

Richiesta di Offerte

Richiesta Numero IT-20-001

Vicenza. Italia

SOMMARIO

Gli Stati Uniti d'America sta cercando alloggi completamente arredati e completamente attrezzati da affittare nella zona di Vicenza, Italia. Il requisito è per un totale di 34 camere da letto. Sono ammessi appartamenti, case a schiera, appartamenti su due piani e case singole con una (1) fino a quattro (4) camere da letto; tuttavia, non più di 10 camere da letto in un edificio possono essere affittate al Governo degli Stati Uniti. La durata del contratto di locazione richiesta è di cinque (5) anni. Gli alloggi proposti devono soddisfare tutti i requisiti elencati di seguito in questa richiesta e le offerte devono essere inviate al seguente indirizzo di posta elettronica: Italyrealestatefieldoffice@usace.army.mil

1. REQUISITI

A. Area

Gli alloggi devono trovarsi all'interno dell'area rappresentata dal confine sulla mappa sottostante. Offerte di alloggi situate ad una distanza di 20 minuti a piedi dalla Caserma Del Din e/o dalla Caserma Ederle avranno maggiore considerazione:



B. Requisiti delle costruzioni

- a. L'edificio deve soddisfare gli standard di protezione antincendio secondo la normativa Italiana ed Europea
- b. Tutti gli ingressi degli edifici devono avere serrature alle porte
- c. Tutte le aree comuni all'interno dell'edificio devono essere ben illuminate
- d. Le vie di passaggio esterne devono essere ben segnate e illuminate
- e. L'edificio deve trovarsi in un'area sicura, a basso rischio di criminalità
- f. L'edificio non deve trovarsi all'interno di un'area a Zona Traffico Limitato (ZTL)

C. Appartamenti/Requisiti delle stanze

- a. Dimensioni minime di 37 m² per abitazione con una (1) camera da letto matrimoniale
- b. Le porte d'ingresso devono avere serrature a catenaccio e spioncini
- c. Campanello con citofono
- d. Tutte le stanze devono essere ben illuminate con lampadine a basso consumo energetico
- e. Ogni camera da letto matrimoniale deve essere di almeno 14m² e ospitare almeno un letto matrimoniale (minimo 140 cm x 190 cm)
- f. Cucina, sala da pranzo e soggiorno possono essere combinati in un unico spazio, a condizione che sia sufficientemente grande da ospitare tutti gli arredi tipici per ogni stanza
- g. Cassetta postale con serratura per abitazione
- h. Almeno un (1) posto auto dedicato per abitazione
- i. Allarmi antincendio installati in tutte le stanze (tranne i bagni)
- j. Allarmi di monossido di carbonio installati in qualsiasi stanza con gas combustibile
- k. Gli interruttori di circuito di guasto a terra (GFCI) devono essere installati nei circuiti elettrici in cucina, bagni e altre aree potenzialmente bagnate
- l. Seminterrato o altro spazio da adibirsi a ripostiglio accessibile e utilizzabile dall'inquilino (desiderato, ma non richiesto)
- m. Almeno una (1) finestra accessibile e operativa in ogni camera da letto e soggiorno

D. Requisiti delle stanze da bagno

- a. Minimo un (1) bagno completo per appartamento (doccia o vasca) con soffione e tenda
- b. Idraulica adeguata per prevenire fluttuazioni estreme della pressione e della temperatura dell'acqua
- c. Lavello con tappo dell'acqua
- d. Vaso WC con sedile e copriwater
- e. Specchio installato sopra il lavandino
- f. Armadio di stoccaggio, armadietto dei medicinali o equivalente
- g. Aspiratore o finestra
- h. Appendino o gancio (uno per camera da letto)
- i. Porta carta igienica
- j. Pavimenti resistenti all'acqua (no parquet o moquette)

