

Richiesta di Offerte

Richiesta Numero IT-22-SF

Pisa/Livorno, Italia

SOMMARIO

Gli Stati Uniti d'America sta cercando alloggi completamente arredati e completamente attrezzati da affittare nella zona di Pisa/Livorno, Italia. Il requisito è per un totale di 14 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. La durata del contratto di locazione richiesta è di cinque (5) anni. Gli alloggi proposti dovrebbe 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 a una distanza massimo di 20 minuti in auto da Camp Darby, e quelli più vicini riceveranno 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 deve poter ospitare un letto matrimoniale (dimensione minima 140 cm x 200 cm), armadio e spazio di manovra.
- 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

- n. Per ogni abitazione con più di una camera da letto le camere devono avere una porta con serratura

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 copri-water
- 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 un'area per la preparazione dei cibi.
- b. Prese elettriche sufficienti per ospitare una varietà di elettrodomestici
- c. Lavello
- 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. Fornire un piano cottura con un minimo di due (2) bruciatori
- h. Cappa con ventola di aspirazione
- i. 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, cassettera (per camera da letto)
- d. Asse da stiro e ferro da stiro con spegnimento automatico
- 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 è fortemente preferito, ma non necessario). Una lavanderia centrale/condominiale per tutte le unità è accettabile purché si trovi in una zona facilmente accessibile e abbia un numero sufficiente di lavatrici ed eventuali asciugatrici.
- 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 14 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 rimarrà 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 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 DACA90522002.....00
(OCONUS Reference No.: DA-91-214-SETF-ENG-1.....)

T R A

.....

E

GLI STATI UNITI D'AMERICA

Il presente contratto di locazione viene stipulato il 2022 tra -
(qui di seguito denominata "LOCATORE"), Partita IVA No., con sede in
....., proprietaria dell'immobile qui descritto, rappresentata da
Codice Fiscale No., domiciliato 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) ANNE L KOSEL, 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:
completo di utenze e servizio internet, 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
..... 2022 e finirà col giorno 2027 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) €.....,00/anno - quale canone annuo di affitto.
 - (2) €.....,00/anno - quale rimborso spese annuo per registrazione del contratto, servizio rimozione
rifiuti solidi urbani, vuotamento fosse, tutte le spese condominiali, fornitura e consumo di tutte le utenze e
servizio internet, pulizia annuale e la regolazione delle caldaie di riscaldamento/scalda bagno/condizionatori
d'aria, l'aggiunta di sale per i addolcitori d'acqua, pulizia settimanale delle unità abitative e delle parti

comuni, sfalcio dell'erba e potatura dei 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) €.....,00/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, 2022 – 30 Settembre 2022: €.....,00;
- (2) per ogni successivo periodo semestrale a partire dal 1 Ottobre 2022: €.....,00;
- (3) per l'ultimo periodo, 1 Aprile 2027 – 2027: €.....,00;

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 (per servizio posta pubblica or privata) almeno trenta (30) giorni prima 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 (..... 2027) 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, 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, oppure inviandolo per e-mail a ItalyRealEstateFieldOffice@usace.army.mil. 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 divisori 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 in efficienti e adeguate condizioni di manutenzione e abitabilità, con l'inclusione della piccola manutenzione (Art. 1609 del Codice Civile Italiano), 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) Inadeguata o insufficiente pressione dell'acqua.
- (4) Perdite nelle tubazioni dell'acqua.
- (5) Perdite o intasamento del sistema di drenaggio.
- (6) Mancanza di corrente elettrica.
- (7) Mancanza di segnale WIFI internet.

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:

(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) nell'eventualità ci fossero installati uno o più addolcitori dell'acqua il Locatore dovrà eseguire la pulizia, manutenzione e riparazione dell'impianto di ciascuna unità abitativa, e sarà responsabile per la fornitura e aggiunta dei sale e/o liquidi necessari per assicurare il corretto funzionamento dell'impianto.

