

<b>HOUSING REFERRAL OFFICE RENTAL AGREEMENT (ITALY)</b> (UFFICIO ASSEGNAZIONE ALLOGGI – CONTRATTO DI LOCAZIONE)				DATE OF APPROVAL ( <i>Data di approvazione</i> )		CONTROL NO. ( <i>Numero di protocollo</i> )		
AUTHORITY: 10 U.S.C. 9775 (F032 AF CE D). Quarters assignment guidance. PRINCIPAL PURPOSE: To document the rental agreement between the landlord and military member. ROUTINE USES: Personal information is used to establish individual files of community support housing tenants. Also used to input data for automated products which in turn are used to mechanically forecast projected community negotiation of a rental agreement or entitlement to housing furniture. In addition to those disclosures generally permitted under 5 U.S. C. 552a (b) of the Privacy Act, these records or information contained therein may not be disclosed by the base housing office outside the DOD. DISCLOSURE: Voluntary.								
This contract is not binding unless validated by the Aviano Air Base Housing Management Office. The Housing Management Office is not a party to the contract; it merely confirms the premises has been inspected, meets minimum adequacy standards and has been approved for occupancy by personnel assigned to Aviano AB. (Questo contratto non è vincolante se non convalidato dall'Ufficio Alloggi della Base di Aviano. L'Ufficio Alloggi non è parte del contratto; conferma solo che esiste un contratto, che i locali sono stati ispezionati, che soddisfa i requisiti minimi di adeguatezza e che è stato approvato per essere ceduto in locazione al personale assegnato alla Base Aerea di Aviano).								
<b>1. TENANT (Conduttore)</b>								
1.1. TENANT (Last Name, First and Middle Initial) ( <i>Cognome e nome del conduttore</i> )			1.2. GRADE ( <i>Grado</i> )		1.3. BOX NO. ( <i>Casella postale</i> )	1.4. DUTY PHONE ( <i>Telefono ufficio</i> )	1.5. CELL PHONE ( <i>Telefono cellulare</i> )	
1.6. E-MAIL ADDRESS ( <i>indirizzo e-mail</i> )								
1.7. ORGANIZATION ( <i>Reparto</i> )		1.8. FISCAL CODE ( <i>Codice Fiscale</i> )		1.9. MILITARY ID NUMBER ( <i>Numero di documento d'identità militare</i> )				
1.10. MILITARY ID CARD PLACE OF ISSUE ( <i>Luogo di rilascio del documento di identità militare</i> )			1.11. MILITARY ID CARD DATE OF ISSUE ( <i>Data di rilascio del documento di identità militare</i> )			1.12. PLACE OF BIRTH ( <i>Luogo di nascita</i> )		
						1.13. DATE OF BIRTH ( <i>Data di nascita</i> )		
1.14. CO-TENANT/MILITARY SPOUSE'S NAME, MILITARY ID NUMBER, FISCAL CODE, SQUADRON AND DUTY PHONE. ( <i>Nome del coinquilino/coniuge militare, Numero di documento d'identità militare, codice fiscale, squadrone e numero di telefono di ufficio</i> )								
<b>2. LANDLORD (Locatore)</b>								
2.1. LANDLORD (Last Name, First and Middle Initial) ( <i>Cognome e nome del locatore</i> )				2.2. STREET NAME AND TOWN ( <i>Indirizzo e città</i> )				
2.3. ZIP CODE ( <i>CAP</i> )		2.4. PHONE ( <i>Telefono</i> )		2.5. CELL PHONE ( <i>Telefono cellulare</i> )		2.6. E-MAIL ADDRESS ( <i>indirizzo e-mail</i> )		
2.7. FISCAL CODE ( <i>Codice Fiscale</i> )		2.8. BANK ( <i>Banca/Agenzia</i> )		2.9. IBAN CODE AND NAME OF ACCOUNT OWNER ( <i>Codice IBAN e nome intestatario conto corrente</i> )				
<b>3. THE DWELLING IS DESCRIBED AS: (DESCRIZIONE LOCALI)</b>								
3.1. APT NO. ( <i>App.to numero</i> )		3.2. HOUSE NO. ( <i>Numero civico</i> )		3.3. STREET NAME ( <i>Via</i> )			3.4. CITY ( <i>Città</i> )	
3.5. LIVING ROOM ( <i>Soggiorno</i> )	3.6. DINING ROOM ( <i>Sala da pranzo</i> )	3.7. BEDROOMS ( <i>Camere da letto</i> )	3.8. KITCHEN ( <i>Cucina</i> )	3.9. BATHROOMS ( <i>Bagni</i> )	3.10. BASEMENT ( <i>Cantina</i> )	3.11. ATTIC ( <i>Soffitta</i> )	3.12. GARAGE ( <i>Garage</i> )	3.13. YARD ( <i>Giardino</i> )
3.14. ESTATE OFFICIAL DATA ( <i>Dati Catastali</i> ) TAX EVALUATION ( <i>Rendita Catastale</i> ) _____ CATEGORY ( <i>Categoria</i> ) _____								
SHEET NUMBER ( <i>Foglio</i> ) _____ PLOT NUMBER ( <i>Particella</i> ) _____ UNIT NUMBER ( <i>Subalterno</i> ) _____								
3.15. PETS ALLOWED? ( <i>Animali permessi?</i> ) <input type="checkbox"/> YES ( <i>Si</i> ) <input type="checkbox"/> NO ( <i>No</i> )				3.16. DWELLING IS ( <i>L'immobile è</i> ) <input type="checkbox"/> UNFURNISHED ( <i>Non ammobiliato</i> ) <input type="checkbox"/> FURNISHED ( <i>Ammobiliato</i> )				
3.17. TYPE OF HEAT ( <i>Tipo di riscaldamento</i> )								
<input type="checkbox"/> LPG WITH COUPONS ( <i>GPL con buoni</i> )		<input type="checkbox"/> CITY GAS ( <i>Metano</i> )		<input type="checkbox"/> SYSTEM SHARED WITH AUTHORIZED US ( <i>In comune con americani autorizzati</i> )		<input type="checkbox"/> SEPARATE SYSTEM ( <i>Impianto autonomo</i> )		
<input type="checkbox"/> LPG WITHOUT COUPONS ( <i>GPL senza buoni</i> )		<input type="checkbox"/> FUEL ( <i>Gasolio</i> )		<input type="checkbox"/> SYSTEM SHARED WITH ITALIANS ( <i>Impianto in comune con italiani</i> )				
3.18. LIVING SPACE SM ( <i>Superficie abitabile mq.</i> )			3.19. DATE QUARTERS PAINTED ( <i>Locali imbiancati in data</i> )		3.20. REDECORATION FEES REQUIRED – SEE PARAGRAPH 23 ( <i>Spese imbiancatura richieste – Vedere paragrafo 23</i> )			
						<input type="checkbox"/> YES ( <i>Si</i> )	<input type="checkbox"/> NO ( <i>No</i> )	
3.21. THIS CONTRACT BECOMES EFFECTIVE ON ( <i>Questo contratto entra in vigore in data</i> )				3.22. MONTHLY RENT ( <i>Canone mensile</i> )		3.23. SECURITY DEPOSIT ( <i>Deposito cauzionale</i> )		
				€		€		