E. Requisiti Cucine

- a. Ciascuna abitazione deve avere una cucina completa
- b. Prese elettriche sufficienti per ospitare una varietà di elettrodomestici
- c. Lavello con piano di scolo e tappo
- d. Frigorifero con congelatore di dimensioni sufficienti per il numero di camere da letto nell'abitazione
- e. Lavastoviglie (desiderata, ma non obbligatoria)

- f. Microonde
- g. Forno
- h. Fornire un piano cottura con un minimo di due (2) bruciatori
- i. Cappa con ventola di aspirazione
- j. Pavimenti resistenti all'acqua (no parquet o moquette)

F. Requisiti arredi

- a. Piatti, scodelle, bicchieri, posate, minimo di due (2) set (per camera da letto)
- b. Pentole, padelle, utensili per cucinare e altri utensili da cucina
- c. Letto matrimoniale o più grande (minimo 140 cm x 190 cm), armadio, comodino, lampada da comodino, cassetiera (per camera da letto)
- d. Asse da stiro e ferro da stiro con spegnimento automatico
- e. Caffettiera e bollitore elettrica e/o gas
- f. Tavolo da pranzo con un minimo di due (2) sedie per camera da letto
- g. Scrivania per computer con sedia
- h. Divano
- i. Ripostiglio o scaffali
- j. Rivestimenti per finestre per la privacy (tende o veneziane) installate in tutte le stanze
- k. Due (2) set di lenzuola, due (2) coperte, una (1) trapunta e due (2) cuscini (per camera da letto)
- l. Due (2) set di asciugamani da bagno e di asciugamani ospiti (per camera da letto)
- m. Due (2) asciugapiatti
- n. Aspirapolvere
- o. Scopa con paletta
- p. Mocio con secchio
- q. Bidone della spazzatura in cucina e nei bagni
- r. Lavatrice e asciugatrice o stendibiancheria (asciugatrice elettrica o a gas fortemente preferito, ma non necessario)
- s. Televisore a schermo piatto con una dimensione minima di 40 "
- t. Un (1) estintore operativo (certificato e aggiornato) per abitazione

G. Requisiti dei servizi e delle manutenzioni

- a. Tutti i costi delle utenze saranno inclusi e pagati nell'importo totale del canone di affitto
- b. Acqua corrente calda e fredda potabile in cucina e bagno
- c. Riscaldamento regolabile dagli inquilini in tutta l'abitazione (compresa cucina e bagni)
- d. Condizionatore d'aria regolabile in tutte le stanze (tranne i bagni)
- e. Servizio via cavo o satellitare di base per la televisione
- f. Servizio Internet ad alta velocità (DSL o superiore) con Wi-Fi accessibile in tutta l'abitazione
- g. Due (2) set di chiavi per tutte le serrature (per camera da letto)
- h. Manutenzione, riparazione e sostituzione di tutti i sistemi e le apparecchiature/elettrodomestici del locatore a esclusiva spesa del locatore
- i. Controllo dei parassiti secondo i requisiti del dipartimento sanitario locale
- j. Contenitori da esterno per l'immondizia
- k. Rimozione di neve e ghiaccio da marciapiedi e passi carrai
- l. Manutenzione e pulizia regolari delle aree comuni
- m. Pulizia settimanale inclusa cucina, bagno, svuotamento di bidoni della spazzatura, e pavimenti in tutta l'abitazione (desiderato, ma non obbligatorio)

H. Durata del Contratto

La durata del contratto di locazione è di un periodo massimo di cinque (5) anni, con una clausola risolutiva che conferisce al Governo degli Stati Uniti il diritto di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento mediante preavviso scritto di 30 giorni.

I. Canone

L'affitto deve essere pagato in Euro Semi Annualmente tramite bonifico bancario elettronico. Le offerte ricevute con un prezzo di affitto che si ritiene sostanzialmente superiore al prezzo di mercato possono essere squalificate.

