



Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo  
Ufficio di Gerusalemme

Gerusalemme, 13.12.2019

### CONTRATTO DI AFFITTO

L'Agenzia Italiana per la Cooperazione allo Sviluppo, Ufficio di Gerusalemme di seguito denominata "AICS", nella persona della Rappresentante, Cristina Natoli

e

il Sig. Yahya Kadamani, carta d'identità n. 08011251, di seguito denominato "Locatore".

### PREMESSO

- che il **Locatore** è l'unico proprietario dello stabile locato a Gerusalemme Est, Sheikh Jarrah, Mujjar Eddin St. 2, isolato n. 30154, secondo lotto, di seguito denominato Proprietà;
- che **AICS** ritiene opportuno affittare la proprietà, che include due edifici, un giardino e due cancelli di entrata;
- che **AICS** ritiene opportuno affittare lo stabile al fine di utilizzarlo con le funzioni di Ufficio della Cooperazione Italiana – Unità Tecnica Locale;
- che **AICS** ritiene opportuno affittare il suddetto stabile per la sua posizione vantaggiosa a Gerusalemme Est;
- che il **Locatore** ha espresso completa disponibilità ad accettare la proposta dell'**AICS** e, quindi, la stipula del relativo contratto;
- che le parti, con il presente contratto, intendono disciplinare i termini normativi del rapporto di affitto;



Italian Development Cooperation Agency  
Jerusalem Office

Jerusalem, 13.12.2019

### LEASE CONTRACT

The Italian Development Cooperation Agency, Jerusalem Office, hereby called "AICS", represented by the Representative Cristina Natoli

And

Mr. Yahya Kadamani, holder of I.D. n. 08011251, referred to as the "Lessor".

### WHEREAS

- the **Lessor** is the sole owner of the building, located in East Jerusalem, Sheikh Jarrah, Mujjar Eddin St. 2, block n. 30154, parcel (2), hereafter the premises;
- **AICS** is interested to rent the premises which includes two buildings, a garden and two gates;
- **AICS** is interested in using the premises to pursue its functions as the Italian Development Cooperation Unit Office;
- **AICS** has decided to rent the above mentioned office because of its favorable location in East Jerusalem;
- the **Lessor** has expressed his full willingness to accept **AICS** proposal and thus the signing of this contract;
- the Parties define the terms and conditions of this leasing contract with the contract;

Y.K.

**tutto ciò premesso, si conviene e si stipula  
quanto segue**

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.
2. Entrambe le Parti concordano che il periodo di affitto dello stabile avrà una durata di 12 mesi, dal 01.01.2020 al 31.12.2020.
3. Il **Locatore** si impegna a consegnare lo stabile all'**AICS** e dichiara che lo stesso stabile non risulta in possesso di terze parti, né in diritto da parte di alcuno di qualsiasi diritto di reclamo.
4. Sulla base della firma del presente contratto, **AICS** è autorizzato a realizzare ogni necessario intervento di ristrutturazione al fine di utilizzare lo stabile secondo i propri bisogni.
5. Con il presente contratto tra le due Parti, si dichiara che **AICS** non può ritrattare i propri doveri, come stabiliti dal contratto stesso per il periodo summenzionato.
6. Qualora **AICS** ritenesse di dover recedere dal presente contratto per qualsiasi motivo, esso sarà libero di procedere alla rescissione unilateralmente ed in qualsiasi momento, senza che questa azione dia luogo a rivalsa di alcun tipo o natura da parte del **Locatore**. In tal caso il **AICS** non potrà inoltrare al **Locatore** alcuna richiesta di restituzione delle mensilità già pagate e non usufruite.
7. Entrambe le Parti concordano che l'affitto annuale dello stabile in parola, per il periodo dal 01.01.2020 al 31.12.2020, corrisponde a USD 160.000,00 (Centosessantamila/00 USD).
8. Entrambe le Parti concordano sulla ripartizione dei pagamenti, nelle modalità di seguito descritte:

Alla firma del contratto	USD 50.000,00
01.05.2020	USD 80.000,00
01.10.2020	USD 30.000,00

**the Parties hereby agree to the following  
terms and conditions**

1. The above preamble is part and parcel of the contract.
2. The two Parties do hereby agree that the rental period will start on 01.01.2020 and will be valid for a period of 12 months, till 31.12.2020
3. The **Lessor** hereby hands over possession of the premises to **AICS** and declares that the premises are free from any third party possession, claim or right of any kind whatsoever.
4. Upon the signing of this contract **AICS** is enabled to realize the necessary renovations for the premises to suite his needs.
5. It is hereby agreed between the two Parties that from the moment of the signing of this contract, **AICS** cannot fall back from his duties according to this contract for the agreed period.
6. Shall **AICS** terminate this contract for any reason, it will be free to carry on the termination unilaterally and any time, without any further obligation towards the **Lessor**. In such case **AICS** will have no claim against the **Lessor** related to the devolution of any paid in accordance with the contract.
7. Both Parties agree that annual rent for the period starting on 01.01.2020 to 31.12.2020 shall be USD 160.000,00 (one hundred sixty thousand/00 USD).
8. Both Parties agree that the annual rent should be paid according to the following schedule:

At the signature of the contract	USD 50.000,00
01.05.2020	USD 80.000,00
01.10.2020	USD 30.000,00