**4. MONTHLY CONDOMINIUM FEES, ONLY FOR UNITS IN APARTMENT BUILDINGS** (*Spese condominiali mensili, solo per appartamenti in condominio*)4.1. FIXED CONDO FEES (*Spese condominiali fisse*) €4.2. CONDOMINIUM FEES INCLUDE (*Le spese condominiali includono*)

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> CENTRALIZED HEATING ( <i>Riscaldamento centralizzato</i> )<br><input type="checkbox"/> ELECTRICITY FOR COMMON AREAS ( <i>Elettricità parti comuni</i> )<br><input type="checkbox"/> HOT WATER ( <i>Acqua calda</i> )<br><input type="checkbox"/> SEPTIC TANK ( <i>Pozzo nero</i> )<br><input type="checkbox"/> ELEVATOR ( <i>Ascensore</i> ) | <input type="checkbox"/> STAIRS LIGHTING ( <i>Luce scale</i> )<br><input type="checkbox"/> STAIRS CLEANING ( <i>Pulizia scale</i> )<br><input type="checkbox"/> CENTRALIZED HEATING SYSTEM YEARLY MAINTENANCE/CHECK-UP ( <i>Manutenzione/controllo annuale sistema riscaldamento centralizzato</i> )<br><input type="checkbox"/> COMMON YARD/GARDEN MAINTENANCE ( <i>Manutenzione giardino condominiale</i> )<br><input type="checkbox"/> OTHER ( <i>Altro</i> ) _____ |
|---|--|

**5. UTILITIES** (*Utenze*)Specify method of utility payment as follows, using the corresponding letter. (*Specificare il metodo di pagamento delle utenze come segue, usando la lettera corrispondente*)."S" - SEPARATE. Tenant sets own contract with utility company. (*SEPARATO – Il conduttore stipula il contratto a nome proprio con la compagnia fornitrice*).

