

B. Attributi della Casa

Zona interna utilizzabile

- Non deve superare i 309 m², esclusi terrazzi, balconi e garage.

Ingresso, soggiorno/sala da pranzo

- Ingresso con armadio per cappotti o spazio per posizionare un armadio per contenerli.
- Soggiorno/sala da pranzo vicino all'ingresso e abbastanza grande da ospitare 12 persone.
- La sala da pranzo può essere separata dal soggiorno, ma deve avere spazio sufficiente per ospitare un tavolo per 12 persone, un tavolo da buffet e/o mobile da sala da pranzo.

Cucina

- Deve avere un forno, piano cottura, cappa aspirante, frigorifero, doppio lavello, lavastoviglie, pensili e un piano di lavoro abbastanza grande da poter preparare e impiattare fino a 14 coperti.
- Deve avere ulteriore spazio per un fornello stile Americano, frigorifero e congelatore. Se questi non possono essere posizionati nella cucina stessa, è necessario individuare un luogo completo di allacciamenti alle utenze, in prossimità della cucina (non il garage) per il loro posizionamento assieme ad armadi per l'immagazzinamento e ulteriore spazio per la preparazione di cibi.

Patio Esterno

- Preferibilmente adiacente alla cucina/area di intrattenimento, abbastanza grande da ospitare comodamente un minimo di 12 persone.

Camere

- Minimo quattro (4) camere da letto, di dimensioni adeguate per contenere come minimo un letto matrimoniale da 160 X 200 cm, mobili e guardaroba.
- No a tetti inclinati che vietano il posizionamento di mobili come armadi e strutture letto.

Bagni

- Minimo di due (2) bagni in prossimità delle camere da letto completi di doccia o vasca.
- Un (1) bagno di servizio per gli ospiti al piano terra con almeno un WC e lavandino preferibilmente vicino all'ingresso e all'area di intrattenimento.

Lavanderia/ripostiglio

- Stanza ad uso lavanderia con lavandino, e attacchi per una lavatrice e asciugatrice ma non all'interno di un garage o stanza da bagno. La stanza ad uso lavanderia può essere collocata nel seminterrato purché il seminterrato sia finito.
- Spazio per una lavatrice americana (con collegamento elettrico, acqua calda/normale e scarico) e un'asciugatrice americana (con collegamento elettrico e uno scarico di 12 cm verso l'esterno, non sul tetto dell'edificio) è preferibile se disponibile, ma non necessaria.

Garage

- Garage con porta automatica per ospitare almeno un'auto di grandi dimensioni tipo americana, anche se due sono preferibili.

Stanza Ricreativa (es. taverna, mansarda abitabile, secondo soggiorno)

- Preferibile (se disponibile).

Studio/Spazio di Lavoro

- Uno spazio all'interno della casa da collocare una scrivania e una cassaforte di 365kg.

Zanzariere

- Installate su tutte le finestre e porte

Aria Condizionata

- Condizionatori d'aria installati in tutte le stanze abitabili (es. soggiorno, sala da pranzo, cucina, taverna, studio, camere ecc.)

Internet/Connessione Satellitare

- Connessione Internet nell'abitazione.
- Parabola satellitare puntata a 9 gradi est (Euro Bird) con cablaggio e prese installate nel soggiorno, cucina, nelle stanze adibite ad uso ricreativo e nelle camere da letto.

Parcheggio

- Vialetto o area di parcheggio interno al perimetro della casa per almeno due veicoli.

Requisiti di Sicurezza

- Sistema di sicurezza perimetrale con telecamere, con potenziale collegamento ad Autorità Italiane o Statunitensi, sarebbe preferibile ma non richiesto.
- Luci con sensore di movimento intorno alla residenza e lungo il vialetto.
- Recinzione dell'intera proprietà`.
- Cancelli pedonale con serratura e cancello carrabile motorizzato completo di telecomando e chiave d'accesso.

C. Durata del Contratto

La durata del contratto di locazione sarà per un periodo fino a cinque (5) anni, con una clausola risolutiva che fornisce al Governo degli Stati Uniti il diritto di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento dandone preavviso scritto di 30 giorni.

D. Canone

L'affitto verrà pagato in Euro semestralmente tramite bonifico bancario elettronico. Le offerte ricevute con un prezzo di affitto determinato sostanzialmente superiore al prezzo di mercato possono essere squalificate.

E. Deposito Cauzionale

Secondo la legge fiscale degli Stati Uniti, il pagamento di un deposito cauzionale è vietato. Tuttavia, un'ispezione congiunta delle condizioni della casa verrà eseguita con il Locatore prima dell'occupazione degli inquilini statunitensi. I risultati di questa ispezione saranno concordati e firmati di comune accordo sia dal Locatore che dal Governo degli Stati Uniti. Questa ispezione firmata sarà incorporata nel contratto di locazione. Il contratto di locazione includerà una clausola in cui si afferma che il governo degli Stati Uniti sarà responsabile per i danni oltre la ragionevole usura. Al termine del contratto di locazione, verrà eseguita un'ispezione congiunta finale delle condizioni e il Governo degli Stati Uniti potrà riparare i danni identificati oppure pagare al Locatore una somma di denaro concordata per la riparazione di tali danni.

F. Contratto di Locazione

Il contratto di locazione sarà redatto in lingua inglese e in forma simile alla bozza allegata. Verrà inoltre fornita una traduzione di cortesia in italiano del contratto di locazione, ma la versione inglese farà testo.

G. Data di occupazione

Il Governo degli Stati Uniti chiede che l'immobile sia disponibile a Luglio 2020.

2. PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

A. Requisiti per la presentazione della proposta

- Descrizione dell'immobile
- Mappa indicante la posizione dell'immobile
- Fotografie dei locali che descrivono chiaramente l'interno (tutte le stanze), l'esterno e la vista sulla strada
- Elenco di arredi e servizi forniti (es. lampadari, aste per tende, manutenzione giardino)
- Resoconto storico delle utenze (se disponibili)
- Planimetrie o disegni dei locali
- Certificati di conformità degli impianti ed elettrodomestici.
- Prova di proprietà o diritto di locazione
- APE (Attestato Prestazione Energetica)
- Informazioni catastali
- Canone d'affitto richiesto e rimborso spese
- Data di occupazione proposta

B. Scadenza presentazione delle Offerte

Tutte le offerte devono pervenire tramite email all'indirizzo Italyrealestatefieldoffice@usace.army.mil

oppure per posta raccomandata a: Italy Real Estate Field Office,
Attn: CENAU-RE-I, Unit 31401, Box 86,
Caserma Carlo Ederle,
Viale della Pace 193,
36100 Vicenza, Italy

Questo bando rimane aperto fino al 31 Marzo 2021.

3. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E ASSEGNAZIONE

A Fattori di Valutazione

Le proposte verranno valutate a seconda dei seguenti fattori:

- Prezzo
- Stato/Arredamenti/Servizi
- Funzionalità degli spazi
- Ubicazione

B. Raggio Competitivo

Le proposte ricevute verranno valutate utilizzando i fattori di cui sopra per determinare quali proposte offrono il miglior valore al Governo degli Stati Uniti. Le migliori proposte stabiliranno il raggio competitivo. Le proposte che non soddisfano i requisiti minimi elencati nella presente richiesta possono essere squalificate.

C. Negoziazioni

Possono essere condotte negoziazioni orali e / o scritte con ciascun Offerente all'interno del raggio competitivo al fine di chiarire i dettagli e garantire la comprensione reciproca.

D. Ispezione

A seguito o durante i negoziati, un rappresentante autorizzato dal Governo degli Stati Uniti può ispezionare l'unità abitativa proposta per verificarne le condizioni e le potenziali preoccupazioni. Se vengono identificate preoccupazioni correggibili, l'Offerente verrà informato di eventuali modifiche richieste.

E. Offerta migliore e finale

Al termine delle negoziazioni e delle ispezioni, agli Offerenti competitivi può essere offerta l'opportunità di rivedere e presentare un'offerta migliore e finale.

F. Assegnazione

Le offerte finali e migliori saranno esaminate e il Governo degli Stati Uniti potrebbe stipulare un contratto di locazione con l'Offerente selezionato per l'assegnazione. Questo contratto di locazione sarà simile alla bozza di contratto di locazione allegato ed eseguito in inglese, con una traduzione di cortesia in italiano. Il Governo degli Stati Uniti si riserva il diritto di negoziare e assegnare un contratto di locazione in qualsiasi momento dopo aver ricevuto le offerte iniziali.

Questo bando non è vincolante per il Governo degli Stati Uniti e può comportare o meno l'assegnazione di un contratto di locazione, subordinatamente alla disponibilità di stanziamenti di fondi. Nulla nel bando deve essere interpretato in modo da richiedere obblighi o pagamenti da parte del Governo degli Stati Uniti in violazione dell'Anti-Deficiency Act (31 USC 1341).

DEPARTMENT OF THE ARMY

CONTRATTO DI LOCAZIONE DACA90521002..00
(OCONUS Reference No.: DA-RE-IT-...)

T R A

.....

E

GLI STATI UNITI D'AMERICA

Il presente contratto di locazione viene stipulato il tra -
....., Codice Fiscale No....., residente
in, proprietario dell'immobile qui descritto (qui di seguito denominato
"LOCATORE") - e gli STATI UNITI D'AMERICA (qui di seguito denominati "GOVERNO DEGLI STATI
UNITI"), presso la Caserma Carlo Ederle di Vicenza, Codice Fiscale n. 80028250241, che agisce, in forza dei
poteri conferitigli, attraverso il suo Agente Contraente (Real Estate Contracting Officer)
....., in base alle deleghe di autorità del Segretario dell'Esercito, sotto l'autorità del Titolo
10, Codice degli Stati Uniti, Sezione 2828.

Le parti, in considerazione di quanto qui di seguito menzionato, concordano e stabiliscono quanto segue:

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Il Locatore concede in locazione al Governo degli Stati Uniti
l'immobile così descritto:, sita a, e composta di
..... e completa di, ivi incluso tutte le
migliorie, i diritti, i privilegi, gli accordi, e tutto quanto inerente al fabbricato stesso. L'immobile è individuato
catastralmente all'Ufficio del Territorio di, Catasto dei Fabbricati, in Comune di,
Foglio, Particella, Subalterno

2. DURATA: Detto immobile con relative attrezzature viene concesso in Locazione per il periodo che inizia il
..... e finirà col giorno salvi i diritti di risoluzione e di rinnovo qui di
seguito indicate. L'obbligo degli Stati Uniti di effettuare pagamenti nell'ambito di questo contratto d'affitto in
qualsiasi anno fiscale è soggetto a stanziamenti previsti per quell'anno fiscale. Nulla in questo contratto di
locazione deve essere interpretato in modo da richiedere obblighi o pagamenti da parte del Governo degli Stati
Uniti in violazione della legge anti-carezza (Anti-Deficiency Act, 31 USC 1341).

3. CANONE E RIMBORSI: a. Il Governo degli Stati Uniti pagherà al Locatore l'ammontare annuo di:

(1) €...../anno - quale canone annuo di affitto.

