



Oggetto: CONTRATTO DI LOCAZIONE xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Con riferimento al contratto di locazione di cui all'oggetto, con la presente si informa che – in base alla Rilevazione dei Prezzi degli Immobili redatta dalla CCIAA di Milano su dati rilevati da FIMAA Milano Monza & Brianza – i canoni locativi medi che si registrano nell'Area della Cerchia Circonvallazione di Milano (area compresa tra la prima Cerchia dei Bastioni e la Cerchia di Decentramento) nel primo semestre del 2016 sono i seguenti:

- **da 50.00 a 80.00 € al mq / anno** per uffici
 - **da 75.00 a 200.00 € al mq / anno** per uffici in stabili ad uso direzionale
- come illustrato nelle due tabelle allegate.

NOTA TECNICA

I prezzi medi indicati nella pubblicazione della CCIAA di Milano sono quotazioni di mercato basate su transazioni effettivamente avvenute e si riferiscono ai mq commerciali; i valori si intendono per immobili di tipologia media ed in buone condizioni; i canoni possono essere aumentati del 20% se si tratta di unità arredate. Per immobili di qualità inseriti in zone di pregio, anche se periferiche, i prezzi rilevati possono subire un incremento fino ad un massimo del 30%.

Da una indagine comparativa appositamente svolta in collaborazione con il Coordinamento delle Rilevazioni del Listino di Milano per l'Area Nord risulta che i contratti di locazione antecedenti il 2011 / 2012 - per quella area e riferiti agli uffici - nascono in genere con canoni più alti di quanto oggi sia l'effettivo valore di mercato. Se questi immobili locati oggi fossero liberi, si potrebbero difficilmente riaffittare al medesimo canone. Il contratto in esame non precisa i metri quadri di superficie lorda e non si comprende l'importo delle spese condominiali, in ogni caso i canoni comparabili a questa tipologia di immobile per questa zona sono compresi tra i 18 ed i 20 mila euro annui.

Con specifico riferimento al contratto di cui all'oggetto, in virtù di quanto sopra, si ritiene che il canone attualmente in vigore si presenti come superiore rispetto ai valori di mercato e possa quindi prevedere un possibile margine di trattativa.

**Il Segretario
(Beatrice Zanolini)**