

4. OTHER FEES, (Spese Accessorie)

MONTHLY FIXED FEES (Spese fisse mensili): € _____	YEARLY BALANCE FEES (Spese soggette a conguaglio): only for apartments with centralized heating/cooling and water system (Solo per appartamenti con sistema di riscaldamento/raffrescamento e acqua centralizzati)
<input type="checkbox"/> ELECTRICITY FOR COMMON AREAS (Elettricità parti comuni)	<input type="checkbox"/> HEATING (Riscaldamento)
<input type="checkbox"/> SEPTIC TANK (Pozzo nero)	<input type="checkbox"/> COOLING (Raffrescamento)
<input type="checkbox"/> ELEVATOR (Ascensore)	<input type="checkbox"/> COLD WATER (Acqua fredda)
<input type="checkbox"/> COMMON AREAS CLEANING (Pulizia parti comuni)	<input type="checkbox"/> HOT WATER (Acqua calda)
<input type="checkbox"/> CENTRALIZED HEATING/COOLING SYSTEM YEARLY MAINTENANCE (Manutenzione annuale impianto riscaldamento/raffrescamento)	<input type="checkbox"/> OTHER (Altro)
<input type="checkbox"/> OTHER (Altro)	

FIXED FEES . Amount to be paid along with monthly rent without yearly balance (SPESE FISSE. Da pagarsi con il canone mensile di locazione senza conguaglio annuale)

YEARLY BALANCE FEES. Amount not included in the rent nor in the fixed fees. (SPESE A CONGUAGLIO. Importo non incluso nel canone di locazione né nelle spese fisse).

5. UTILITIES

SEPARATE (SEPARATO)	YEARLY PRESENTATION OF BILL (A PRESENTAZIONE ANNUALE BOLLETTE)
<input type="checkbox"/> ELECTRICITY (Elettricità)	<input type="checkbox"/> TRASH (Rifiuti)
<input type="checkbox"/> HEATING (Riscaldamento)	<input type="checkbox"/> SEWAGE/SEPTIC TANK (Fognatura/Pozzo nero)
<input type="checkbox"/> COOKING (Cottura) : <input type="checkbox"/> GAS (Gas cottura) <input type="checkbox"/> BOMBOLA (Bombola) <input type="checkbox"/> ELECTRIC (Elettrico)	<input type="checkbox"/> HEATING/COOLING SYSTEM YEARLY MAINTENANCE (Manutenzione annuale del sistema di riscaldamento/raffrescamento)
<input type="checkbox"/> OTHER (Altro)	<input type="checkbox"/> WATER (Acqua) <input type="checkbox"/> OTHER (Altro)

SEPARATE. Tenant sets own contract with utility company. (SEPARATO – Il conduttore stipula il contratto a nome proprio con la compagnia fornitrice).

YEARLY PRESENTATION OF THE BILLS FROM THE LANDLORD. Tenant will reimburse the landlord within 30 days after receipt of utility bills.

(A PRESENTAZIONE ANNUALE BOLLETTE – Il conduttore rimborserà il locatore entro 30 giorni dal ricevimento delle bollette)

5.1 CHARGES/SERVICES FEES – ADDEBITI SERVIZI

Tenant will pay all charges/services fees that in accordance with Italian Law are tenant's responsibility, by reimbursing the landlord within 30 days after receipt of paid receipt from the landlord. These charges include: Annual contract registration fees, yearly boiler/AC maintenance, contract termination fees, and others as applicable.

Il conduttore sarà responsabile per il pagamento di tutti gli addebiti che la legge pone a carico dello stesso, tramite rimborso al locatore entro 30 giorni dal ricevimento della copia della quietanza di pagamento. Gli addebiti includono: tassa annuale registrazione contratto di locazione, manutenzione annuale impianti di riscaldamento/raffrescamento, tasse chiusura contratto di locazione, varie ed eventuali consentite dalla legge.

5.2 LANDLORD'S RESPONSIBILITIES - OBBLIGHI DEL LOCATORE

The landlord is responsible for and bears all costs for installing utility meters. All meters shall be installed prior to the contract effective date. The landlord shall provide to the tenant the meter readings prior the move-in date and shall ensure previous tenancy bills are settled to avoid delays in utilities transfer.