- (2) €...../anno - quale rimborso spese annuo per registrazione del contratto o cedolare secca, servizio rimozione rifiuti solidi urbani, assicurazione incendio e allagamenti, svuotamento fosse settiche, pulizia, manutenzione e riparazione dell'impianto addolcitore dell'acqua, fornitura e aggiunta del sale e/o liquidi quando necessari, manutenzione annuale delle pompe di sollevamento e le loro batterie di riserva, la potatura di alberi, viti e siepi, e riparazione e manutenzione complete inclusa la piccola manutenzione (Art. 1609 del Codice Civile Italiano), e per le altre spese qui indicate.

Per un totale annuo di (EURO) €...../anno.

b. Il Governo degli Stati Uniti si impegna a effettuare i pagamenti entro trenta (30) giorni dalla data d'inizio del periodo cui si riferisce, a seguito di presentazione di regolare fattura da consegnarsi prima dell'inizio del periodo stesso, nel modo qui di seguito indicato. Nel caso in cui la richiesta di pagamento/fattura sia presentata dopo l'inizio del periodo a cui si riferisce, i trenta (30) giorni per il pagamento saranno calcolati a partire dal giorno successiva alla presentazione della richiesta di pagamento/fattura.

- (1) per il primo periodo: €.....;
- (2) per ogni successivo periodo semestrale a partire da: €.....;
- (3) per l'ultimo periodo,: €.....;

c. Il canone sarà pagato al Locatore mediante bonifico bancario alle coordinate IBAN e Swift/BIC Internazionali indicate nel MODULO D'AUTORIZZAZIONE BONIFICO BANCARIO (UFC FORM 26).

d. Il Prompt Payment Act (legge sul pagamento rapido), Public Law 97-177 (96 Stat. 85, 31 USC 3901) è applicabile ai pagamenti nell'ambito di questo contratto di locazione e richiede il pagamento ai Locatori di interessi in caso di pagamenti in ritardo, salvo quanto previsto nel paragrafo 3.f. qui di seguito. Tuttavia, il Locatore concorda che gli interessi non saranno richiesti prima del trentesimo (30°) giorno dopo che tale canone di locazione sia dovuto.

e. La determinazione degli interessi dovuti sarà effettuata in conformità con le disposizioni della legge sul pagamento rapido e l'ufficio di gestione e di bilancio circolare A-125 (Prompt Payment Act and Office of Management and Budget Circular A-125).

f. Il Locatore si impegna a concedere al Governo degli Stati Uniti fino 1 Dicembre per pagare la rata semestrale per il periodo che inizia 1 Ottobre a causa di ritardi amministrativi associati al processo di stanziamento degli anni fiscali statunitensi. Quando tali pagamenti vengono effettuati tra 1 Ottobre e 1 Dicembre, il Locatore è d'accordo che gli interessi non inizino a maturare conformemente al paragrafo 3.d. fino a dopo 1 Dicembre.

4. ALTRI ARTICOLI LOCATI: Il Locatore dovrà fornire al Governo degli Stati Uniti, in considerazione del canone di affitto per il presente Contratto, tutti gli articoli descritti nell'ALLEGATO "A".

5. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: a. Il Governo degli Stati Uniti avrà il diritto di risolvere il presente contratto, interamente o parzialmente, in qualunque momento dando disdetta per iscritto al Locatore tramite raccomandata almeno trenta (30) giorni prima dell'ultimo giorno del mese nel quale si desidera che la locazione sia conclusa. In caso di risoluzione anticipata, totale o parziale, del contratto, il Locatore dovrà rimborsare al

Governo degli Stati Uniti quella porzione di canone e altri rimborsi già riscossi e non ancora maturati all'atto della conclusione della locazione.

b. Il Locatore avrà il diritto di risolvere il presente contratto dando disdetta scritta al Governo degli Stati Uniti almeno centoottanta (180) giorni prima della scadenza del termine (.....) o del termine rinnovato del contratto. Nel caso non fosse data ufficiale disdetta scritta al Governo degli Stati Uniti e/o il contratto non fosse rinnovato, il Governo degli Stati Uniti avrà l'opzione di rinnovare unilateralmente il contratto in essere per altri sei (6) mesi, alle stesse clausole e condizioni.

c. Alla scadenza o risoluzione del presente Contratto di Locazione, il Governo degli Stati Uniti non sarà tenuto a ripristinare la cosa locata, eccetto i danni causati da cattiva condotta, negligenza o colpa dell'inquilino. Nel caso si richiedesse il ripristino di tali danni per i quali il Governo degli Stati Uniti fosse responsabile, il Locatore dovrà darne notifica scritta almeno sessanta (60) giorni prima del termine o scadenza del contratto. Entro novanta (90) giorni dalla scadenza del contratto, il Locatore fornirà al Governo degli Stati Uniti una richiesta di rimborso danni con stime dettagliate dei costi che saranno valutati e considerati applicando a ogni voce un fattore di "vita media". Le parti arriveranno quindi a una soluzione mutuamente accettabile e stipuleranno un Accordo Supplementare stabilendo un rimborso in contanti, in cambio del rilascio completo e di rinuncia a ogni ulteriore reclamo. In nessuna circostanza, il Governo degli Stati Uniti sarà tenuto a ri-imbiancare il fabbricato al momento della riconsegna dello stesso per terminata locazione.

