  
n° del Presidente della Regione Lombardia, iscritta nella sezione B) civile, del Registro Regionale del  
Volontariato, con sede legale in in persona del suo Presidente e legale  
rappresentante *p.t.*,  
di seguito denominata "parte  
conduttrice",

**Premesso che:**

- quale proprietario dell'unità immobiliare posta in Milano, Corso di Porta Romana, n° 54,  
piano 4, composta di n° 5,5 vani, già locata all'Associazione di volontariato ,  
con precedente contratto del 02/01/2008, intende rinnovare la locazione del suddetto immobile, rappresentato dalle  
planimetrie che, controfirmate dalle parti, vengono allegare al presente atto per farne ad ogni effetto parte integrante;

- l'Associazione di volontariato , in persona del suo legale rappresentante *p.t.*  
, accetta per sé e i suoi aventi causa di assumere in locazione il suddetto immobile,  
quale propria sede operativa anche ad uso abitazione del Presidente e/o di terzi associati, così come di seguito  
catastralmente identificato, composto di n. 5,5 vani, oltre cucina e servizio, non ammobiliato.

- a) Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: categoria A/3, cl 7, fg. 437, part. 294, sub 526
- b) Prestazione energetica
- c) Sicurezza impianti
- d) Tabelle millesimali: proprietà 45,02; riscaldamento 52,24; acqua 45,02;

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**

**(Durata)**

Il contratto è stipulato per la durata di 6 anni, dal 01 gennaio 2020 al 31 dicembre 2025; e alla prima scadenza, ove le  
parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di  
disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3  
della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla  
scadenza del periodo di proroga biennale 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. Nel caso in cui il locatore  
abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla

data in cui ha riacquisito tale disponibilità agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto o al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

## 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 € 13.146,93, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in n. 4 rate eguali anticipate di € 3.286,73.
- 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/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ... pari a .... 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.

Il conduttore si impegna, altresì, a versare trimestralmente le rate che risulteranno di sua spettanza, direttamente all'amministratore del condominio o, in caso di contestazione, solo a titolo di garanzia e manleva, alla parte locatrice, sulla base del rendiconto economico preventivo e consuntivo, nella misura forfettaria di € 4.000,00, salvo eventuale conguaglio, facendo riferimento all'ultimo anno, secondo le previsioni di cui all'art. 9, legge n. 392/78 e dalle tabelle del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 16 gennaio 2017.

## 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 del conduttore, il quale ne è però esente in virtù delle vigenti disposizioni legislative, in vigore dal 1° gennaio 2018 (comma 1, art. 104 del D. Lgs. 3 luglio 2017 n. 117 e comma 1, art. 26 del D. Lgs. 3 agosto 2018 n. 105 - Correttivo del Codice del Terzo settore). 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 43 I 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.

### 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 dalla Associazione di volontariato medesima, secondo le previsioni di cui alla legge 392/1978.

### 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.

Al termine del rapporto di locazione sarà comunque riservato alla parte conduttrice il diritto di prelazione in caso di nuova locazione e di trasferimento a terzi dell'immobile, ai sensi e per gli effetti della legge n. 392 del 1978.

### Articolo 9

#### (Consegna)

Il conduttore dichiara di essere già in possesso dal 01/01/2008 dell'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla 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, 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 non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. 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 al locatore, al suo 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 la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure 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, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, 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 ove è 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 convengono, altresì, che, qualora, per qualsiasi motivo o ragione il presente accordo non dovesse venire ratificato dagli organismi territoriali e centrali preposti, s'intende in ogni caso e comunque, sin d'ora, pienamente valido ed efficace, ovvero prorogato di diritto, alle stesse precedenti condizioni contrattuali, il contratto di locazione sottoscritto il 02/01/2008, scadente il 31/12/2019, per mancata disdetta nel termine di legge.

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 sulla base dei seguenti dati: €/ mq per anno = 131,69 mq. utili 96 – aumento per durata contrattuale 8% - diminuzione 3% per mancanza soffitta e cantina – diminuzione 1% classe energetica G.

Letto approvato e sottoscritto in complessive pagine n. 6.

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); 7 (Uso), 8 (Recesso e prelazione); 9 (Consegna); 10 (Modifiche e danni); 12 (Impianti), 13 e 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale); 15 (Varie) e 16 (Altre clausole) del presente contratto.

Il conduttore:

Milano, 1 gennaio 2020

Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)

Ufficio territoriale di MILANO 5

Codice Identificativo del contratto TNQ20T000632000WE

In data 20/01/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 20012041530127567 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da --

Il contratto e' stato registrato il 20/01/2020 al n. 000632-serie 3T  
e codice identificativo TNQ20T000632000WE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : PORTAROMANA54

Durata dal 01/01/2020 al 31/12/2025 Data di stipula 01/01/2020

Importo del canone 13.149,93 n.pagine 6 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 B

(A) locatore / (B) conduttore

Contratto esente da imposta di bollo e registro.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat. 1945,75

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di MILANO

Prov. MI

CORSO PORTA ROMANA 54

Codice di riscontro del documento:

E033417A9E2E88D4E32E78D3781B09EC2339887A

Codice di riscontro della presente ricevuta:

4CCAED38AE52D012C4066455D6781EC8201C3E1E

Li, 20/01/2020