

Rep. Cent. nr. 15/65.
del 11.05.2018

AMENDAMENT No.1 (office 51)
I KONTRATES SE LIDHUR ME DATE **13.01.2018** NDERMJET

"InRE" sh.p.k., shoqeri tregtare e regjistruar ne Qendren Kombetare te Regjistrimit (QKR) me NUIS - L62323016Q, dhe adrese Rr."Abdi Toptani" Tirane, godina "Torre Drin" e perfaqesuar, ne cilesine e Administratores se Pergjithshme nga **Znj.Arjana Nocka**, e bija e, lindur ne me, banuese ne Rruga "..... me zotesi te plote juridike per te vepruar, mbajtese e leternjoftimit nr. dhe numer personal ketu dhe me poshte e njohur **"Qiradhenesi"**,

dhe

Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo, regjistruar prane Qendres Kombetare te Regjistrimit, me NUIS J61912009P dhe seli ne: Tirane, perfaqesuar ne kete kontrate nga, Titullari, **Z.Nino Merola** biri i, lindur me banues ne, me zotesi te plote juridike per te vepruar, mbajtes pashaportes dipl omatike nr. ketu dhe me poshte i njohur si **"Qiramarresi"**.

Ne baze te kerkeses se paraqitur me letren e dates 08 mars per rinovimin e kontrates nga qiramarresi dhe mbas pranimet te saj nga qiradhenesi, sot ne date **11.05.2018** palet bien dakord per ndryshim e periudhes ne kontraten e qirase date **13.01.2018**, sic vijon:

Neni 3
Afati i Kontrates

3.1 Kjo kontrate lidhet midis paleve per nje periudhe duke filluar nga data **01.06.2018** deri me **31.05.2020**

3.2 Ne perfundim te afatit te siperpermendur kjo kontrate mund te rinovohet me marreveshje midis paleve.

Ky amendament hyn ne fuqi me dt. **01.06.2018**.

Cdo nen tjeter i kontrates se dates **13.01.2018** te bere midis paleve, mbetet i pandryshuar, dhe vazhdon te jete ne fuqi.

Palet pasi e lexuan dhe pranuan permbajtjen e ketij akti e firmosen ate ne 2 kopje (shqip dhe italisht).

QIRADHENESI
"InRE" sh.p.k.
Administratore e Pergjithshme
Arjana Nocka



QIRAMARRESI
Agenzia Italiana per la
Cooperazione allo Sviluppo
Titullari
Nino Merola



Handwritten initials

ADDENDUM No.1 (office 51)

Il Contratto d’Affitto stipulato in data **13.01.2018** tra

“**InRE**”sh.p.k., società commerciale registrata al Centro Nazionale di Registrazione (QKR) con **NUIS-L62323016Q**, nell’indirizzo Rr.“Abdi Toptani” Tirana, edificio di “Torre Drin” rappresentata, in qualità di Amministratore Generale dalla sig.ra **Arjana Noçka**, figlia di , nata a : il , residente a : Rruga “ con piene capacità giuridiche di agire, titolare della Carta d’Identità nr. : e con numero personale : d’ora in avanti “**Locatore**”,

Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo a Tirana, registrata al Centro Nazionale di Registrazione (QKR), con la Partita Iva(NUIS) - **J61912009P** e con sede a: Tirana, Rruga Abdi Toptani, Torre Drin, rappresentata nel presente contratto dal suo titolare **Dott. Nino Merola**, figlio di : nato/a a : il : residente a : con piene capacità giuridiche di agire, titolare della Passaporto Diplomatico nr. : d’ora in avanti “**Locatario**”.

A seguito della richiesta dal Locatore con la lettera del 8 marzo 2018 per il rinnovo del contratto, e l’accentazione da parte del Locatario, oggi in data **11.05.2018** le parti concordano di modificare il periodo contrattuale con effetti dal **01.06.2018**, con la seguente modifica:

Articolo 3
Termine del contratto

- 3.1 Il presente contratto è stipulato tra le parti per un periodo a partire dal **01.06.2018** fino al **31.05.2020**
- 3.2 Alla scadenza del termine di cui sopra in data **31.05.2020**, il presente contratto può essere rinnovato con accordo tra le parti.