"P" - PRESENTATION OF THE BILL FROM THE LANDLORD. Tenant will reimburse the landlord within 30 days after receipt of utility bill.

(*Alla presentazione della bolletta. Il conduttore rimborserà il locatore entro 30 giorni dal ricevimento della bolletta*)

5.1. HEATING ( <i>Riscaldamento</i> )	5.2. ELECTRICITY ( <i>Elettricità</i> )	5.3. WATER ( <i>Acqua</i> )	5.4. COOKING ( <i>Cottura</i> )		5.5. TRASH ( <i>Rifiuti</i> )
			5.4.1. GAS ( <i>Gas cottura</i> )	5.4.2. BOMBOLA ( <i>Bombola</i> )	
5.6. SEWAGE/SEPTIC TANK ( <i>Fognatura/Pozzo nero</i> )	5.7. HEATING SYSTEM YEARLY MAINTENANCE/CHECK UP ( <i>Manutenzione/controllo annuale del sistema riscaldamento</i> )		5.8. YARD MAINTENANCE, ( <i>Manutenzione Giardino</i> )		

5.9. The landlord is responsible for and bears all costs for installing utility meters. All meters shall be installed prior to contract effective date. The landlord shall furnish the tenant the meter readings prior to or on 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. This lease has the duration of four (4) years beginning on the effective date. This lease 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 Law. The tenant has the option to withdraw from the lease at any time during the original and/or the renewal period, by giving 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), moving closer to the base for operational reasons as determined by the 31 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. 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, avvicinamento all'installazione militare per ragioni operative accertate e documentate dal Comandante del 31 Mission Support Group. Nel caso di un trasferimento ad altra base non programmato, la disdetta si ridurrà a 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. The rental amount agreed upon by the parties is shown on the first page block 3.23. 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 of the same month. The landlord shall immediately notify the tenant, in writing, of missed payments. Failure to pay rent can constitute reason for termination of the contract if the tenant does not comply within fifteen (15) days. Missing payments shall be reported to the Aviano Housing Office by fax or e-mail at the same time the tenant is notified.

(*Il canone di locazione concordato da entrambe le parti è quello indicato nella prima pagina alla casella 3.23. 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 il conduttore, per iscritto, 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. I mancati pagamenti dovranno essere comunicati all'Ufficio Alloggi via fax o e-mail, nello stesso momento in cui il conduttore viene notificato*).

8. The rental security deposit shown in block 3.24 is due at the same time as the first month's rent. The landlord shall deposit the rental security deposit into a statutory rental security deposit account, separate and apart from his own assets. The rental security deposit as well as the interest accrued shall become due for repayment upon return of the rental premises minus compensation for any damages, beyond fair wear and tear.

(*Il deposito cauzionale indicato nella casella 3.24 deve essere corrisposto contemporaneamente al canone di locazione per il primo mese. Il locatore dovrà depositare il deposito cauzionale in un conto legale, separato e diviso dai suoi beni. Il deposito cauzionale come gli interessi maturati dovranno essere resi al momento della restituzione dei locali locati*).

9. The preferred method of all monetary transactions between tenant and landlord is through local financial institution (BANK or POST OFFICE). This method of making payments provides a record of all transactions, and ensures compliance with Art. 49 of Legislative Decree 21 November 2007, n. 231 as amended, requiring all financial transactions equal or more than €3,000 to be accomplished via traceable means (EFT-CHECK-CREDIT CARD)."