(6) l'assistenza e le riparazioni del cancello carrabile condominiale e la sua motorizzazione per garantire il corretto funzionamento del sistema.

g. È a carico del Locatore la sistemazione del terreno circostante, fertilizzazione, semina, posa in sito di piante erbose. Sarà inoltre responsabile per lo sfalcio dell'erba, e la potatura e taglio dei alberi, viti e siepi dell'intero complesso.

h. Il Locatore sarà responsabile della cura e della pulizia delle aree comuni e sarà responsabile di eseguire, una volta alla settimana, la pulizia approfondita di ogni unità abitativa, consistente ma non limitata a spazzare e pulire i pavimenti e spolverare. Il tempo stimato per ogni unità abitativa è di 2 ore e include, ma non limitato a, spazzare e pulire i pavimenti e spolverare. Il Governo degli Stati Uniti sarà responsabili di mantenere le aree in maniera ordinata e di disporre dei loro rifiuti.

i. 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'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: telefono No. (ufficio) and (cellulare), 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. 0444-712761, 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'immobiliare locata. Copie dei Attestati di Prestazione Energetica sono qui allegati nell'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 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 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:

GIOVANNI PICCO

Rappresentata da _____

IL GOVERNO DEGLI STATI UNITI:

GLI STATI UNITI D'AMERICA
Rappresentati da ANNE L. KOSEL
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:

Rappresentata da _____

ALLEGATO “A” – RISOLUZIONI PARZIALI

Nell’eventualità che il Governo degli Stati Uniti dovesse esercitare l’opzione riservatagli nel paragrafo “5. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO” del presente Contratto di Locazione, 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 abitativa, 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 Abitativa	(1) Canone Base Mensile per Unità Abitativa	(2) Rimborsi Mensile per Unità Abitativa
Per ciascuna unità abitativa da	€.....,00	€.....,00
Per ciascuna unità abitativa da	€.....,00	€.....,00

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:

.....
Rappresentata da

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

ALLEGATO "B" - ELENCO DEGLI ARTICOLI CHE DEBONO 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 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 fluorescenti a risparmio energetico (oppure alogene ad alta efficienza, dove l'uso delle lampadine fluorescenti sia impraticabile o scongiato), ovunque vi sia un punto luce. Per l'esterno del fabbricato installare lampadari di tipo chiuso.
3. Ogni finestra e portafinestra dovranno essere munita di 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 e tende veneziane o tende verticali all'interno dell'immobile. Palo porta tenda non è richiesto sulle finestre, dove è installato una tenda veneziana o tenda verticale.
4. In particolare il Locatore garantisce che siano eseguite e/o fornite in ciascuna abitazione quanto segue:
 - a. **REQUISITI APPARTAMENTO / CAMERA**
 - i. Tutte le stanze devono essere ben illuminate con lampadine a basso consumo energetico.
 - ii. Ogni camera da letto deve essere in grado ad accomodare almeno un letto matrimoniale (minimo 140 cm x 190 cm).
 - iii. 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.
 - iv. Cassetta postale con serratura per abitazione.
 - v. Almeno un (1) posto auto dedicato per abitazione.
 - vi. Allarmi antincendio installati in tutte le stanze (tranne i bagni).
 - vii. Ciascun abitazione dovrà essere munito di un interruttore di circuito di guasto a terra (GFCI).
 - viii. Almeno una (1) finestra accessibile e operativa in ogni camera da letto e soggiorno.
 - b. **REQUISITI DELLE STANZE DA BAGNO**
 - i. Minimo un (1) bagno completo con doccia o vasca per appartamento (la doccia e la vasca dovrà avere un soffione per doccia e tenda).
 - ii. Idraulica adeguata per prevenire fluttuazioni estreme della pressione e della temperatura dell'acqua.
 - iii. Lavello con tappo di scarico.
 - iv. Vaso WC con sedile e coprisedile.
 - v. Specchio installato sopra il lavandino.
 - vi. Armadio di stoccaggio, armadietto dei medicinali o equivalente.
 - vii. Aspiratore o finestra.
 - viii. Portasciugamani o gancio (uno per camera da letto).
 - ix. Porta carta igienica.
 - x. Pavimenti resistenti all'acqua (no parquet o moquette).
 - c. **REQUISITI CUCINE**
 - i. Ciascuna abitazione deve avere un'area per la preparazione dei cibi.
 - ii. Prese elettriche sufficienti per ospitare gli elettrodomestici esistenti.
 - iii. Lavello.

