

Rep. Contr. nr. 4
del 01.01.2017

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE

Addì 01.01.2017 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**,, 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 **"Sublocatore"**,

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, Via, con piene capacità giuridiche di agire, titolare della Passaporto Diplomatico nr., d'ora in avanti **"Sublocatario"**.

le quali convengono e redigono il presente

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE

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

Premesso che:

Il Sublocatore, in conformità alle disposizioni legali previste dalla legislazione albanese in merito, ed il contratto di locazione datato 27.12.2016 con i proprietari dei locali oggetto del presente accordo, ha diritto di concedere in sublocazione spazi adatti ad uso ufficio nell'edificio "Torre Drin" sito in Via "Abdi Toptani"; Il Sublocatore garantisce che dispone di tutta la documentazione necessaria legale che dà diritto di sublocare gli 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'sublocazione.

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' sublocazione da parte del Sublocatario 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. **52.b ed è di 40 mq** di superficie interna, di cui possiede il certificato dell'Ufficio di Registrazione dei Beni Immobili

- 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 Sublocatario per fini amministrativi (ufficio) secondo le sue esigenze.
- 1.5. Le modifiche o gli eventuali adattamenti nell'ambiente affittato non possono essere fatte dal Sublocatario senza la preliminare approvazione scritta del Sub- Locatore.

Articolo 2 **Consegna dell'ambiente**

- 2.1 Il Sublocatore 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 Sublocatario, durante tutto il periodo della durata del contratto.
- 2.2 Nel momento di consegna degli ambienti da parte del Sublocatario, 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 pavimentati con piastrelle, 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 Sublocatario garantisce il suo buon uso durante la durata del presente contratto. Ogni danno da mal utilizzo sarà risarcito dal Sublocatario nell'importo completo di riparazione entro 15 giorni.
- 2.4 Il Sublocatario è obbligato a risarcire completamente il Sublocatore o terzi, per tutti i danni causati per colpa sua o per sua incuratezza (del Sublocatario) 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 i, a partire dal **01.01.2017** 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'sublocazione**

- 4.1 Il canone mensile dell'sublocazione è di **500 Euro (cinque cento euro)**, esclusa IVA e le altre tasse applicabili in conformità alla legislazione albanese in vigore. All'importo della



fattura di sublocazione 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 In caso di rinnovo del contratto, il Sublocatore ha la facoltà di rivedere il canone e le condizioni del contratto.
- 4.3 Non sono incluse al canone d’affitto le spese che il Sublocatario deve pagare secondo le rispettive fatture per la fornitura con energia elettrica, acqua, telefono, internet, per il sistema di riscaldamento-raffreddamento, di condizionamento nonché le spese di manutenzione o di gestione secondo la legislazione sui condomini.
- 4.4 Relativamente alla fornitura con telefono, internet, il Sublocatario deve stipulare il contratto con i fornitori di tali servizi.

Articolo 5 Modalità di pagamento e sanzioni

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

Articolo 6 Servizi di manutenzione

- 6.1 Il Sublocatario 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 Sublocatario

- 7.1 Il Sublocatario 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 Sublocatario ha l’obbligo di pagare il canone d’sublocazione nel termine stabilito nel presente contratto.
- 7.3 Il Sublocatario risponde dinanzi al Sublocatore relativamente al danno causato agli ambienti. In questo caso il Sublocatario è obbligato a risarcire il danno causato.
- 7.4 Qualora il Sublocatario recasse danno agli ambienti comuni per volontà o per incuria, o alla proprietà del vicino, il Sublocatario ha l’obbligo di risarcire il danno causato.
- 7.5 Il Sublocatario alla fine del contratto restituisce gli ambienti al Sublocatore nello stato di origine, secondo il verbale della presa in consegna. Sono a carico del Sublocatario tutti i costi per i lavori e per la restituzione della proprietà nello stato d’origine, qualora il Sub-Locatore chiedesse una simile cosa.
- 7.6 Il Sublocatario non deve modificare e né fare modifiche e trasformazioni nell’ufficio senza l’approvazione preliminare scritta del Sub-Locatore. Se si mettono d’accordo tra le parti per l’esecuzione delle modifiche, i loro costi saranno a carico del Sublocatario.
- 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 arbitrato nonché di ogni altra decisione che non dipende dalla volontà delle parti. In



questo caso le parti convengono che il Sublocatore non terrà responsabilità per quanto riguarda gli obblighi che ha nei confronti del Sublocatario. In questo caso le parti convengono che il Sublocatore avviserà il Sublocatario 30 giorni in anticipo per la chiusura del contratto.

Articolo 8

Diritti e doveri del Sub-Lacatore

- 8.1 Il Sublocatore si dichiara consapevole che il Sublocatario 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 Sublocatore è consapevole ed accetta quindi che il presente contratto si intenda immediatamente risolto, fermo restando il riconoscimento da parte del Sublocatario di tutti i diritti previsti in tale caso dalla Legge albanese.
- 8.2 Il Sublocatore 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 Sublocatore 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 Sublocatore gode del diritto di ispezionare di tanto in tanto la situazione degli ambienti affittati al Sublocatario, avvisando preliminarmente il Sublocatario.

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 Sublocatore, quest'ultimo può risolvere prima del previsto il contratto qualora il Sublocatario:
 - Tardasse il pagamento del canone d'sublocazione 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 risarcisse o non li riparasse.
 - 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.
- 9.2 Il Sublocatario può risolverlo in ogni momento avvisando il Sublocatore per iscritto almeno **1 mese prima** della data effettiva della risoluzione del contratto. Il Sublocatario ha l'obbligo di pagare gli obblighi contrattuali fino alla data della risoluzione effettiva del contratto.

Articolo 10

Persone di contatto

- 10.1 Il Sublocatario autorizza La Sig.ra Iris Recì, e-mail: e Nr. telefono a tenere i contatti con il rappresentante del Sub-Lacatore.
- 10.2 Il Sublocatore autorizza la sig.ra Arjana Nocka, e-mail: Nr. telefono a tenere i contatti con i rappresentanti del Sublocatario, 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 simil., 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 2 (due) 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 integrale del presente contratto:
- o Planimetria dell'ufficio;
 - o certificato dell'Ufficio di Registrazione dei Beni Immobili n. 1/143+1-51
 - o Regolamento del condominio;
 - o 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 SUBLOCATORE
"InRE"sh.p.k

[Handwritten signature]
Amministratore Generale
Arjana NOCKA
[Handwritten signature]


IL SUBLOCATARIO
Agenzia Italiana per la
Cooperazione allo Sviluppo

Titolare
Nino Merola
[Handwritten signature]