J. Deposito Cauzionale

Secondo la legge fiscale degli Stati Uniti, è vietato il pagamento di un deposito cauzionale. Tuttavia, un'ispezione congiunta delle condizioni delle abitazioni verrà eseguita con il locatore prima dell'occupazione degli inquilini statunitensi. I risultati di questa ispezione saranno reciprocamente concordati e firmati 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 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 può riparare tali danni identificati o pagare al Locatore una somma di denaro concordata per la riparazione di tali danni.

K. 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.

L. Data di occupazione

Il Governo degli Stati Uniti sta cercando di locare un totale di 34 camere da letto che verranno occupati man mano che avvengono i negoziati ed eseguiti i contratti di locazione.

2. PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

A. Requisiti della presentazione della proposta

- a. Descrizione degli immobili
- b. Mappa indicante la posizione dell'immobile
- c. Fotografie dei locali che descrivono chiaramente l'interno (tutte le stanze), l'esterno e la vista sulla strada
- d. Elenco di arredi e servizi forniti
- e. Canone d'affitto richiesto
- f. Data disponibilità proposta
- g. Planimetria o disegno dei locali
- h. Certificati di conformità degli impianti
- i. Prova di proprietà o diritto di locazione
- j. APE (Attestato Prestazione Energetica)
- k. Informazioni catastali

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 potrebbe rimanere aperto fino a quando l'intero requisito non venga soddisfatto o chiuso in qualsiasi momento, a discrezione del Governo degli Stati Uniti.

3. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E ASSEGNAZIONE

A Fattori di Valutazione

Le proposte verranno valutate a seconda dei seguenti fattori:

- a. Prezzo
- b. Stato/Arredamento/Servizi
- c. Funzionalità degli spazi
- d. Ubicazione

B. Gamma competitiva

Le proposte ricevute saranno valutate utilizzando i suddetti fattori per determinare quali proposte offrono il miglior valore al Governo degli Stati Uniti. Le migliori proposte stabiliranno la gamma competitiva. Le offerte 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 della Gamma Competitiva al fine di chiarire i dettagli e garantire la comprensione reciproca.

D. Ispezione

Dopo 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 identificati dubbi correggibili, l'Offerente verrà informato delle eventuali modifiche richieste.

E. Offerta migliore e finale

A conclusione delle trattative ed 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 scrutinate e il Governo degli Stati Uniti può eseguire 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 DACA90520002..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 - (qui di seguito denominata "LOCATORE"), Partita IVA No., con sede in, proprietaria dell'immobile qui descritto, rappresentata dal Presidente del Consiglio d'Amministrazione, Codice Fiscale, residente in - 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 la l'autorità del Titolo 10, Codice degli Stati Uniti, Sezione 2675.

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: una unità abitativa completamente arredata, sita a, e composta di e completa di parcheggio custodito/garage, ivi incluso tutte le migliorie, i diritti, i privilegi, gli accordi, e tutto quanto inerente al fabbricato stesso. L'immobile è individuato catastalmente 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-carenza (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, svuotamento fosse settiche, tutte le spese condominiali (quali luci e pulizie vano scale, giardinaggio, ecc.), fornitura e consumo d'acqua potabile, elettricità, gas e servizio internet, spese per l'ascensore incluso la manutenzione e le spese dovute per il controllo e le verifiche annue dello stesso, pulizia annuale e la regolazione delle caldaie di riscaldamento/scalda bagno/condizionatori d'aria/addolcitore d'acqua, l'aggiunta di sale per i addolcitori d'acqua, 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 al 1° Dicembre per pagare la rata semestrale per il periodo che inizia il 1° Ottobre a causa di ritardi amministrativi associati al processo di stanziamento degli anni fiscali statunitensi. Quando tali pagamenti vengono effettuati tra il 1° Ottobre e il 1° Dicembre, il Locatore è d'accordo che gli interessi non inizino a maturare conformemente al paragrafo 3.d. fino a dopo il 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 "B".