(*Il metodo di pagamento preferito per tutte le transazioni monetarie tra conduttore e locatore è mediante un istituto finanziario locale (BANCA o UFFICIO POSTALE). Questo metodo di pagamento fornisce documentazione di tutte le transazioni, assicurando la conformità con l' Art. 49 del Decreto Legislativo 21 Novembre 2007, n. 231 e successive modifiche ed integrazioni, che stabilisce che tutte le transazioni finanziarie pari o superiori a €3000 siano eseguite mediante strumenti di pagamento tracciabili (TEF-ASSEGNO-CARTA DI CREDITO).*

<p>10. Landlord and tenant obligate themselves to complete together a detailed move-in inspection, preferably with photos, identifying repairs needed and listing existing damages within 7 days after move-in. A completed copy of Condition of Premises/Inventory, should be provided to the Housing Office for filing. <i>(Locatore e conduttore si impegnano ad effettuare insieme una ispezione dettagliata preferibilmente con foto, identificando le riparazioni necessarie ed elencando i danni esistenti entro 7 giorni dalla consegna dei locali. Una copia del modello Inventario/Condizione dovrà essere fornita all'Ufficio Alloggi per l'archiviazione).</i></p>
<p>11. 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, and is also responsible for notifying the Transportation Management Office representative and the landlord. The landlord obligates himself/herself to provide the tenant with cost estimates to restore damaged items, who in turn will file a claim through the Transportation Management Office. The landlord has the right to hold service member liable for damages caused by the moving company. <i>(Il conduttore dovrà rendere immediatamente noto al rappresentante della ditta di traslochi sul posto, fornendo una lista dettagliata, di qualsiasi danno arrecato all'immobile dal personale della ditta, ed è inoltre tenuto a comunicarlo al rappresentante dell'Ufficio Gestione Trasporti e al locatore. Il locatore si impegna a fornire i preventivi 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 dalla ditta di traslochi).</i></p>
<p>12. The annual lease registration fees (mandatory Italian tax, 2% of the annual rental price plus stamps) is payable by landlord and tenant in equal shares (half and half). Lease cancellation fee will be paid by the party requesting early termination of the lease.  <i>(La tassa annuale obbligatoria di registrazione del contratto - 2% del canone di affitto annuale più bolli saranno pagate dal locatore e dal conduttore in parti uguali. La tassa di cancellazione anticipata del contratto sarà a carico del richiedente).</i></p>
<p>13. The landlord may elect to register the property 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. This option is valid for one year, and the landlord may unilaterally elect to re-register the property as specified in block 12. above. 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 12 above will apply.  <input type="checkbox"/> ESERCIZIO OPZIONE CEDOLARE SECCA <i>(Il locatore può decidere di registrare la proprietà 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. Questa opzione è valida per un anno e il locatore può unilateralmente decidere di registrare la proprietà come specificato sopra al punto 12. 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 12).</i></p>
<p>14. Under no circumstances will the tenant sublet the property. Nor 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.  <i>(In nessuna circostanza il conduttore potrà sublocare la proprietà, nè concederne l'uso in toto o in parte della stessa, a parti terze durante la propria assenza, e senza previa autorizzazione scritta del locatore. Il conduttore dovrà notificare il locatore quando avrà con sé ospiti per più di 30 giorni).</i></p>
<p>15. 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 provide a copy to the Aviano Housing Management Office. Notification should include the name and telephone number of the person designated by the tenant 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 16 and 17 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.  <i>(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 darne copia all'Ufficio Alloggi. La notifica dovrà indicare il nome e il numero di telefono della persona designata dal conduttore, e 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 16 e 17. In caso di pericolo imminente, il locatore avrà diritto a far forzare l'abitazione a spese del conduttore, se il conduttore è assente).</i></p>
<p>16. The landlord or 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.  <i>(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).</i></p>