Il presente addendum entra in vigore il **01.06.2018**.

Tutti gli altri articoli del contratto stipulato in data **13.01.2018** tra le parti restano invariabili e in vigore.

Dopo aver letto le parti, accettano il presente addendum che si firma in 2 copie (Italiano e Albanese).

IL LOCATORE

“**InRE**”sh.p.k

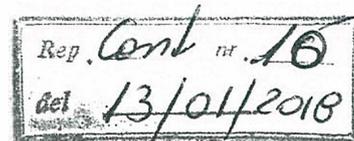


IL LOCATARIO

**Agenzia Italiana per la Cooperazione
allo Sviluppo**



CONTRATTO DI LOCAZIONE



Addì **13.01.2018** a Tirana, sono comparse di persona:

"InRE"sh.p.k., società commerciale registrata al Centro Nazionale di Registrazione (QKR) con **NUIS-L62323016Q**, nell'indirizzo Rr."Abdi Toptani" Tirana, edificio di "Torre Drin" rappresentata, in qualità di Amministratore Generale dalla sig.ra **Arjana Noçka**, figlia, nata a il, residente a Rruga ".....", con piene capacità giuridiche di agire, titolare della Carta d'Identità nr. e con numero personale d'ora in avanti "**Locatore**",

Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo a Tirana, registrata al Centro Nazionale di Registrazione (QKR), con la Partita Iva(NUIS) - **J61912009P** e con sede a: Tirana, Rruga Abdi Toptani, Torre Drin, rappresentata nel presente contratto dal suo titolare **Dott. Nino Merola**, figlio di, nato/a a il residente a, con piene capacità giuridiche di agire, titolare della Passaporto Diplomatico nr. d'ora in avanti "**Locatario**".

le quali convengono e redigono il presente

CONTRATTO D'AFFITTO (Ai sensi dell'articolo 801 e seguente del Codice Civile)

Premesso che:

Il Locatore, in conformità alle disposizioni legali previste dalla legislazione albanese in merito, è proprietario legittimo di alcuni ambienti adatti ad uso ufficio nell'edificio "Torre Drin" sito in Via "Abdi Toptani";

Il Locatore garantisce che dispone di tutta la documentazione necessaria legale che certifica la sua proprietà regolare sugli ambienti sopraccitati, oggetto del presente contratto ;

Le parti dopo aver discusso tra di loro sui dettagli necessari, esprimono il consenso per la stipula del presente contratto d'affitto.

Sussistono le condizioni necessarie per la stipula e per la validità del contratto secondo le disposizioni dell'articolo 663 del Codice Civile della Repubblica d'Albania, modificato.

Allora:

Le parti, con libera volontà, ai sensi di:

➤ Articolo 801 e seguente del Codice Civile della Repubblica d'Albania, modificato;
stipulano il contratto con la forma ed il contenuto come in seguito:

Articolo 1 Oggetto del Contratto

1.1. L'oggetto del presente contratto e' locazione da parte del locatario esattamente sito al 5 piano dell'edificio chiamato Residence Torre Drin, sito in Via "Abdi Toptani" Tirana.

- 1.2. L'ambiente è identificato con il n.51 ed è di **374,9 mq** di superficie interna, di cui possiede il certificato dell'Ufficio di Registrazione dei Beni Immobili **n. 1/143+1-51**.
- 1.3. L'ambiente, oggetto del presente contratto, è identificato con il colore giallo sulla planimetria in allegato.
- 1.4. L'ambiente, secondo l'architettura esistente sarà utilizzato dal locatario per fini amministrativi (ufficio) secondo le sue esigenze.
- 1.5. Le modifiche o gli eventuali adattamenti nell'ambiente affittato non possono essere fatte dal locatario senza la preliminare approvazione scritta del Locatore.