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 S.U. 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 USA 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, totale o parziale 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 totale o parziale dello stesso per terminata locazione.

d. Le risoluzioni parziali saranno eseguite in conformità con i termini e le condizioni di questo Contratto di Locazione, in particolare come stabilito nell'Allegato A – Risoluzioni Parziali.

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 è un 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 e il codice fiscale del Locatore, numero di contratti 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 ad uno qualunque dei principali elettrodomestici come frigorifero

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) eseguire la pulizia dei condizionatori d'aria e delle caldaie, nonché la pulizia/sostituzione dei filtri, ricarica refrigerante gas/liquido, pulizia dei bruciatori, il controllo periodico dei fumi esausti, ecc., come richiesto dalla più recente normativa italiana. I condizionatori d'aria e le caldaie vanno regolate in modo da rispettare le direttive in materia di prevenzione dell'inquinamento ambientale e risparmio energetico imposte dalla più recente normativa e legislazione italiana. Il Locatore provvederà alla pulizia annuale e la regolazione (incluso controllo fumi) delle caldaie di riscaldamento/scalda bagno prima dell'inizio della stagione invernale, come previste dalle norme di sicurezza italiane, e dovrà eseguire la manutenzione e riparazioni delle stesse. Inoltre, Il Locatore dovrà eseguire la pulizia dei condizionatori d'aria nel modo previsto dalla casa costruttrice, come minimo una volta l'anno, prima dell'inizio della stagione estiva, e dovrà eseguire la manutenzione e riparazioni delle stesse.

- (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 standards del settore e ai codici, norme e leggi italiani e CEI.
- (3) 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.
- (4) Eseguire la pulizia, il controllo e manutenzione delle pompe di sollevamento del piano interrato, e delle rispettive batterie di riserva, e di eseguire la manutenzione degli estintori del piano interrato.
- (5) pulizia, manutenzione e riparazione dell'impianto addolcitore dell'acqua di ciascuna unità abitativa, e la fornitura e aggiunta dei sale e/o liquidi necessari per assicurare il corretto funzionamento dell'impianto.
- (6) ispezione e manutenzione dei rilevatori di gas in ogni cucina e sostituzione dei sensori ogni 5 anni.
- (7) la manutenzione e le riparazioni del cancello carrabile e la sua motorizzazione per garantire il corretto funzionamento del sistema.

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. Sono anche sua responsabilità la cura e la pulizia delle aree comuni due volte la settimana (lavanderia, scale, entrate, parcheggi), pulizia settimanale della cucina, dei bagni, dei pavimenti in tutto il locale e svuotamento dei bidoni della spazzatura, e il taglio dell'erba e la potatura degli alberi, le viti e le siepi. Inoltre, il locatore è responsabile per il controllo dei parassiti e la rimozione della neve e ghiaccio dai marciapiedi e passi carrai.

h. Il Locatore è responsabile ad ottenere il Certificato Prevenzione Incendi, se richiesto dalle normative italiane e/o locali, per l'immobile locato al Governo degli Stati Uniti con il presente Contratto di Locazione. Inoltre il Locatore dovrà fornire e mantenere in stato di efficienza i sistemi, i dispositivi, le attrezzature e le altre misure di sicurezza antincendio adottate ed effettuare verifiche di controllo ed interventi di manutenzione secondo le scadenze temporali che sono indicate dal comando dei Vigili del Fuoco nel certificato di prevenzione, come previste dalle normative italiane e/o locali e dal fabbricante di ogni componente installato.

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. S 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'inadempienza 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:, Alla C.A del, Via telefono No., indirizzo e-mail: (mentre come punto di riferimento per eventuali problemi di manutenzione, il Governo degli Stati Uniti dovrà notificare, telefono No.-.....); 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. 0444-712761, 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'immobile locata. Copie dei Attestati di Prestazione Energetica sono qui allegati nel ALLEGATO "E".