<p>17. The landlord shall notify the tenant of his/her intent to sale the property. If the property is listed for sale, the landlord or designated representative, together with any potential buyers, are entitled to visit the premises only after providing proper advance notice (at least 48 hours) and coordination with the tenant. In all instances, the tenant shall be cooperative. In the event the leased premises are sold, the new owner will be bound by the lease in all its terms and provisions.  <i>(Il locatore dovrà notificare il conduttore della sua intenzione di vendere la proprietà. Se la proprietà è messa in vendita, il locatore o un suo rappresentante designato, insieme a potenziali acquirenti, avranno facoltà di visitare i locali solo previo adeguato preavviso (di almeno 48 ore), e coordinato le modalità con il conduttore. In tutti i casi, il conduttore dovrà dare la disponibilità. Qualora i locali locati fossero venduti, il nuovo proprietario sarà vincolato dal contratto nei termini e condizioni previste dallo stesso).</i></p>
<p>18. If during the contract period, the tenant desires to acquire a pet (domestic animals only), prior written consent from the landlord must be obtained (exception: small birds and fish). This also applies to temporarily keeping/watching of domestic animals owned by a third party. This condition applies only if paragraph 3.16 states pets are not allowed. Possession of any non-domestic animal is strictly prohibited.  <i>(Se durante il periodo di locazione, il conduttore desidera prendere un animale da compagnia (solo animali domestici), dovrà richiedere ed ottenere consenso scritto del locatore (eccetto per volatili di piccole dimensioni e pesci). E' richiesto consenso scritto anche per la custodia temporanea di animali domestici di terze persone. Quanto detto si applica solo se il paragrafo 3.16 stabilisce che gli animali domestici non sono permessi. E' severamente proibito il possesso di animali non domestici).</i></p>
<p>19. If a yard and/or garden, or a portion thereof, has been provided as part of the leased premises, the tenant is obligated to maintain these areas. This includes lawn mowing, edging, trimming of shrubs, weeding and watering. If the tenant fails to properly maintain lawns, the landlord, after prior written notice (minimum 15 days), can hire a professional company to perform the work or do it themselves and charge a reasonable price to the tenant. The landlord is responsible for major pruning, trimming of large trees and shrubs.  <i>(Se un cortile e/o giardino, o una parte di questo viene concesso come pertinenza della proprietà locata, il conduttore è obbligato a provvedere alla manutenzione di queste aree. Questo comprende il taglio del prato, il taglio e la potatura di cespugli, l'eliminazione delle erbacce e l'irrigazione. Se il conduttore mancasse di mantenerle, il locatore, dopo un preavviso scritto (di 15 giorni minimo) potrà incaricare una ditta specializzata per svolgere il lavoro o farlo da sé, addebitando un prezzo ragionevole al conduttore. Il locatore è responsabile di tagli e potature di maggiore entità per alberi e cespugli di grandi dimensioni).</i></p>
<p>20. The landlord shall provide the proper containers received by the City in accordance with Local Disposition and Procedures. By Italian law, the tenant is responsible for following their community's specific waste disposal procedures. Non-compliance may result in fines. Community guides for recycling are available at <a href="http://www.aviano.af.mil/About-Us/Recycling/">http://www.aviano.af.mil/About-Us/Recycling/</a>  <i>(Il locatore fornirà i contenitori dei rifiuti specifici 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: <a href="http://www.aviano.af.mil/About-Us/Recycling/">http://www.aviano.af.mil/About-Us/Recycling/</a></i></p>
<p>21. The Aviano Housing Office's role is to assist with resolving disputes between tenant and landlord. In the event such disputes cannot be resolved, except for the terms and conditions specifically addressed in this contract, the statutory provisions of Italian rental laws shall apply.  <i>(Il ruolo dell'Ufficio Alloggi di Aviano è quello di fornire assistenza per la risoluzione di controversie tra conduttore e locatore. Nell'eventualità che tali controversie non possano essere risolte, fatti salvi i termini e le condizioni espressamente stabilite nel presente contratto, si applicheranno le disposizioni di Legge Italiana in materia di locazione).</i></p>