6. TASSE E IMPOSTE: a. Qualsiasi tassa, imposta o eventuali altri tributi derivanti dal presente contratto o che possano eventualmente gravare sull'immobile locato sarà a carico esclusivo del Locatore. Questo include, ma non limitato a la registrazione del contratto di locazione e il pagamento dei relativi oneri, tassa passo carraio, TASI ad includere la parte dovuto dall'inquilino, TARI, e IMU.

b. Il Locatore dichiara che l'affitto e gli importi addebitati per manutenzione o spese di riparazione non includono alcuna tassa, imposta, diritti o altri simili oneri dai quali il Governo degli Stati Uniti è esente in base ad accordi tra il Governo USA e quello Italiano, nonché alcuna tassa, imposta, diritti o simili oneri dai quali il Locatore è esente in base alle leggi Italiane. Ove, per errore o altro motivo, l'ammontare di alcune di tali tasse, imposte, diritti di brevetto sia state incluse nei canoni di affitto, i canoni saranno corrispondentemente ridotti.

c. Qualora, dopo la stipulazione del contratto, il Locatore venga esentato totalmente o in parte da qualsiasi tassa, imposta, diritto di brevetto o simili oneri inclusi nei canoni di affitto, tali canoni saranno corrispondentemente ridotti.

7. RICHIESTA DI PAGAMENTO/FATTURAZIONE: Il Locatore dovrà fornire la richiesta di pagamento, o fattura, se operatore economico, in due (2) copie, per il canone di affitto e per gli altri importi dovutogli al: Italy Real Estate Field Office, Attn: CENAU-RE-I, Unit 31401 Box 86, Caserma Carlo Ederle, Viale della Pace, 36100 Vicenza, Italia. Ogni richiesta di pagamento/fattura dovrà indicare il nome, l'indirizzo, codice fiscale e "Vendor ID" del Locatore, numero di contratto di locazione, il periodo alla quale il pagamento si riferisce, e una lista dettagliata delle singole voci addebitate L'originale di ciascuna richiesta di pagamento/fattura dovrà essere firmata dal Locatore (o dal suo rappresentante autorizzato) e dovrà contenere la seguente dichiarazione in lingua inglese.

"I certify that this invoice is true and correct, that payment thereof has not yet been made, and that its amount does not include the Added Value Tax (IVA) because this transaction is not subject to the IVA tax in accordance with Article 72 of Presidential Decree No. 633 of 26 Oct 72. I also certify that the amount of this

invoice is exclusive of all other taxes and duties from which the US Government is exempted by virtue of any tax agreement between the United States Government and the Italian Government."

("Dichiaro che la presente fattura è corretta e giusta, che il relativo pagamento non è stato ancora effettuato e che il suo importo non comprende l'imposta sul Valore Aggiunto (IVA) in quanto la prestazione o fornitura di cui sopra non è soggetta a detta imposta ai sensi dell'Articolo 72 del Decreto del Presidente della Repubblica del 26 Ottobre 1972, No. 633. Dichiaro inoltre che l'importo della presente fattura non comprende alcuna altra tassa o imposta da cui il Governo degli Stati Uniti è esente in base agli accordi intercorsi tra il Governo degli Stati Uniti ed il Governo Italiano.")

8. **GARANZIA DEL DIRITTO DI LOCAZIONE:** Il Locatore dichiara di avere diritto di locare la proprietà. Qualora il diritto del Locatore sulla proprietà debba cessare, o qualora venga accertato che il Locatore non è autorizzato a locare l'immobile, il Governo degli Stati Uniti potrà annullare il presente contratto. Qualora il diritto del Locatore sull'immobile e la cosa locata debba cessare e il Governo degli Stati Uniti sia costretto a lasciare libero l'immobile, il Locatore o i suoi successori o assegnatari saranno tenuti a risarcire il Governo degli Stati Uniti per eventuali danni o spese.

9. **SUCCESSORI DEL LOCATORE:** I termini e le prescrizioni del presente Contratto di Locazione e le condizioni qui contenute vincolano il Locatore e gli eredi del Locatore, esecutori, amministratori, successori ed aventi causa.

10. **GLI IMPIANTI E LE ATTREZZATURE:** Il Locatore dichiara che tutti i servizi, gli impianti e le attrezzature sono in perfette condizioni di efficienza e di funzionamento: in particolare, garantisce che l'impianto di riscaldamento installato nel fabbricato locato è adeguato e sufficiente a mantenere una temperatura di ventidue (22) gradi centigradi in tutti i locali e che gli impianti per l'aria condizionata sia adeguato e sufficiente a mantenere una temperatura di ventiquattro (24) gradi centigradi in tutti i locali: nel caso che gli impianti fotovoltaico (se installato), solare (se installato), elettrico, idrico, addolcitore d'acqua, pompe di sollevamento e relativi sistemi di riserva (batterie o generatori), fognario, riscaldamento, condizionatori d'aria, acqua calda usi domestici e distribuzione gas adottati al presente risultassero insufficienti, il Locatore s'impegna a installare a sue spese tutti quegli impianti sussidiari che possano ovviare alle deficienze riscontrate. Il Locatore dichiara inoltre che tutti i servizi, gli impianti e le attrezzature sono conformi alle norme tecniche italiane per la salvaguardia della sicurezza nel rispetto della legislazione tecnica vigente in materia di sicurezza. Qualora queste norme dovessero in futuro, essere sostituite o modificate, il Locatore s'impegna ad adeguare alle nuove norme, a sue spese, gli impianti stessi.

11. **USO ESCLUSIVO:** L'immobile sarà fruito da membri delle Forze Armate Americane e il Governo degli Stati Uniti avrà l'uso esclusivo dell'immobile locato. Il Locatore non potrà interferire né limitare il pacifico uso o godimento da parte del Governo degli Stati Uniti dell'immobile locato né potrà erigere alcuna recinzione, muri divisorii o altra costruzione salvo previo accordo con il Governo degli Stati Uniti.

12. **VENDITA O ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE:** Il Locatore è d'accordo - nell'eventualità di vendita o alienazione dell'immobile locato durante il periodo di questo Contratto di locazione o dei successivi rinnovi, - d'includere nel Contratto di vendita o alienazione la clausola indicante che la vendita stessa è soggetta a tutti i termini e le condizioni del presente Contratto di Locazione.

