

15. REPAIRS –RIPARAZIONI

If there is a need to make repairs under landlord's responsibility, the tenant shall contact the landlord. If the landlord is not responsive, or when the repairs are of an urgent nature, the tenant may have them performed without delay and deduct incurred costs from the rental payments becoming due thereafter. The same procedures will be applied for non-urgent repairs when the landlord, upon written notification by the tenant, fails to take action within fifteen (15) days from the date of the receipt of the tenant's registered letter. If the property is supplied with appliances, the landlord is responsible for repairs. In case of fault or negligence of the tenant, the cost of the repairs shall be borne by the tenant. The landlord shall provide a detailed cost estimate provided by professionals for the trade involved and must be approved by the tenant prior to commencing work.

Qualora vi fosse l'esigenza di riparazioni delle quali il locatore è responsabile, il conduttore dovrà notificare il locatore . Nel caso in cui il locatore non rispondesse alle richieste, o le riparazioni siano di natura urgente, il conduttore potrà effettuarle senza indugio e detrarme il costo relativo dal (dai) canone (i) di locazione successivo (i). Le stesse procedure saranno applicate per le riparazioni non urgenti qualora il locatore, a seguito di notifica scritta del conduttore, non intervenga entro quindici (15) giorni dalla data di ricevimento della lettera raccomandata del conduttore. Qualora la proprietà sia fornita di elettrodomestici, il locatore si farà carico della riparazione. In caso di danno provocato dal conduttore, lo stesso sarà responsabile dei relativi costi da sostenere. Il locatore dovrà fornire al conduttore un preventivo dettagliato redatto da professionisti del settore dei costi per riparazioni del caso, e ottenere approvazione da parte del conduttore prima di iniziare i lavori.

16. YARD MAINTENANCE – MANUTENZIONE GIARDINO

If a yard, or a portion thereof, has been provided as part of the leased premises, the tenant is obligated to maintain these areas (cutting grass, trimming, watering and weeding). If the tenant fails to properly maintain lawn and landscaping including pruning/trimming of shrubs and hedges, the landlord, giving an advance notice of at least 15 days, providing a detailed and reasonable written estimate, may request a specialized company to perform the work at the tenant expense. The landlord is responsible for pruning/trimming of trees. Lawn and landscaping shall be returned in the same conditions received at start of tenancy. Different conditions agreed upon must be documented in writing by all parties.

Se un giardino, o una parte di questo, viene concesso come pertinenza della proprietà locata, il conduttore è obbligato a provvedere alla manutenzione di queste aree (sfalcio dell'erba, potatura, irrigazione e rimozione erbacee). Se il conduttore mancasse di mantenere l'erba e siepi e cespugli come consegnati (vedi inventario), il locatore previo preavviso scritto di minimo quindici (15) giorni, a seguito presentazione di dettagliato e ragionevole preventivo scritto, potrà incaricare una ditta specializzata per svolgere il lavoro, addebitando i costi al conduttore. Rimane a carico del locatore la responsabilità per la potatura degli alberi. Il cortile e/o giardino dovranno essere restituiti nelle medesime condizioni ricevuti ad inizio locazione. Eventuali condizioni particolari dovranno essere concordate, per iscritto, tra le parti.

17. PETS - ANIMALI

When paragraph 3.15 states pets are not allowed but tenant desires to acquire a pet (domestic animals only), he/she must obtain prior written consent from the landlord (exception: small birds and fish). Temporary pet sitting requires written landlord authorization regardless of what Par. 3.15 states. Possession of any non-domestic animal is strictly prohibited.

Quando al paragrafo 3.15 non sono ammessi animali, ma durante il periodo di locazione il conduttore desidera un animale domestico, dovrà richiedere ed ottenere consenso scritto del locatore (eccetto per volatili di piccole dimensioni e pesci). È richiesto consenso scritto anche per la custodia temporanea di animali domestici di terze persone a prescindere da quanto riportato al paragrafo 3.15. È severamente proibito il possesso di animali non domestici.