Articolo 2 **Consegna dell'ambiente**

- 2.1 Il locatore consegna l'ambiente libero di ogni pegno o obbligo legale nonché di ogni pretesa da parte dei terzi, garantendo il suo pieno e tranquillo possesso dal Locatario, durante tutto il periodo della durata del contratto.
- 2.2 Nel momento di consegna degli ambienti da parte del Locatario, è constatato che:
 - 2.2.1 Le pareti dei muri e delle porte sono dipinti e non sono danneggiati.
 - 2.2.2 Le finestre e le porte dei balconi sono realizzate in duralluminio.
 - 2.2.3 I vetri non sono rotti o crepati nonché i durallumi non sono danneggiati.
 - 2.2.4 Gli ambienti sono con pavimenti, regolari, e non danneggiati.
 - 2.2.5 La pavimentazione ed il rivestimento dei bagni è fatto con piastrelle maioliche di importazione.
 - 2.2.6 I bagni sono completi di idrosanitari.
 - 2.2.7 Le porte interne sono di legno.
 - 2.2.8 La porta principale dell'ufficio è una porta di sicurezza.
 - 2.2.9 Ogni elemento degli ambienti è in stato buono e funzionale.
 - 2.2.10 Ogni ambiente ha l'illuminazione e le lampade sono funzionali.
 - 2.2.11 L'ambiente è secondo il progetto e non modificato.
- 2.3 Il Locatario garantisce il suo buon uso durante la durata del presente contratto. Ogni danno da malutilizzo sarà risarcito dal Locatario nell'importo completo di riparazione entro 15 giorni.
- 2.4 Il Locatario è obbligato a risarcire completamente il Locatore o terzi, per tutti i danni causati per colpa sua o per sua incuratezza (del Locatario) entro 15 giorni.
- 2.5 I danni causati da forze maggiori a ciascuna delle parti non comportano responsabilità per l'altra parte.
- 2.6 La consegna dell'ambiente si farà con un verbale dettagliato firmato dai rappresentanti delle parti.

Articolo 3 **Termine del contratto**

- 3.1 Il presente contratto è stipulato tra le parti per un periodo a partire dal **13.01.2018** fino al **31.05.2018**
- 3.2 Alla scadenza del termine di cui sopra in data **31.05.2018**, il presente contratto può essere rinnovato con accordo tra le parti.

Articolo 4 **Canone dell'affitto**

- 4.1 Il canone mensile della locazione è di **3.364,00 Euro (tremila e trecento sessanta quattro euro)**, esclusa IVA e le altre tasse applicabili in conformità alla legislazione albanese in vigore. All'importo della fattura di locazione sarà aggiunto il valore dell'IVA o della tassa o dell'imposta nel caso in cui la normativa attualmente in vigore venisse modificata in tal senso.
- 4.2 Il canone mensile per un posto auto coperto di Euro 112, inclusa IVA. Il totale mensile della locazione per i posti auto coperti identificati con i n. 25,26 e 37 nel piano interrato dell'edificio nella planimetria allegata al presente contratto è di **Euro 336** inclusa IVA.
- 4.3 In caso di rinnovo del contratto, il Locatore ha la facoltà di rivedere il canone e le condizioni del contratto.
- 4.4 Nel prezzo corrisposto a titolo di canone di locazione non sono comprese le spese di condominio, che verranno computate in base alla quota spettante secondo le tabelle millesimali allegate al presente contratto, nonché una quota parte mensile per riscaldamento e condizionamento centrale qualora il consumo superi i 140 (centoquaranta) Euro mensili. Nel prezzo della locazione non sono comprese le spese per le utenze (energia elettrica e acqua) che verranno addebitate mensilmente dalle Società OSHEE ed UKT in base ai consumi rilevati dai contatori.
- 4.5 Per il collegamento telefonico, internet e le relative spese di allaccio e abbonamento, il locatario provvederà a stipulare autonomamente il relativo contratto con l'ente erogatore del servizio.

Articolo 5 **Modalità di pagamento e sanzioni**

- 5.1 Il canone di locazione sarà pagato al locatore entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese, mediante bonifico bancario al conto del locatore.
- 5.2 La risoluzione del contratto non libera il locatario degli obblighi derivanti dal presente contratto.