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 un 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 dovranno 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" - RISOLUZIONI PARZIALI.
- ALLEGATO "B" - ELENCO DEGLI ARTICOLI CHE DEVONO ESSERE FORNITI DAL LOCATORE.
- ALLEGATO "C" - CONDIZIONI SPECIALI.
- ALLEGATO "D" - DISEGNI E FOTOGRAFIE.
- ALLEGATO "E" - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE).
- ALLEGATO "F" - 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, 10, 23, 25, 26 e 27.

IL LOCATORE:

.....

ALLEGATO “A” – RISOLUZIONI PARZIALI

Nell’eventualità che il Governo degli Stati Uniti dovesse esercitare l’opzione riservatagli nel paragrafo “5. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO” del Contratto di Locazione originale, ed eseguisse una parziale risoluzione dell’immobile locato, verranno applicate le seguenti norme:

1. Il canone d’affitto e i rimborsi annui, che entrambe le parti hanno identificato per ogni unità immobiliare, costituiranno la base su cui calcolare il nuovo canone d’affitto e i rimborsi, nel caso in cui si dovesse eseguire una risoluzione parziale dell’immobile. I costi, fissi per l’intera durata di questo Contratto di Locazione, sono:

Tipo di Unità Immobiliare	(1) Canone Base Annuo per Unità Immobiliare	(2) Rimborsi Annui per Unità Immobiliare
Per ciascun appartamento con rispettivo garage e ripostiglio	€.....	€.....
Per ciascun posto auto scoperto riservato	€.....	€.....

2. Il Locatore dovrà restituire al Governo degli Stati Uniti la porzione di canone già pagato anticipatamente e non ancora maturato alla data della risoluzione parziale. A discrezione del Governo degli Stati Uniti l’ammontare verrà detratto dal primo pagamento del canone d’affitto e rimborsi da eseguirsi dopo la notifica e nei termini previsti dal Contratto di Locazione, oppure verrà incluso nell’Accordo Supplementare di Accomodamento e Disimpegno Parziale.

3. Alla data di riconsegna al Locatore delle unità abitative, il Governo degli Stati Uniti e il Locatore dovranno eseguire un’ispezione congiunta e redigere un relativo rapporto sullo stato della cosa locata per identificare tutte le manutenzioni, riparazioni e danni, e gli articoli che il Governo degli Stati Uniti lascerà negli immobili. Nel caso in cui il Locatore richieda la sistemazione di tali danni per i quali il Governo degli Stati Uniti è responsabile, dovrà darne notifica al Governo degli Stati Uniti entro novanta (90) giorni dalla data dell’ispezione congiunta e fornirà inoltre una richiesta con un dettagliato preventivo che il Governo degli Stati Uniti stimerà come concordato nel Paragrafo “5. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO” del Contratto di Locazione originale. Una volta eseguita la risoluzione parziale e l’ispezione congiunta, verrà stipulato un Accordo Supplementare di “Accomodamento e Disimpegno Parziale”.

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" - ELENCO DEGLI ARTICOLI CHE DEBBONO ESSERE FORNITI DAL 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 d'arredamento:

1. In ciascuna stanza, ad eccezione dei bagni, ripostigli, vano scale e garage, di ciascuna abitazione installare condizionatori d'aria. Il sistema di condizionamento d'aria dovrà essere in grado di mantenere una temperatura confortevole in tutta l'abitazione.
2. Installare lampadari di tipo aperto, ventilato, a sospensione (o a muro) con lampadine LED a risparmio energetico (oppure fluorescenti ad alta efficienza, dove l'uso delle lampadine a LED sia impraticabile o sconsigliato), ovunque vi sia un punto luce. Per l'esterno del fabbricato installare lampadari di tipo chiuso per illuminare l'esterno dell'edificio, aree comuni, marciapiedi e passi carrai. Tutte le luci dovranno essere collegate a un impianto crepuscolare ed alcune dovranno essere posizionate in punti strategici e forniti di sensori di movimento.
3. Ogni finestra e portafinestra dovranno essere munita di zanzariera e porta-tenda con tenda o tende veneziane o tende verticali, e tapparelle o scuri/balconi con ferma/blocco tapparelle/scuri/balconi di sicurezza. Sulle finestre dove mancano le tapparelle/scuri/balconi installare vetro antisfondamento.
4. In ciascuna cucina:
 - a. Fornire e installare un lavello, lunghezza totale cm 120, a doppia vasca di acciaio inox con tappi e ripiano e mobile base. La base dovrà avere due o più sportelli e dovrà essere forata per permettere il passaggio dei vari attacchi (per la lavastoviglie, forno, ecc.).
 - b. Fornire e installare mobiletti pensili di misura regolare (per un totale di centimetri lineari) composti di: uno scolapiatti da installare sopra il lavello; un mobile con cappa aspirante collegata alla canna fumaria; e i rimanenti mobiletti con sportelli aventi un ripiano centrale per mettere utensili da cucina e cibi in scatola.
 - c. Fornire e installare mobiletti base di misura regolare (per un totale dicentimetri lineari, oltre al mobile per il lavello indicato sopra) composti di: un mobile con tre o quattro cassetti e i rimanenti mobili, con sportelli aventi ripiano centrale per mettere utensili da cucina e cibi in scatola.
 - d. Fornire un frigorifero con congelatore, piano cottura a gas e/o elettrico (forno e superficie di cottura possono essere separati), un forno a microonde e una lavastoviglie. Assicurarsi che il locale sia adeguato alla salvaguardia della sicurezza, come da norme vigenti. Ciascun elettrodomestico dovrà avere una presa elettrica individuale. Installare ulteriore prese elettriche per elettrodomestici piccoli da cucina (come tostapane, bollitore, ecc.).
 - e. Rivestire con piastrelle il muro dove saranno posti il lavello e il piano cottura.
5. Ogni stanza da bagno e servizio dovrà essere fornita di:
 - a. Portasapone, porta carta igienica e porta asciugamani; tutti in materiale resistente e fissati solidamente a muro.

- b. Un armadietto completo di specchio e luce incorporata montato sopra il lavabo.
 - c. Sul piatto doccia, dove presente, installare box doccia.
 - d. Sulla vasca da bagno, dove presente, installare porta testina per doccia solidamente fissato al muro a circa 1.60 metri dalla base della vasca da bagno e porta tenda e tenda per doccia solidamente fissato ai muri alle estremità e al soffitto in centro.
 - e. Ciascuna abitazione dovrà essere fornita di almeno una vasca da bagno o piatto doccia.
 - f. Ogni stanza da bagno deve essere dotata di una finestra (che può essere aperta e chiusa) e/o di un aspiratore sufficientemente dimensionato per l'ambiente.
6. In ciascuna lavanderia o area preposta installare attacchi per una lavabiancheria e per una asciugabiancheria installabili una a fianco all'altra oppure una sopra l'altra. Fornire una lavabiancheria e una asciugabiancheria. Laddove non sia possibile fornire una asciugabiancheria, fornire stendibiancheria.
 7. La porta d'ingresso di ciascuna abitazione dovrà essere di tipo blindato con serratura di sicurezza, catenaccio e spioncino.
 8. Installare, dove necessario, ferma porte per evitare danneggiamenti ai muri, mobili/sanitari o alle porte.
 9. Il Locatore dovrà predisporre la rete di distribuzione elettrica (incluso interruttori automatici e magnetotermici) di ciascun'abitazione per l'utilizzo di 6Kw. Aumentare la potenza elettrica di ciascun contatore a 6Kw.
 10. Installare nel fabbricato un impianto antenne TV centralizzate (o individuali per ciascun'abitazione) composte di antenna terrestre in grado di ricevere le trasmissioni digitali dei normali canali italiani e di un'antenna satellitare posizionata sui 9° est (Euro Bird), completa d'impianto di distribuzione e prese. Le prese dovranno essere installate nei soggiorni/pranzo, cucine, taverna/attici, e in ciascuna stanza da letto. Ogni soggiorno deve essere dotato di un televisore a schermo piatto con una dimensione minima di 40 pollici.
 11. Ciascuna abitazione dovrà essere munita di servizio internet ad alta velocità completo di accessibilità wireless in tutta l'abitazione.
 12. Installare almeno un corrimano su un lato d'ogni rampa di scale.
 13. Ciascuna abitazione dovrà essere munita di un impianto citofono. Dove il cancello pedonale non fosse visibile dalla finestre sul fronte della abitazione installare un impianto a videocitofono.
 14. I piani con pavimento al di sotto del livello del terreno dovranno essere forniti di pompa, con batterie di riserva e caricabatteria automatico, collegata alla fognatura o acque bianche comunali. La pompa dovrà essere dimensionata per assicurare che il piano interrato rimanga asciutto.
 15. Fornire una recinzione perimetrale per l'intero complesso e un giardino privato recintato per ciascun'abitazione, completo di cancelli pedonali con serratura, e un cancello carrabile motorizzato con sistema d'accesso fornito di chiave e telecomando. Tutti i cancelli pedonali dovranno essere provvisti di sistema automatico di chiusura.