Sono a carico del locatore tutti i costi relativi all'installazione dei contatori delle utenze. Tutti i contatori dovranno essere installati prima della data effettiva del contratto. Il locatore dovrà fornire al conduttore le letture delle utenze alla stipula del contratto, e comunque prima della consegna dei locali al conduttore, inoltre s'impegna a far sì che eventuali pendenze relative a precedenti conduttori siano saldate al fine di evitare ritardi nella volturazione delle utenze stesse.

6. DURATION AND TERMINATION OF CONTRACT- DURATA E RECESSO.

This contract has the duration of four (4) years beginning on the effective date (Par. 3.19). This contract is automatically renewed for another four (4) year period. On the first expiration date, the landlord has the right to deny contract renewal only in accordance with what established by the Italian Law. The tenant has the option to withdraw from the contract at any time during the original and/or the renewal period, by giving to the landlord, by registered letter, a six (6) month advance notice of termination. The tenant has the right to give only thirty (30) days' notice, by registered letter, in the following cases, with official documentation: permanent change of duty station, early return of dependents (ERD), when ordered to relocate for operational reasons as determined by the 31st Mission Support Group Commander. In case of unscheduled early PCS move, the tenant's termination period is shortened to 15 days. When proper notice has been provided, the tenant shall only pay rent for the actual days the home is occupied and the monthly rent shall be prorated.

Il presente contratto di locazione ha la durata di quattro (4) anni a partire dalla data effettiva indicata al punto 3.19. Il presente contratto è automaticamente rinnovato per un altro periodo di quattro (4) anni. Alla prima scadenza, il locatore potrà avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto per i soli motivi previsti dalla Legge. Il conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento dando al locatore, con lettera raccomandata, un preavviso di disdetta di sei (6) mesi. Al conduttore è fatta salva la facoltà di dare un preavviso di disdetta di soli trenta (30) giorni, a mezzo lettera raccomandata, nei seguenti casi, comprovati da documenti ufficiali: trasferimento ad altra base, rimpatrio anticipato dei familiari, ragioni operative autorizzate dal Comandante 31st Mission Support Group. Nel caso di un trasferimento ad altra base non programmato, il preavviso di disdetta si ridurrà a quindici (15) giorni. Qualora fosse stato fornito un adeguato preavviso, il conduttore sarà tenuto a pagare solo i giorni effettivi di occupazione e l'affitto mensile dovrà essere diviso proporzionalmente.

7. RENTAL PAYMENT – PAGAMENTO CANONE DI LOCAZIONE

The rental amount agreed upon by the parties is shown on the first page block 3.20. Rent must be paid in advance to the landlord no later than the fifth day of each month. If the rental agreement does not start at the beginning of the month, the prorated rent for the remaining period of that month shall be due no later than the fifth day after the contract effective date. The landlord shall immediately notify in writing both tenant and Housing Office for missed payments. Failure to pay rent can constitute reason for termination of the contract if the tenant does not comply within fifteen (15) days.

Il canone di locazione concordato da entrambe le parti è quello indicato nella prima pagina alla casella 3.20. Il pagamento del canone di locazione dovrà essere effettuato al locatore in anticipo e non oltre il quinto (5) giorno di ogni mese. Se il contratto di locazione non entra in vigore i primi del mese per il solo primo mese, il canone, proporzionalmente diviso per i restanti giorni del mese, dovrà essere pagato il quinto giorno successivo all'inizio del contratto. Il locatore dovrà notificare immediatamente per iscritto il conduttore e l'Ufficio Alloggi dei mancati pagamenti. Il mancato pagamento del canone di locazione può costituire motivo di risoluzione del contratto, se il conduttore non adempie al pagamento entro quindici (15) giorni.

8. METHOD OF PAYMENT – METODI DI PAGAMENTO

The preferred method of all monetary transactions between tenant and landlord is through local financial institution (BANK or POST OFFICE). This method of payment provides a record of all transactions.