18. RECYCLING – RACCOLTA RIFIUTI

The landlord shall provide trash containers received by the Town Hall in accordance with Local Disposition and Rules. By Italian law tenant is responsible for following community's specific waste disposal rules. Non-compliance may result in fines. Community guides for recycling are available at <http://www.aviano.af.mil/Site-Pages/Recycling/>

Il locatore fornirà i contenitori dei rifiuti ricevuti dal Comune in conformità con le Procedure e le disposizioni locali. Ai sensi della Legge Italiana, sarà responsabilità del conduttore seguire le procedure specifiche del comune di domicilio relative allo smaltimento dei rifiuti. Il mancato rispetto delle suddette può comportare delle sanzioni. Le informazioni sulla raccolta differenziata sono disponibili sul sito: <http://www.aviano.af.mil/Site-Pages/Recycling/>

19. FISCAL OBLIGATIONS – ADEMPIMENTI FISCALI

1-The annual contract registration fees (mandatory Italian tax, 2% of the annual rental price plus stamps) shall be paid by landlord and tenant in equal shares (half and half). Contract cancellation fee will be paid by the party requesting early termination of the lease.

2-The landlord may elect to register the contract IAW Art. 3, comma 11, D.Lgs. 14 Marzo 2011, n. 23 "CEDOLARE SECCA". Under this provision there are no annual registration fees due by either party. The landlord may unilaterally elect to re-register the contract as specified in block 19.1. In this case, the landlord must inform the tenant, in writing, and tenant shall sign a document acknowledging the change. In this case all conditions specified at block 19.1 above will apply.

1-La tassa annuale di registrazione del contratto è obbligatoria (2% del canone di affitto annuale più bolli) e sarà pagata dal locatore e dal conduttore in parti uguali. La tassa di cancellazione anticipata del contratto sarà a carico del richiedente.

2-Il locatore può decidere di registrare il contratto in conformità con quanto previsto dall'Art. 3, para 11, del D.Lgs. 14 Marzo 2011, n. 23 "CEDOLARE SECCA". Ai sensi di questa disposizione entrambe le parti non sono tenute al pagamento dell'imposta di registro. Il locatore può unilateralmente decidere di registrare il contratto come specificato sopra al punto 19.1. In tal caso, il locatore deve informare il conduttore per iscritto e il conduttore dovrà firmare il documento attestante il cambiamento. In questo caso, saranno applicate tutte le condizioni specificate al punto 19.1.

ESERCIZIO OPZIONE CEDOLARE SECCA

20. ASSIGNMENT AND SUB-LETTING – CESSIONE E SUBLAZIONE

Sub-letting is forbidden. Neither shall the tenant grant permission for someone to utilize the property, or any portion of the same, to a third party during their absence without prior written authorization from the landlord. The tenant shall notify the landlord when they have guests staying with them for more than 30 days.

La sublocazione è vietata. È altresì vietato concedere l'uso della proprietà in toto e/o parte della stessa, a parti terze durante la propria assenza, senza previa autorizzazione scritta del locatore. Il conduttore dovrà notificare il locatore quando avrà con sé ospiti per più di 30 giorni.

21. LONG ABSENCE – ASSENZA PROLUNGATA

If the tenant is going to be absent from the rental unit due to leave or extended TDY (more than 7 days), he/she must designate a person to periodically inspect the rental unit for security and prudent care. The tenant must provide written notification to the landlord and to the Aviano Housing Management Office. Notification should include the name and telephone number of the person who will have access and will perform normal occupant maintenance. In case of longer absences, the tenant shall make sure that the landlord can exercise his rights under paragraph 22 and 23 below. In cases of imminent danger, the landlord has the right to gain forced access to the rental unit at tenant's expense if absent.

Se il conduttore si assenterà dalla proprietà locata per ferie o trasferte di lavoro (oltre 7 giorni), questi dovrà incaricare una persona che effettuerà ispezioni periodiche di sicurezza e cura. Il conduttore dovrà notificare per iscritto il locatore e l'Ufficio Alloggi. La notifica dovrà indicare il nome e il numero di telefono della persona designata dal conduttore che avrà accesso all'immobile per eseguire le normali attività di manutenzione. In caso di lunghe assenze, il conduttore dovrà assicurarsi che il locatore possa esercitare i suoi diritti ai sensi del paragrafo 22 e 23. In caso di pericolo imminente, il locatore avrà diritto a far forzare l'abitazione a spese del conduttore, se il conduttore è assente.

22. AUTHORIZATION TO VIEW PROPERTY – DIRITTO DI VISITA

The landlord or a designated representative may visit the rental unit to verify its condition only after providing proper advance notice (at least 48 hours) to the tenant or duly authorized representative.

Il locatore o un suo rappresentante designato potrà visitare la proprietà locata per verificarne le condizioni con adeguato preavviso (di almeno 48 ore) al conduttore o ad un suo rappresentante autorizzato.