16. Installare una cassetta portalettere, avente la possibilità di chiusura a chiave, per ogni unità abitativa e per i complessi condominiali una cassetta condominiale per i volantini pubblicitari. Installare le cassette sulla recinzione/muro perimetrico adiacente ai vari campanelli.
17. Tinteggiare l'intero edificio, interno ed esterno, eseguire pulizia accurata ed eseguire le necessarie riparazioni.
18. Eseguire le sistemazione iniziale del terreno circostante, incluso ma non limitato allo spianamento, fertilizzazione, semina, posa in sito di piote erbose.
19. In ciascuna abitazione installare termostati ambiente di tipo semplice, completo di istruzioni in Inglese. I termostati dovranno essere installati in numero sufficiente e sistemati strategicamente per permettere una temperatura bilanciata in tutta l'abitazione.
20. Installare in ciascuna abitazione:
 - a. Rilevatori di fumo, installati in ciascuna stanza con l'esclusione dei bagni, collegati all'impianto elettrico.
 - b. Rilevatori di gas e monossido di carbonio appropriati al sistema di riscaldamento/acqua calda e agli apparecchi di cottura previsti e in posizioni tali da assicurare la massima sicurezza nell'abitazione.
21. Per ciascun inquilino di ciascuna abitazione fornire due (2) chiavi per ogni cancello/porta esterna, due (2) telecomandi per ogni cancello e/o porta automatico e due (2) chiavi e per l'ingresso all'unità abitativa. Fornire per ogni unità abitativa due (2) chiave per ogni stanza/armadio/box contatori, e una (1) chiave per ogni porta interna. Ove i cancelli e/o porte automatici di una abitazione siano più di uno il telecomando dovrà essere unico contenente tutte le frequenze. Inoltre, per ogni unità abitativa il Locatore deve fornire 1 (una) chiave per ogni porta/cancello esterno, 1 (un) telecomando per ciascun cancello e/o porta automatici e 1 (una) chiave per l'ingresso dell'abitazione unità.
22. Assicurarci che sia messo da parte per eventuali sostituzioni future un congruo numero di piastrelle per pavimenti e per rivestimenti.
23. Istruzioni circa la raccolta differenziata insieme ad ogni eventuale contenitore o chiave necessari e un calendario dei giorni di raccolta.
24. Istruzioni in Inglese per ciò che riguarda i sistemi di riscaldamento e aria condizionata e qualunque altro dispositivo installato nell'immobile, come impianti d'irrigazione, sistema d'allarme, ecc.
25. Tutte le porte condominiali dovranno essere provvisti di sistema automatico di chiusura.
26. Per ogni unità abitativa fornire 2 set di piatti (un set è composto da piatto fondo, piano e da contorno), 1 ciotola, 2 set di bicchieri (un set è composto da bicchieri da acqua e vino), 2 set di tazze da caffè e 2 set di posate (un set è composto da coltello, forchetta, cucchiaino e cucchiaio) per inquilino.
27. Per ogni unità abitativa fornire pentole, padelle, utensili da cucina, apribottiglie e lattine, cavatappi e 2 (due) strofinacci.
28. Per ogni unità abitativa fornire asse da stiro e ferro da stiro con spegnimento automatico, caffettiera e bollitore elettrico o a gas e 1 estintore funzionante con certificazione aggiornata.