Il metodo di pagamento preferito per tutte le transazioni monetarie tra conduttore e locatore è mediante un istituto finanziario locale (BANCA o UFFICIO POSTALE).

9. PAINT FEES – SPESE IMBIANCATURA

If painting of the premises was performed prior to moving-in, and the request for refund is indicated in Art.3.17, the landlord is entitled to be refunded. If the cost is less than or equal to one month's rent, the "Paint refund request" form signed by both parties submitted by the tenant to the Housing Office will suffice. In case the painting cost exceeds one month's rent but in no cases will exceed two (2) month's rent, a fiscal receipt issued by a professional painter will have to be provided by the landlord to the tenant in addition to the "Paint refund" form and submitted to the Housing Office. Refund will not include painting of windows, doors, garage, heating system room or any exterior area and should never be more than two-month rent. The tenant will reimburse the painting fees to the landlord within two months from the commencement of the lease or the moving-in date. If the tenant is not authorized painting reimbursement from the Government (i.e. civilian employees), the method of painting reimbursement to the landlord will be clearly specified in the contract at paragraph "Special Conditions".

Il locatore ha diritto al rimborso delle spese di tinteggiatura qualora i locali siano stati tinteggiati prima della data inizio locazione e ne sia stato richiesto il relativo rimborso all'Art.3.17. Nel caso in cui il costo sia inferiore o pari ad una mensilità del canone di locazione, è sufficiente che il conduttore presenti all'ufficio alloggi il modulo "Rimborso spese di pittura" sottoscritta da entrambe le parti. Se il costo della pittura eccede una (1) mensilità, il locatore dovrà presentare al conduttore oltre al modulo di rimborso una fattura/ricevuta fiscale emessa dalla ditta/artigiano. Il rimborso non include la pittura di finestre, porte, garage, stanza caldaia o altre superfici esterne e non dovrà mai superare le due mensilità. Il conduttore rimborserà le spese di imbiancatura al locatore entro due (2) mesi dalla data di inizio del contratto o presa di possesso dei locali. Se il conduttore non è autorizzato al rimborso delle spese di imbiancatura da parte del governo (ad esempio il personale civile), la modalità di rimborso della pittura al locatore dovrà essere esplicitamente specificata nel contratto al paragrafo "Condizioni Particolari" ..

10. SECURITY DEPOSIT – DEPOSITO CAUZIONALE

The security deposit, indicated in block 3.21, is due before the contract effective date. Its purpose is to guarantee the landlord for any unpaid rent and for damages caused by the tenants, their guests or pets at termination of the lease (art.11 L 392/78). The deposit is not meant to be used as a reimbursement for bills/invoices during tenancy. The landlord must return the security deposit, to the tenant upon vacating the premises minus the cost for repairs /restoration which includes labor and materials. The deadline for returning the deposit is when returning the property to the landlord. Landlord cannot withhold any amount without providing an accurate cost estimate from professionals for trades of repairs needed. Should there be a landlord-tenant dispute, a housing inspector can assist as long as a written request for assistance has been submitted from both parties. In the event no agreement is reached, Art. 26 of the lease will apply.

Il deposito cauzionale indicato nella casella 3.21 deve essere corrisposto prima della data di inizio locazione ed è da intendersi a garanzia di danni arrecati all'immobile dai conduttori, ospiti o animali domestici e/o al mancato pagamento dei canoni (Art.11 L 392/78) al termine della locazione. In nessun modo è da intendersi a risarcimento di bollette/fatture di utenze e/o di altri servizi durante la locazione. Il deposito cauzionale dovrà essere corrisposto al conduttore contestualmente alla restituzione dell'immobile dedotti i costi per le riparazioni/restauri che includono lavoro e materiali. Se saranno riscontrati danni all'immobile il conduttore è obbligato ad indennizzare il locatore per il costo di tali riparazioni (materiali e mano d'opera). Il locatore non potrà trattenerci alcun importo senza preventivi di spesa redatti da professionisti del settore. In caso di disaccordo tra le parti e su richiesta di entrambe, un rappresentante dell'Ufficio Alloggi potrà fornire assistenza per la risoluzione della controversia, fermo restando quanto disposto dall'Art.26.