13. **MANUTENZIONE E RIPARAZIONI:** a. Il Locatore s'impegna a mantenere la proprietà locata, compresi tutti gli oggetti forniti dal Locatore, in efficienti e adeguate condizioni di manutenzione e abitabilità, con l'inclusione della piccola manutenzione (Art. 1609 del Codice Civile Italiano) che sarà a carico del Governo degli Stati Uniti se

non diversamente specificato, per tutta la durata della locazione. Nel caso in cui il Locatore sia assente o altrimenti non disponibile, dovrà fornire al Governo degli Stati Uniti il nome, indirizzo e recapito telefonico di un rappresentante designato, che si assumerà le piena responsabilità della manutenzione e riparazioni.

b. Oltre alla manutenzione e alle riparazioni straordinarie, il Locatore s' impegna a eseguire anche tutte le riparazioni di piccola manutenzione senza tenere conto delle norme previste nell' Art. 1609 del Codice Civile Italiano. Tutti i lavori di riparazione e manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno essere eseguiti il più presto possibile.

c. Il Governo degli Stati Uniti può, a sua scelta, eseguire i lavori di manutenzione e riparazione urgenti e recuperarne i costi dal Locatore, oppure notificare al Locatore l'emergenza e chiedere allo stesso di eseguire i lavori necessari. Tutti i lavori di manutenzione e riparazione urgenti eseguiti dal Locatore dovranno essere completati entro settantadue (72) ore dal momento della notifica. I lavori di manutenzione e riparazione urgenti includono, ma non sono limitati a:

- (1) Sistema di riscaldamento inadeguato o insufficiente a mantenere la temperatura accordata e specificata o addirittura mancanza di riscaldamento.
- (2) Mancanza di acqua calda.
- (3) Guasto del sistema di climatizzazione durante i mesi estivi.
- (4) Inadeguata o insufficiente pressione dell'acqua.
- (5) Perdite nelle tubazioni dell'acqua.
- (6) Perdite o intasamento del sistema di drenaggio.
- (7) Mancanza di corrente elettrica.
- (8) Mancanza di connessione a Internet nei locali.
- (9) Guasto di uno qualsiasi dei principali elettrodomestici forniti dal Locatore.

d. Qualora il Locatore non provveda a eseguire i lavori non urgenti entro dieci (10) giorni dalla data di notifica del Governo degli Stati Uniti, e qualora si tratti di lavori urgenti, il Governo degli Stati Uniti potrà eseguirli direttamente/immediatamente e trattenere l'importo delle spese sostenute per tali lavori dal canone d'affitto e altri rimborsi dovuti, in base al presente contratto.

e. Per quanto riguarda i danni, imputabili a colpa o negligenza del personale degli Stati Uniti o dei familiari o ospiti di tale personale, il Locatore s' impegna a eseguire le necessarie riparazioni di tali danni a seguito di richiesta ufficiale scritta, addebitando le relative ragionevoli spese al Governo degli Stati Uniti.

f. In deroga alle norme di cui all' Art. 1609 del Codice Civile Italiano il Locatore dovrà eseguire tutti gli interventi di manutenzione e riparazione, includendo ma non limitati a quanto segue:

- (1) Provvedere annualmente (o con la frequenza necessaria) al controllo ed alla pulizia delle fosse settiche, dei pozzetti d'ispezione, delle vasche IMHOF, delle vasche condensa grassi, ed i tubi in modo da garantire il corretto funzionamento dell'impianto e prevenire il rischio di intasamenti. Il Locatore dovrà ispezionare e pulire annualmente (o come richiesto dalla casa costruttrice) l'impianto di sollevamento e sistema di riserva per assicurare la massima efficienza.
- (2) Nell'eventualità ci fossero installati uno o più impianti fotovoltaici e/o solari, eseguire la pulizia (fatta minimo una volta all'anno, possibilmente all'inizio della primavera), manutenzione e riparazioni, e assicurare la massima efficienza degli impianti fotovoltaici e solari nel modo previsto dalla casa

costruttrice e come richiesto dalla più recente normativa italiana e CEI. Tutti i lavori saranno eseguiti in conformità ai standard del settore e ai codici, norme e leggi italiani e CEI.

- (3) Eseguire la pulizia, il controllo e manutenzione delle pompe di sollevamento e delle rispettive batterie di riserva, e di eseguire la manutenzione degli estintori.
- (4) Pulizia, manutenzione e riparazione dell'impianto addolcitore dell'acqua, e la fornitura e aggiunta dei sale e/o liquidi necessari per assicurare il corretto funzionamento dell'impianto.
- (5) Ispezione e manutenzione dei rilevatori gas e sostituzione dei sensori ogni 5 anni.
- (6) Manutenzione e riparazione del cancello carrabile e della sua motorizzazione per garantire il corretto funzionamento dell'impianto.
- (7) Manutenzione e riparazione di tutti gli elettrodomestici di proprietà del Locatore.
- (8) Manutenzione e riparazione del sistema di allarme e dei dispositivi di rilevamento dell'illuminazione esterna.

g. È a carico del Locatore l'iniziale sistemazione del terreno circostante, incluso ma non limitato allo spianamento, fertilizzazione, semina, posa in sito di piote erbose, il taglio dell'erba e la potatura degli alberi, viti e siepi. Inoltre, il locatore sarà responsabile del controllo dei parassiti e della rimozione della neve e ghiaccio da marciapiedi e passi carrai.

h. Il Governo degli Stati Uniti sarà responsabile a eseguire la pulizia annuale e la regolazione (incluso controllo fumi) delle caldaie di riscaldamento/scalda bagno prima dell'inizio della stagione invernale, come previsto dalle norme di sicurezza Italiane, e dovrà eseguire la pulizia dei condizionatori d'aria nel modo previsto dalla casa costruttrice, come minimo una volta all'anno, prima dell'inizio della stagione estiva. Oltre alle manutenzioni e riparazioni straordinarie, che includono la sostituzione delle macchine quando diventano economicamente non riparabili, il Locatore s'impegna a eseguire anche la manutenzione e le riparazioni ordinarie con l'esclusione della piccola manutenzione delle caldaie di riscaldamento/scalda bagno e i condizionatori d'aria. Tuttavia, il Locatore dovrà assicurare il corretto funzionamento del sistema anticalcare per ciascuna unità di riscaldamento, compreso l'acquisto mensile e la sostituzione dei filtri e/o l'aggiunta della necessaria soluzione liquida.