Articolo 6 **Servizi di manutenzione**

- 6.1 Il locatario si impegna a pagare, secondo le tabelle in millesimi le spese per il riscaldamento, l'aria condizionata, il consumo dell'acqua, dell'energia elettrica per gli ambienti comuni, la pulizia e la vigilanza dell'edificio, la manutenzione degli apparecchi elettrici, elettronici, meccanici e tutt'altro necessario per il funzionamento dell'edificio Business and Residence Torre Drin nonché le spese amministrative.

Articolo 7 **Diritti e doveri del locatario**

- 7.1 Il locatario gode dei diritti e ha dei doveri stabiliti nell'articolo 812 e seguente del Codice Civile, salvo se previsto diversamente nel presente contratto.
- 7.2 Il locatario ha l'obbligo di pagare il canone di locazione nel termine stabilito nel presente contratto.
- 7.3 Il locatario risponde dinanzi al locatore relativamente al danno causato agli ambienti. In questo caso il locatario è obbligato a risarcire il danno causato.

- 7.4 Qualora il locatario recasse danno agli ambienti comuni per volontà o per incuria, o alla proprietà del vicino, il locatario ha l'obbligo di risarcire il danno causato.
- 7.5 Il locatario alla fine del contratto restituisce gli ambienti al locatore nello stato di origine, secondo il verbale della presa in consegna. Sono a carico del locatario tutti i costi per i lavori e per la restituzione della proprietà nello stato d'origine, qualora il Locatore chiedesse una simile cosa.
- 7.6 Il locatario non deve modificare e né fare modifiche e trasformazioni nell'ufficio senza l'approvazione preliminare scritta del Locatore. Se si mettono d'accordo tra le parti per l'esecuzione delle modifiche, i loro costi saranno a carico del locatario.
- 7.7 Rispettare il regolamento emesso dall'amministrazione dell'edificio Torre Drin in conformità alla legislazione albanese in vigore in merito (in allegato il regolamento).
- 7.8 Le parti convengono che il presente contratto può essere modificato, o risolto in caso di esecuzione di una decisione di qualche istituto statale, sentenza di tribunale o di arbitraggio nonché di ogni altra decisione che non dipende dalla volontà delle parti. In questo caso le parti convengono che il locatore non terrà responsabilità per quanto riguarda gli obblighi che ha nei confronti del locatario. In questo caso le parti convengono che il locatore avviserà il locatario 30 giorni in anticipo per la chiusura del contratto.

Articolo 8 **Diritti e doveri del Locatore**

- 8.1 Il locatore si dichiara consapevole che il locatario è un Ente diplomatico Internazionale. Nel caso in cui per qualsiasi motivo le attività del predetto Ente siano sospese, interrotte o la Missione venga per qualunque motivo annullata, il locatore è consapevole ed accetta quindi che il presente contratto si intenda immediatamente risolto, fermo restando il riconoscimento da parte del locatario di tutti i diritti previsti in tale caso dalla Legge albanese.
- 8.2 Il locatore avrà in ogni caso facoltà di recedere anticipatamente dal presente Contratto, con un preavviso di 1 (un) mese da comunicarsi per iscritto a mezzo lettera raccomandata o email.
- 8.3 Il locatore gode dei diritti e ha degli obblighi stabiliti nell'articolo 872 e seguente del Codice Civile, salvo se previsto diversamente nel presente contratto.
- 8.4 Il locatore gode del diritto di ispezionare di tanto in tanto la situazione degli ambienti affittati al locatario, avvisando preliminarmente il locatario.

Articolo 9 **La risoluzione unilaterale del contratto**

- 9.1 Le parti possono risolvere in maniera unilaterale il contratto in conformità alle condizioni previste nel presente articolo. Nel caso di locatore, quest'ultimo può risolvere prima del previsto il contratto qualora il locatario:
- Tardasse il pagamento del canone di locazione per più di 10 (dieci) giorni.
 - Tardasse il pagamento delle altre spese relative all'ambiente affittato per più di 10 (dieci) giorni dalla data dell'esecuzione del pagamento.
 - Recasse danno agli ambienti e non li risarcisce o non li riparasce.
 - Recasse danni agli ambienti usandoli in malo modo.
 - Commettesse azioni o attività che causano disordine all'edificio, producono sporcizia, rumore e disturbi per gli altri Locatari/inquilini.
 - Violasse le condizioni del presente contratto.