29. Ogni camera da letto (minimo 14m²) deve essere dotata di armadi, comodino, lampada da comodino, cassetiera, letto matrimoniale (minimo 140 X 190 cm) con materasso, coprimaterasso nuovo, 2 cuscini con fodere nuove, 2 set completi di biancheria (set composto da lenzuola superiori e inferiori e federe), 2 coperte, 1 trapunta e 2 copriletto.
30. Per ogni soggiorno/sala da pranzo fornire tavolo da pranzo con 2 sedie per inquilino, scrivania da computer con sedia, divano e porta TV (e televisione come previsto nell'articolo 10 qui sopra).
31. Per ogni inquilino fornire 2 set di asciugamani (un set è composto da asciugamano da bagno e asciugamano da viso/mani).
32. Per ogni unità abitativa fornire un aspirapolvere, scopa con paletta, mocio con secchio, bidone della spazzatura in cucina e in ogni stanza da bagno e un ripostiglio e/o un armadio dove conservare gli attrezzi elencati in questa articolo.
33. Per ogni unità abitativa fornire contenitori da esterno per rifiuti e sacchetti di immondizia (se i sacchetti sono specificamente richiesti ed emessi solo dall'autorità comunale locale o dall'appaltatore per la raccolta dei rifiuti).

INQUILINO: Il numero di inquilini è determinato considerando una persona per ogni camera da letto avente un superficie minima di 14 m².

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" - CONDIZIONI SPECIALI

1. Il Locatore dovrà ottenere e fornire copia:
 - a. Della Polizza d'Assicurazione che copre i rischi d'incendio e allagamenti (incluso per tubi rotti) degli immobili locati.
 - b. Del "Certificato di Agibilità" concesso dall'Autorità Municipale al termine della costruzione del fabbricato.
 - c. Dei certificati di conformità degli impianti elettrici e termoidraulici.
 - d. Della registrazione del contratto, che il Locatore dovrà fornire entro 45 giorni dalla firma del presente Contratto di Locazione (data indicata sulla prima pagina).
 - e. Di un documento dimostrante il suo titolo di proprietà o diritto di locazione.
 - f. Attestazione di avvenuta registrazione dell'impianto/i fotovoltaico/i nel portale del GSE (Gestore dei Servizi elettrici).
 - g. Dell'Attestato di Prestazione Energetica di ciascun abitazione/per intero edificio.
2. Il Locatore dovrà consegnare l'immobile con le utenze già funzionanti/aperte, con tutto l'arredo elencato nell'Allegato "B" 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 €...../ unità abitativa per ogni giorno di ritardo, la quale somma sarà detratta dal canone di locazione.
3. Il Locatore s'impegna a eseguire tutte le riparazioni di ordinaria e piccola manutenzione, all'immobile e agli articoli forniti dal Locatore, senza tenere conto delle norme di cui all'Articolo 1609 del Codice Civile Italiano.
4. Il Locatore certifica che la rete di distribuzione elettrica (inclusi interruttori automatici e magnetotermici) di ciascun'unità abitativa è adeguata all'utilizzo di 6Kw.
5. 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.
6. 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.

L LOCATORE:

IL GOVERNO DEGLI STATI UNITI:

.....

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

ALLEGATO "D" - DISEGNI E FOTOGRAFIE

AALLEGATO "E" - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

ALLEGATO "F" - 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).