- iv. Frigorifero con congelatore di dimensioni sufficienti per il numero di camere da letto nell'abitazione.
 - v. Lavastoviglie.
 - vi. Microonde.
 - vii. Fornire un piano cottura con un minimo di due (2) bruciatori.
 - viii. Ventola di aspirazione.
 - ix. Pavimenti resistenti all'acqua (no parquet o moquette).
- d. **REQUISITI ARREDI**
- i. Piatti, scodelle, bicchieri, posate, minimo di due (2) set (per camera da letto).
 - ii. Pentole, padelle, utensili per cucinare e altri utensili da cucina.
 - iii. Letto matrimoniale o più grande (minimo 140 cm x 190 cm), armadio, comodino, lampada da comodino, cassetiera (per camera da letto).
 - iv. Asse da stiro e ferro da stiro.
 - v. Bollitore a gas o elettrico.
 - vi. Tavolo da pranzo con un minimo di due (2) sedie per camera da letto.
 - vii. Scrivania con sedia.
 - viii. Divano.
 - ix. Rivestimenti per finestre per la privacy (tende o veneziane) installate in tutte le stanze.
 - x. Due (2) set di lenzuola, due (2) coperte, una (1) trapunta e due (2) cuscini (per camera da letto).
 - xi. Due (2) set di asciugamani da corpo e di asciugamani di viso/ospite (per camera da letto).
 - xii. Due (2) asciugapiatti.
 - xiii. Aspirapolvere.
 - xiv. Scopa con paletta.
 - xv. Mocio con secchio.
 - xvi. Bidone della spazzatura in cucina e nei bagni.
 - xvii. Lavatrice e asciugatrice combinata oppure singole in ciascuna abitazioni (o può essere sufficiente una lavanderia centrale/condominiale sufficientemente ampia).
 - xviii. Televisore a schermo piatto con una dimensione minima di 40 pollici.
 - xix. Un (1) estintore operativo (certificato e aggiornato) per abitazione.
- e. **REQUISITI DEI SERVIZI E DELLE MANUTENZIONI**
- i. Acqua corrente calda e fredda potabile in cucina e bagno.
 - ii. Riscaldamento condominiale regolabile dagli inquilini in tutta l'abitazione (compresa cucina e bagni).
 - iii. Un condizionatore d'aria regolabile in ciascuna abitazione.
 - iv. Servizio Internet ad alta velocità (DSL o superiore) con Wi-Fi accessibile in tutte le stanze di ciascuna abitazione.
 - v. Due (2) set di chiavi per tutte le serrature (per camera da letto).
 - vi. Contenitori per rifiuti.

IL LOCATORE:

IL GOVERNO DEGLI STATI UNITI:

.....
Represented by _____

THE UNITED STATES OF AMERICA
Represented by ANNE L. KOSEL
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. Della registrazione del contratto, che il Locatore dovrà fornire entro 45 giorni dalla firma del presente Contratto di Locazione (data indicata sulla prima pagina).

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 della 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 €200,00/unità abitativa per ogni giorno di ritardo, la quale somma sarà detratta dal canone di locazione.

3. Il Locatore fornirà/installerà/eseguirà, senza alcun costo aggiuntivo per il Governo degli Stati Uniti, i seguenti servizi per l'intera durata del Contratto di Locazione:
 - a. Costi di tutte le utenze.
 - b. Servizio base via cavo o via satellite per la televisione.
 - c. Servizio Internet ad alta velocità (DSL o superiore) con Wi-Fi accessibile in ogni unità abitativa
 - d. Due (2) mazzi di chiavi per tutte le serrature (per ciascuna camera da letto).
 - e. Manutenzione, riparazione e sostituzione di tutti gli impianti e le apparecchiature del Locatore a proprie spese.
 - f. Controllo dei parassiti secondo le norme dell'ufficio sanitario locale.
 - g. Rimozione di neve e ghiaccio da marciapiedi e vialetti.
 - h. Regolare manutenzione e pulizia delle aree comuni.
 - i. Pulizia settimanale approfondita di ogni unità abitativa, consistente ma non limitata a spazzare e pulire i pavimenti e spolverare. Il tempo stimato per ogni unità abitativa è di 2 ore e include, ma non limitato a, spazzare e pulire i pavimenti e spolverare. 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 sarà responsabile di eseguire tutte le riparazioni di ordinaria e piccola manutenzione senza tenere conto delle norme di cui all'Articolo 1609 del Codice Civile Italiano.

5. Prima dell'inizio del presente contratto il Locatore dovrà garantire che tutti le utenze e servizio WiFi siano completati e collegati a ciascuna unità abitativa.

L LOCATORE:

IL GOVERNO DEGLI STATI UNITI:

.....
 Represented by

.....
 THE UNITED STATES OF AMERICA
 Represented by ANNE L. KOSEL
 CHIEF, REAL ESTATE
 REAL ESTATE CONTRACTING OFFICER
 USACE, EUROPE DISTRICT

ALLEGATO "D" - DISEGNI E FOTOGRAFIE

ALLEGATO "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).