- 9.1 Il locatario può risolverlo in ogni momento avvisando il locatore per iscritto almeno **1 mese prima** della data effettiva della risoluzione del contratto. Il locatario ha l'obbligo di pagare gli obblighi contrattuali fino alla data della risoluzione effettiva del contratto.

Articolo 10 Persone di contatto

- 10.1 Il locatario autorizza La Sig.ra Iris Recì, e-mail: e Nr.telefono a tenere i contatti con il rappresentante del Locatore.
- 10.2 Il locatore autorizza la sig.ra Arjana Nocka, e-mail: Nr.telefono a tenere i contatti con i rappresentanti del locatario, a controllare lo stato degli ambienti affittati, ecc.
- 10.3 Ogni avviso, domanda o comunicazione tra le parti si farà per iscritto negli indirizzi previsti nel presente contratto.

Articolo 11 Risoluzione delle controversie

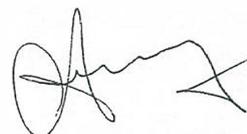
- 11.1 In caso di qualche controversia tra le parti che potrebbe sorgere dall'interpretazione o dall'esecuzione del presente contratto, le parti convengono di risolverle in buona intesa tra di loro. In caso contrario, l'organo competente sarà il Tribunale del Distretto Giudiziario di Tirana.

Articolo 12 Confidenzialità

- 12.1 Le parti accettano che ogni informazione avuta o trasmessa tra le parti, relativamente al segreto commerciale, ai conti, ai dati sui dipendenti, ai dati tecnici, ai dati sui prezzi, nonché altre informazioni relativamente all'altra parte, ottenute prima o durante il presente Contratto sarà considerata confidenziale e non deve essere resa nota, parzialmente o completamente, ai terzi tranne che agli organi statali ai quali è obbligato rendere tale informazione, avvisando preliminarmente l'altra parte per quanto riguarda tale obbligo per rendere noto all'organo statale.

Articolo 13 Forza maggiore

- 13.1 Nessuna delle parti non sarà considerata responsabile del fallimento relativamente all'adempimento agli obblighi derivanti dal presente accordo se provasse che tale fallimento è conseguenza di un impedimento non sotto il suo controllo, e che non poteva essere previsto e preso in considerazione in maniera ragionevole al momento della firma del presente accordo o evitato tale impedimento o le sue conseguenze.
- 13.2 Il termine "impedimento" usato qua, comprenderà eventi fuori dal controllo delle parti, quali le leggi, gli scioperi, il vandalismo, i terremoti, i diluvi, le tempeste, le guerre, i disordini politici, oppure altre cause simili, nonché ogni altra forza maggiore.



Articolo 14
Varie

- 14.1 Tutte le integrazioni e le modifiche nel presente contratto non avranno nessun valore legale se non approvate e firmate regolarmente da entrambe le parti.
- 14.2 Ogni condizione o formulazione che potrebbe portare a incertezze, sarà interpretata nel contesto nell'insieme del contratto e sotto il punto di vista dello scopo che motiva le parti a stipulare il presente contratto.
- 14.3 Il presente contratto è redatto in 4 (quattro) copie originali dello stesso valore legale, in albanese ed in italiano. In caso di controversia, prevale la versione albanese.
- 14.4 I documenti in allegato sono parte integrante del presente contratto:
- Pianimetria dell'ufficio;
 - Certificato dell'Ufficio di Registrazione dei Beni Immobili n. 1/143+1-51
 - Regolamento del condominio;
 - Tabelle dei millesimi;
- 14.5 La firma del presente contratto annulla ogni contratto o accordo precedente stipulato tra le parti avente lo stesso oggetto di contratto.

IL LOCATORE
"InRE" sh.p.k

Amministratore Generale
Arjana NOCKA



IL LOCATARIO
Agenzia Italiana per la
Cooperazione allo Sviluppo

Titolare
Nino MEROLA