22. If any provision of this agreement is held to be invalid, illegal, void, or for any other legal reason unenforceable, that provision shall be severed without affecting the remaining provisions, and those remaining shall remain in full effect and be construed to be given as much meaning and effect as is legally possible.

*(Se una disposizione del presente contratto sia ritenuta invalida, illegale, nulla, o, per qualsiasi motivo legale non azionabile, tale disposizione dovrà essere considerata come non apposta senza incidere su quelle restanti; le restanti disposizioni dovranno rimanere in pieno vigore ed essere interpretate così da attribuirne tanto significato ed efficacia quanto sia legalmente possibile).*

23. If the contract requires redecoration fees (painting) and the expense is less than, or equal to one month's rent, a request for refund signed by the landlord and tenant specifying that painting was performed is sufficient. In case the painting expenses exceed one month's rent but shall not 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 request for refund. In all cases, reimbursement shall not exceed two (2) month's rent. Refund will not include painting of windows, doors, garage and basement, attic, heating system room or any exterior area. The tenant will reimburse the painting fees to the landlord within two months from 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 31 "Special Conditions".

*(Qualora il contratto richieda il pagamento per le spese di imbiancatura e queste siano inferiori o pari ad una (1) mensilità del canone di locazione, è sufficiente la presentazione di una richiesta di rimborso che attesta l'avvenuta imbiancatura, sottoscritta dal locatore e dal conduttore. Nel caso in cui il costo della pittura ecceda una (1) mensilità ma non dovrà superare le due (2) mensilità, il locatore dovrà presentare al conduttore oltre alla richiesta di rimborso una fattura/ricievuta fiscale emessa dalla ditta/artigiano. In ogni caso il locatore avrà diritto ad un rimborso non eccedente due (2) mensilità. Il rimborso non include la pittura di finestre, porte, garage, scantinato, soffitta, stanza caldaia o altre superfici esterne. 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 espressamente specificata nel contratto al pragrafo 31 "Condizioni Particolari").*

24. The landlord shall allow the tenant's supervisor, or appointed military representative, to enter the rented premises and remove United States (U.S.) property therein in cases of emergency or acts of God. The landlord shall be notified about the above-mentioned need, so as to be able to oversee the entire removal process.

*(Il locatore presterà il proprio consenso all'accesso del diretto superiore del conduttore, ovvero di altro rappresentante militare convenzionalmente stabilito, nell'immobile dato in locazione, al fine di rimuovere eventuali beni e/o pertinenze di proprietà del Governo degli Stati Uniti, nei casi di emergenza, ovvero di forza maggiore. Al locatore dovrà essere comunicata detta necessità, allo scopo di permettere al medesimo di presenziare alle operazioni di rimozione).*

25. Landlord and tenant obligate themselves to complete together a detailed pre-inspection prior to move-out. This inspection is typically performed 30 days prior to departure but should be performed within a reasonable time after most of the tenant's household goods have been removed and no later than 7 days prior to termination of the lease. Thereby the tenant has sufficient time to make repairs, etc. The tenant is obligated to fully vacate the leased property, return all existing keys, and ensures the property is cleaned thoroughly prior to returning the property to the landlord.

*(Conduttore e locatore si impegnano ad effettuare insieme una dettagliata pre-ispezione prima di liberare i locali. Tale ispezione ha in genere luogo 30 giorni prima della partenza, ma deve essere fatta entro un tempo ragionevole dopo che i beni mobiliari del conduttore sono stati rimossi e non oltre 7 giorni prima della risoluzione del contratto. In questo modo, il conduttore ha il tempo necessario per effettuare riparazioni, etc. Il conduttore ha l'obbligo di sgomberare completamente i locali locati, restituire tutte le chiavi esistenti, e assicurarsi che la proprietà sia pulita a fondo prima di restituirla al locatore).*

26. The United States government is not responsible in any way to the landlord/tenant for rent owed, utilities or damages or any other contractual obligations. The landlord agrees that U.S. government issued furniture, appliances and other equipment will not be held in lieu of any debts incurred by the tenant. The Landlord shall allow the tenant's supervisor or a military representative conventionally established, to enter the premises and remove United States (US) property therein in cases of emergency or acts of God. The Landlord shall be notified to be able to oversee the entire removal process.

*(Il Governo degli Stati Uniti d'America non è in alcun modo responsabile per eventuali mancati pagamenti del canone di locazione, delle utenze o di danni o di altri obblighi contrattuali. Il locatore conviene a non trattenere nessuna apparecchiatura, mobili o altri beni di proprietà del Governo USA in conto di eventuali debiti contratti dal conduttore. In casi di emergenza, ovvero di forza maggiore, il locatore presterà il proprio consenso all'accesso del diretto superiore del conduttore, ovvero di altro rappresentante militare convenzionalmente stabilito, nell'immobile oggetto della locazione, al fine di rimuovere beni e pertinenze di proprietà del Governo degli Stati Uniti. Detta necessità dovrà essere notificata al Locatore, affinché lo stesso possa presenziare alla rimozione dei beni e pertinenze del Governo degli Stati Uniti).*

27. No communication, changes or modifications of this contract shall be effective unless they are in writing, in English and Italian, and signed by the tenant and the landlord. The Housing Office shall be informed of any changes to the contract.