11. DAMAGES – DANNI

The tenant is obligated to prevent damages or destruction of the leased property. The tenant shall be held personally responsible to the extent permitted under Italian Law for any damages, partial/total destruction of the leased premises due to his/her fault, negligence or the misconduct of his family member's, guests or pets. Normal wear and tear, or age is not considered as damage.

Il conduttore si obbliga a prevenire ogni danno o distruzione alla casa locata. Il conduttore sarà personalmente responsabile, come prevede la legge italiana, di ogni danno o distruzione parziale o totale causato alla casa locata da negligenza sua o di suoi familiari, ospiti e animali. Non si considera come danno il deterioramento prodotto dall'uso o vetustà.

12. MOVERS' DAMAGES – DANNI TRASLOCATORI

The tenant shall immediately notify the moving company contractor representative on the spot with detailed description of any damages to the rental unit caused by moving company personnel during delivery of personal property or government provided furnishings and appliances. Tenant shall also notify the Transportation Management Office (TMO) representative, or the Furnishings Management Section (FMS) representative, and the landlord. The landlord obligates himself/herself to provide the tenant with cost estimates from professional companies to restore damaged items, who in turn will file a claim through the Transportation Management Office, and/or Furnishings Management Section. The landlord has the right to hold service member liable for damages caused by the moving companies.

Il conduttore dovrà rendere immediatamente noto al rappresentante della ditta di traslochi in loco, fornendo una lista dettagliata, di qualsiasi danno arreccato all'immobile dal personale della ditta, durante la consegna delle masserizie personali o mobili ed elettrodomestici forniti dal governo. Inoltre è tenuto a comunicarlo al rappresentante dell'Ufficio Gestione Trasporti delle masserizie personali, il responsabile sezione Furnishings Management Office per mobili ed elettrodomestici forniti dal governo, e al locatore. Il locatore si impegna a fornire i preventivi redatti da professionisti del settore per le riparazioni del caso al conduttore, che a sua volta dovrà rivalersi contro la ditta di traslochi tramite l'Ufficio Gestione Trasporti. Il locatore ha il diritto di rivalersi sul conduttore per i danni causati alla sua proprietà dalle ditte di traslochi.

13. MOVE-IN INSPECTION – ISPEZIONE INIZIALE LOCAZIONE

Landlord and tenant obligate themselves to jointly complete a detailed move-in inspection/inventory, preferably with photos/videos, identifying the status of cleanliness and listing existing damages or repairs within 7 days after move-in. A signed copy of Inventory must be provided to the Housing Office for filing. Failure to perform the condition inventory report will imply that the tenant received the premises in good condition and cleaned at the start of the contract (Art. 1590 Civil Code).

Locatore e conduttore si impegnano ad effettuare insieme una ispezione dettagliata preferibilmente con foto/video, identificando lo stato di pulizia dei locali, le riparazioni necessarie ed elencando i danni esistenti entro 7 giorni dalla consegna dei locali. Una copia firmata dell'Inventario dovrà essere fornita all'Ufficio Alloggi per l'archiviazione. In mancanza della descrizione dello stato dell'immobile, si presume che il conduttore lo abbia ricevuto in buono stato di manutenzione e pulizia (Art. 1590 Codice Civile).

14. MAINTENANCE – MANUTENZIONE

The landlord is responsible for performing all major maintenance. Minor maintenance is the responsibility of the tenant. If the tenant asks the landlord to perform minor maintenance, the landlord shall be entitled to ask for reimbursement of expenses (labor and materials). 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.

Il locatore è responsabile di tutte le manutenzioni straordinarie. Le manutenzioni ordinarie sono a carico del conduttore. Se il conduttore chiede al locatore di eseguire interventi di ordinaria manutenzione, il locatore ha la facoltà di chiederne il rimborso (mano d'opera e materiali). Il locatore dovrà fornire al conduttore un preventivo dettagliato redatto da professionisti del settore dei costi delle riparazioni richieste, e ottenere approvazione da parte del conduttore prima di iniziare i lavori.

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.