14. AMIANTO: Il Locatore dichiara che nell'immobile sopra descritto non è presente materiale contenente amianto. I rappresentanti del Governo degli Stati Uniti sono autorizzati a ispezionare l'immobile per verificare che nello stesso non vi sia materiale contenente amianto. Nell'eventualità vengano riscontrate fibre d'amianto nell'aria e il Locatore non debba rimuovere le parti responsabili entro 4 (quattro) settimane, il Governo degli Stati Uniti potrà terminare il contratto di locazione senza preavviso. Qualunque spesa che il Governo degli Stati Uniti dovrà sostenere in conseguenza di ciò sarà a carico del Locatore.

15. DANNI: a. Il Governo degli Stati Uniti risponderà soltanto dei danni derivanti all'immobile per cause imputabili a colpa o negligenza del personale degli Stati Uniti, dei familiari e ospiti di tale personale. Tuttavia, il Governo degli Stati Uniti non risponderà delle perdite, distruzioni o danni alla proprietà locata derivanti da difetti della stessa, o causati da elementi naturali o altre cause estranee alla sua volontà come, ad esempio, calamità naturali, incendi, fulmini, inondazioni e condizioni atmosferiche eccezionali.

b. Qualora durante la presente locazione, l'immobile venga distrutto da incendi o altre cause, il presente Contratto dovrà essere considerato immediatamente terminato. In tal caso il Locatore dovrà rimborsare al Governo degli Stati Uniti quella porzione di canone e altri rimborsi riscossi anticipatamente e non ancora maturati all'atto della conclusione del contratto, causa distruzione. Se, invece, l'immobile è solo parzialmente distrutto o danneggiato da incendio o altre cause, al Governo degli Stati Uniti è concessa l'opzione di dichiarare concluso il contratto a mezzo notifica scritta. Nel caso che il Contratto non venga risolto, il relativo canone dovrà essere ridotto proporzionalmente a mezzo accordo supplementare avente effetto dal giorno in cui ha avuto luogo il danno o la distruzione parziale. Il Locatore dovrà a sue spese riparare l'immobile al più presto possibile.

16. DIRITTO DEL LOCATORE DI ACCEDERE ALL'IMMOBILE LOCATO: Su richiesta, il Locatore o suo rappresentante saranno autorizzati ad ispezionare gli immobili a orari ragionevoli.

17. ALTERAZIONE ED AGGIUNTE: a. Su approvazione scritta del Governo degli Stati Uniti, il Locatore può apportare aggiunte e modifiche all'immobile. Ciò sarà formalizzato mediante un accordo supplementare.

b. Previo consenso scritto del Locatore, il Governo degli Stati Uniti potrà eseguire modifiche e migliorie, installare impianti o apporre insegne all'interno o all'esterno dell'immobile locato: tali addizioni, migliorie, impianti o insegne saranno considerati beni mobili e rimarranno proprietà del Governo degli Stati Uniti che potrà rimuoverli o disporne a suo piacimento alla scadenza o risoluzione del contratto. In questo caso si riterrà valido e applicabile l'Art. 1592 del Codice Civile Italiano.

18. CLAUSOLA CONTRO MEDIAZIONI NON AUTORIZZATE: Il Locatore dichiara che nessuna persona o agenzia commerciale è stata assunta o incaricata per la stipulazione del presente contratto previo accordo o intesa di compenso, percentuale o diritto di mediazione, ad eccezione degli impiegati o agenzie d'affari normalmente incaricati dal Locatore o a totale carico dello stesso allo scopo di procurarsi affari. In caso di violazione di questa clausola, il Governo degli Stati Uniti potrà rescindere il presente contratto senza incorrere in alcun obbligo, oppure a sua discrezione, detrarre dal canone l'intero ammontare di tale compenso, percentuale o diritto di mediazione.

19. DIVIETO PER I FUNZIONARI USA DI TRARRE BENEFICI: Nessun membro o delegato al Congresso degli Stati Uniti d'America e nessun "Resident Commissioner" degli Stati Uniti potranno fruire di qualsiasi quota o parte del presente contratto o trarne qualsiasi altro beneficio; tuttavia questa disposizione non si applica qualora il presente contratto sia stato stipulato con una società per azioni per i suoi utili sociali.