*(Nessuna comunicazione, cambiamento o modifica a questo contratto saranno validi se non messi per iscritto in inglese ed italiano e firmati da conduttore e locatore. L'Ufficio Alloggi dovrà essere informato di qualunque modifica apportata al contratto di locazione).*

28. IAW all'art. 13 del D.lgs. 30 giugno 2003. N. 196 on safeguard of personal information, the undersigned consents the treatment of personal data for the following purposes:

- Leasing property to USAF personnel, as requested by the undersigned. I have been briefed about the following:
  - o Personal data on hardcopy or in electronic format will be available through the information/technology systems of Aviano Air base, and real estate agents authorized by the undersigned.
  - o Personal data will be available to all personnel having access to the USAF information/technology systems.
  - o Of my rights as per Art. 7, D.lgs.196/03.

*(FORMULA DI CONSENSO). Io sottoscritto acconsento al trattamento dei dati personali per:*

- *La locazione di beni immobili al personale USAF, come da me richiesto senza impegno alcuno. In base all'art. 13 del D.lgs. 30 giugno 2003. N. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali). sono stato informato che:*
  - o *I dati saranno disponibili su supporto cartaceo e diffusi attraverso la rete informatica della Base USAF di Aviano e agenti immobiliari da me incaricati*
  - o *I dati saranno a disposizione di chiunque abbia accesso alla rete informatica della Basi USAF*
  - o *Dei diritti di cui all'articolo 7 del D.lgs. 196/03*

## **29. TENANT/LANDLORD MAINTENANCE RESPONSIBILITIES (MANUTENZIONE – RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE/LOCATORE)**

29.1. The landlord shall be 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, in writing, to be approved by the tenant prior to commencing work.

*(Il locatore provvederà a eseguire tutte le manutenzioni straordinarie e ordinarie eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore. Se il conduttore chiede al locatore di eseguire interventi di piccola manutenzione, il locatore ha la facoltà di chiederne il rimborso (lavoro e materiali). Il locatore dovrà fornire al conduttore un preventivo dettagliato dei costi per iscritto, e richiedere approvazione da parte del conduttore prima di iniziare i lavori).*

29.2. In the event of need of repairs within the landlord's responsibility the tenant shall notify the landlord by registered letter. However, 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.

*(Qualora vi fosse l'esigenza di riparazioni delle quali il locatore è responsabile, il conduttore dovrà notificare il locatore mediante lettera raccomandata. Nel caso in cui le riparazioni fossero di natura urgente, il conduttore potrà effettuarle senza indugio e detrarre il costo relativo dal(dai) canone (i) di locazione successivo (i). Le stesse procedure saranno applicate per le riparazioni non urgenti qualora il locatore, dietro notifica scritta del conduttore, non intervenga entro quindici (15) giorni dalla data di ricevimento della lettera raccomandata del conduttore).*

29.3. When the leased premises reveal and/or develop discrepancies that constitute a serious health hazard for the tenant, his dependents and guests and such hazard is verified by the proper authorities, the tenant shall have the right to immediately terminate the contract (Art. 1580 C.C.)

*(Qualora i locali locati fossero affetti da vizi che costituiscono un serio pericolo per la salute del conduttore, dei suoi familiari e ospiti, e tale pericolo sia accertato dalle autorità sanitarie, il conduttore potrà risolvere il contratto immediatamente (Art. 1580 C.C.).*

30. Energy Efficiency Statement (Attestato Prestazione Energetica)

Energy Efficiency Code (Classe Energetica) \_\_\_\_\_

Global Energy Performance Index (Indice Prestazione Energetica Globale IPE) KW/mq/Year (anno) \_\_\_\_\_

Prepared by (Redatto da) \_\_\_\_\_ (Ord/Albo ) N. \_\_\_\_\_

Date (In data) \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

31. SPECIAL CONDITIONS/RESTRICTIONS (Condizioni Particolari/Restrizioni)

**LANDLORD'S SIGNATURE** (Firma del Locatore)

PRINTED NAME (Nome in stampatello)

SIGNATURE (Firma)

DATE (Data)

**TENANT'S SIGNATURE** (Firma del conduttore)

PRINTED NAME (Nome in stampatello)

SIGNATURE (Firma)

DATE (Data)

**HOUSING MANAGEMENT OFFICE VALIDATION** (Convalida dell'Ufficio Alloggi)

PRINTED NAME (Nome in stampatello)

SIGNATURE (Firma)

DATE (Data)