20. REGALIE: a. Il Governo degli Stati Uniti avrà la facoltà di risolvere il presente contratto previo avviso scritto al Locatore, qualora risulti al Ministro dell'Esercito degli Stati Uniti (o a un suo rappresentante autorizzato) che il Locatore o un suo rappresentante o dipendente abbia offerto regalie (in forma d'inviti, doni o altro) a ufficiali o dipendenti del Governo degli Stati Uniti allo scopo di ottenere l'assegnazione del presente contratto o un trattamento di favore per quanto riguarda l'assegnazione del presente contratto stesso, nonché le eventuali modifiche o decisioni concernenti la sua esecuzione, purché i fatti su cui si basano le risultanze del Ministro dell'Esercito degli Stati Uniti o di un suo rappresentante siano oggetto di controversia e possano essere sottoposti al giudizio di un tribunale competente.

b. Nel caso in cui il presente contratto venga risolto in base alle disposizioni di cui sopra, il Governo degli Stati Uniti avrà la facoltà di agire contro il Locatore nello stesso modo in cui potrebbe agire in caso d'inadempimento contrattuale; in tal caso, oltre ad una penale che verrà stabilita dal Ministro dell'Esercito degli Stati Uniti o da un suo rappresentante, il cui importo non potrà essere né inferiore a tre (3) volte, né superiore a dieci (10)

volte l'importo delle spese sostenute dal Locatore per regalie ai suddetti ufficiali o dipendenti, il Governo degli Stati Uniti avrà anche il diritto a un eventuale risarcimento danni in base alla legge.

c. Le suddette disposizioni a favore del Governo degli Stati Uniti non debbono essere considerate in senso restrittivo e non escludono ulteriori diritti previsti dalla legge o dal presente contratto.

21. **INVENTARIO COMUNE E RAPPORTO SULLE CONDIZIONI DEI FABBRICATI:** Alla data d'inizio di questo contratto di locazione ambo le parti sono concordi nell'eseguire un'ispezione congiunta e nel redigere il relativo rapporto sullo stato della cosa locata. Detto rapporto dovrà riflettere le condizioni esistenti al momento della locazione e dovrà essere firmato da ambo le parti. Simile procedura si dovrà eseguire nel momento in cui il Governo degli Stati Uniti riconsegnerà i fabbricati al proprietario.

22. **DEFINIZIONE:** Il termine "Contracting Officer" (Ufficiale Contraente) sta a indicare la persona che firma il presente contratto di locazione per conto del Governo degli Stati Uniti e ogni altro ufficiale o funzionario debitamente autorizzato quale Ufficiale Contraente. Salvo quanto diversamente disposto nel presente contratto, tale termine sta a indicare anche il "Rappresentante del Contracting Officer" (Ufficiale Contraente), purché agisca nei limiti del proprio mandato.

23. **NOTIFICHE:** Qualsiasi notifica relativa al presente contratto dovrà essere per iscritto e firmata dal rappresentante debitamente autorizzato dalla parte che dà la notifica. Il Governo degli Stati Uniti dovrà inviare ogni sua notifica a:, Via telefono No., indirizzo e-mail:, mentre il Locatore dovrà indirizzare ogni sua notifica a: Italy Real Estate Field Office, Attn: CENAU-RE-I, Unit 31401 Box 86, Caserma Carlo Ederle, Viale della Pace, 36100 Vicenza, Italia, telefono No. 0444-712763, indirizzo e-mail: ItalyRealEstateFieldOffice@usace.army.mil.

24. **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE):** Il Governo degli Stati Uniti da atto di aver ricevuto la documentazione comprensiva dell'Attestato relativo alla Prestazione Energetica dell'immobiliare locata. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica è allegato nel ALLEGATO "D".

25. **INTERPRETAZIONE:** Il presente contratto viene stipulato in inglese e una traduzione di cortesia viene fornita al Locatore: tuttavia in caso di divergenze, fa testo la lingua inglese.

26. **SOVRANITA:** Nessuna delle disposizioni di cui sopra può essere considerata o interpretata in modo da implicare una rinuncia dei diritti del Governo degli Stati Uniti come uno stato sovrano. Le rivendicazioni di terzi devono essere risolte in conformità con il NATO SOFA e/o eventuali Accordi Bilaterali tra gli Stati Uniti d'America e la Repubblica Italiana relativi a rivendicazioni nei confronti del Governo degli Stati Uniti e/o delle forze armate Statunitensi in Italia da parte di terzi.

27. **CONTROVERSIE:** a. Tutte le controversie derivanti da o relative al presente contratto di locazione devono essere risolte in base alle disposizioni della legge Statunitense sulle controversie contrattuali del 1978 e successive modifiche (41 U.S.C. §§7101-7109).

b. Le Parti dovranno procedere diligentemente alla loro esecuzione del presente Contratto, in attesa della risoluzione finale di ogni richiesta di risarcimento, reclamo, ricorso o azione derivante dal Contratto.

28. MODIFICHE: Qualsiasi modifica dei termini e condizioni del presente contratto dovrà essere fatta per iscritto e firmata da entrambe le parti.

29. ALLEGATI: I seguenti allegati formano parte integrante del presente contratto di locazione:

- ALLEGATO "A" - ARTICOLI CHE DEVE FORNIRE IL LOCATORE.
- ALLEGATO "B" - CONDIZIONI SPECIALI.
- ALLEGATO "C" - DISEGNI E FOTOGRAFIE.
- ALLEGATO "D" - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE).
- ALLEGATO "E" - INVENTARIO COMUNE.

IN FEDE di quanto sopra, le parti appongono la loro firma in calce al presente atto alla data sopra indicata.

ALLA PRESENZA DI:

IL LOCATORE:

.....

.....

IL GOVERNO DEGLI STATI UNITI:

GLI STATI UNITI D'AMERICA
Rappresentati da
CHIEF, REAL ESTATE
REAL ESTATE CONTRACTING OFFICER
USACE, EUROPE DISTRICT

Il Locatore dichiara di accettare e approvare tutte le clausole e condizioni del presente contratto e specificatamente, agli effetti dell'Art. 1341 del Codice Civile, articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 16, 20, 23, 25, 26 e 27.

IL LOCATORE:

.....

ALLEGATO "A" - ARTICOLI CHE DEVE FORNIRE IL LOCATORE

Prima dell'effettiva data di entrata in vigore del presente Contratto di Locazione, il Locatore è d'accordo nell'installare, costruire o comunque fornire, in considerazione del corrispettivo d'affitto, senza ulteriore spesa da parte del Governo degli Stati Uniti, i seguenti articoli:

1. Condizioni d'aria in tutte le zone giorno della casa, ovvero soggiorno, sala da pranzo, cucina, studio, stanze ricreative (es. taverna, mansarda abitabile, secondo soggiorno) e camere da letto. L'aria condizionata deve essere in grado di mantenere una temperatura confortevole in tutta l'abitazione.
2. Lampadari, aste per tende e zanzariere su ogni finestra e porta finestra.
3. Armadio/guardaroba nell'ingresso per cappotti oppure spazio per posizionare un guardaroba.
4. In cucina, fornire forno, piano cottura, cappa aspirante, frigorifero, doppi lavelli, lavastoviglie, pensili e un piano di lavoro abbastanza grande da poter preparare e servire fino a 14 coperti. Fornire spazio aggiuntivo per un altro fornello, frigorifero e congelatore del tipo Americano. Se questi elettrodomestici non possono essere posizionati nella cucina stessa, deve essere identificato altro luogo in prossimità della cucina (non il garage) per il loro posizionamento, assieme ad armadi per l'immagazzinamento e ulteriore spazio per la preparazione di cibi.
5. Lavanderia/ripostiglio con lavello e attacchi per lavatrice e asciugatrice.
6. Servizio Intenet ad alta velocità/fibra che termina nell'abitazione.
7. Parabola satellitare puntata a 9 gradi est Euro Bird con cavi e prese installate nel soggiorno, cucina, nelle stanze adibite ad uso ricreativo e nelle camere da letto.
8. Sistema di sicurezza perimetrale con telecamere, collegato alle autorità locali o Statunitensi (preferibile ma non essenziale).
9. Luci con sensore di movimento attorno la residenza e nel vialetto.
10. Recinzione dell'intera proprietà con cancello pedonale con serratura e cancello carrabile motorizzato completo di telecomando e chiave d'accesso.

IL LOCATORE:

IL GOVERNO DEGLI STATI UNITI:

.....

GLI STATI UNITI D'AMERICA
 Rappresentati da
 CHIEF, REAL ESTATE
 REAL ESTATE CONTRACTING OFFICER
 USACE, EUROPE DISTRICT

ALLEGATO "B" - CONDIZIONI SPECIALI

1. Il Locatore dovrà ottenere e fornire copia delle seguenti:
 - a. Polizza d'Assicurazione che copre i rischi d'incendio e allagamenti (incluso per tubi rotti) degli immobili locati.
 - b. Certificato di Agibilità concesso dall'Autorità Municipale al termine della costruzione del fabbricato.
 - c. Certificati di Conformità degli impianti elettrici e termoidraulici.
 - d. Registrazione del contratto, che il Locatore dovrà fornire entro 45 giorni dalla firma del presente Contratto di Locazione (data indicata sulla prima pagina).
 - e. Documento dimostrante il suo titolo di proprietà o diritto di locazione.
 - f. Attestazione di avvenuta registrazione dell'impianto fotovoltaico nel portale del GSE (Gestore dei Servizi elettrici).
 - g. Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione.
2. Il Locatore dovrà consegnare l'immobile con le utenze già funzionanti/aperte, con tutto l'arredo elencato nell'Allegato "A" installate e completate, e aver fornito i documenti elencati qui sopra al paragrafo 1 prima del *(la data di inizio del presente contratto di locazione)*. Nel caso l'immobile non venisse consegnato e/o i suddetti lavori non venissero portati a termine e/o i documenti non vengano forniti entro la data sopra specificata, il Locatore pagherà i danni nella somma di €.....per l'unità abitativa per ogni giorno di ritardo, la quale somma sarà detratta dal canone di locazione.
3. Il Locatore certifica che la rete di distribuzione elettrica (inclusi interruttori automatici e magnetotermici) dell'unità abitativa è adeguata all'utilizzo di 6Kw.
4. Prima dell'inizio del presente contratto il Locatore dovrà fornire l'immobile con tutti gli allacciamenti (acqua, elettricità, fognatura, gas, e internet) collegati alle linee delle aziende fornitrici dei servizi.
5. Il Locatore intende esercitare l'opzione per la tassazione ad imposta sostitutiva del canone di locazione (Cedolare Secca). Se, in un secondo momento, il Locatore decide di tornare al sistema di tassazione normale, la registrazione del contratto e tutte le spese di registrazione rimangono con il Locatore. Il presente contratto deve essere registrato entro 30 giorni dalla data della stipula del contratto e ogni rinnovo annuale deve essere effettuato entro 30 giorni dalla ricorrenza. E'

responsabilità del Locatore di provvedere alla registrazione entro i tempi stabiliti e fornire al Governo degli Stati Uniti una fotocopia dimostrando che il rinnovo è stato eseguito. Per nessuna ragione il Governo degli Stati Uniti sarà responsabile del pagamento di more o sanzioni dovute ad un tardivo pagamento da parte del Locatore.

IL LOCATORE:

IL GOVERNO DEGLI STATI UNITI:

.....

GLI STATI UNITI D'AMERICA
Rappresentati da
CHIEF, REAL ESTATE
REAL ESTATE CONTRACTING OFFICER
USACE, EUROPE DISTRICT

ALLEGATO "C" - DISEGNI E FOTOGRAFIE

ALLEGATO "D" - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

ALLEGATO "E" - INVENTARIO COMUNE

L'ispezione congiunta e relativo rapporto sullo stato della cosa locata sarà eseguita all'inizio di questo contratto di locazione (al momento dell'accettazione delle abitazioni).