9. Nessuna delle parti sarà responsabile per qualsiasi occorrenza di natura imprevedibile all'atto di sottoscrizione del presente contratto causata da eventi di Forza Maggiore, quali guerra, calamità naturali o qualsiasi ulteriore evento al di fuori del controllo delle parti.
10. Il *Locatore* risulta responsabile, anche economicamente, di tutte le spese relative a riparazioni e manutenzione strutturale e straordinaria dello stabile.
11. **AICS** ha il diritto di apportare migliorie e suddivisioni degli spazi interni senza danneggiare pareti e colonne dello stabile. Tali lavori saranno eventualmente effettuati sotto la piena responsabilità dell'**AICS** stesso. **AICS**, a proprie spese, potrà apportare tali migliorie interne al fine di adattare gli spazi alle proprie esigenze.
12. **AICS** non può in alcun caso richiedere il rimborso delle spese sostenute per i lavori di miglioramento e manutenzione o per qualsiasi modifica dello stabile. Il *Locatore* non ha alcun diritto di richiedere il rimborso delle spese necessarie al ripristino delle condizioni iniziali dello stabile, in relazione alle migliorie e ai lavori di manutenzione apportati dal **AICS**.
13. Allo scadere del periodo di affitto concordato, **AICS** dovrà rimuovere tutti i propri beni che si trovino all'interno dello stabile, a meno che le Parti si accordino per un rinnovo contrattuale.
14. Entrambe le parti concordano che ad Ottobre 2020 si incontreranno per discutere un eventuale rinnovo d'affitto
15. Entrambe le Parti concordano che a partire dalla data di firma del presente contratto **AICS** non potrà reclamare circa le condizioni dell'affitto e di conseguenza conferma che lo stabile risulta in buone condizioni e adatto al suo utilizzo.
16. Entrambe le parti concordano che **AICS** dovrà garantire il buono stato dello stabile e realizzare qualsiasi necessaria riparazione ed intervento di manutenzione ordinaria. Al termine del contratto di affitto, **AICS** dovrà
9. None of the parties will be liable for any occurrence of an unforeseeable nature at the time of signing this contract due to Force Majeure events, such as war, natural disasters or any other event beyond the control of the parties.
10. The *Lessor* remains responsible and shall bear all the expenditures related to structural and extraordinary repairs and maintenance of the premises.
11. **AICS** has the right to do internal renovations and divisions without harming constructions walls and columns. Such works shall be in the absolute responsibility of **AICS**. Both parties agree that **AICS** will perform at his own expenses internal renovations inside the rooms in order to adapt them at his personal needs.
12. **AICS** cannot demand refund of the expenses for the renovations and changes done on the premises and that the *Lessor* has no right to demand a refund for the return or any return of the situation to its previous condition regarding all the renovations and improvements, and works that shall be done by **AICS**.
13. At the end of the period of rental **AICS** shall remove all its belongings from the premises unless a renewal is agreed upon.
14. Both Parties agree to meet on October 2020 to discuss the possibility to renew the contract
15. Both Parties agree that from the signing of this contract **AICS** cannot raise any objections as to the conditions of the rental and thus it confirms that the premises are in good condition and are suitable for its use.
16. Both Parties agree that **AICS** shall safeguard the premises in good conditions and shall perform all the necessary repairs for the daily maintenance. **AICS** must return the premises at the end of the rental period to the *Lessor* in good working conditions without any need for repairs.

Y.K.

riconsegnare lo stabile in buono stato e senza che esso necessiti di interventi di riparazione.

17. **AICS** non può subaffittare lo stabile e/o parte di esso senza il benestare del **Locatore**, eccezion fatta per organizzazioni, enti o istituti connessi al Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale italiano.

18. Entrambe le Parti concordano che **AICS** non può in alcun caso modificare lo scopo del presente contratto di affitto, tranne nel caso in cui il **Locatore** concordi.

19. Entrambe le Parti concordano che **AICS** manterrà l'intestazione della tassa sull'immobile Arnona e delle varie utenze (acqua, telefonia fissa, internet, elettricità e quant'altro).

20. **AICS** sarà responsabile del pagamento delle summenzionate utenze relative allo stabile e di qualsiasi ulteriore spesa dovuta per l'utilizzo dello stabile.

21. Al termine del presente contratto di affitto il **AICS** non avrà alcun diritto di rinnovo contrattuale, tranne nel caso in cui entrambe le Parti trovino un accordo.

22. Il **Locatore** non potrà mai e in nessun caso richiedere ad **AICS** di lasciare lo stabile prima della data di scadenza del presente contratto.

23. Se qualunque tipo di disputa si origina tra le Parti, il **Locatore** e **AICS** devono cercare di risolvere tale disputa amichevolmente. Se ciò appare impossibile, il caso deve essere presentato presso il Foro di Gerusalemme.

24. Il **Locatore** comunicherà ad **AICS** con nota scritta il numero del conto su cui viene versato il canone di locazione.

17. **AICS** cannot sub-rent the premises and/or part of it without the clear agreement of the **Lessor**, except for organizations related to the Ministry of Foreign Affairs and International Cooperation of Italy.

18. Both Parties agree that **AICS** cannot change the purpose of this rental contract, except if clear acceptance is given by the **Lessor**.

19. Both Parties agree that **AICS** will keep to his name the Arnona tax, the water, the phone, the internet and the electricity bills.

20. **AICS** will pay all the above bills related to the premises and any other charges that are due to the property.

21. At the end of the period of this contract **AICS** shall have no option to renew this contract beyond the two years agreed upon in this contract except in case both Parties agree otherwise.

22. The **Lessor** cannot in any case ask **AICS** to leave the premises before the end of this rental contract.

23. Any dispute arising from this contract shall be settled amicably between the parties. In case this is not possible, the jurisdiction shall be for the Magistrates Court in Jerusalem.

24. The **Lessor** shall notify in writing to the **AICS** the details of the bank account for the latter to perform due payments.

La Rappresentante  
Cristina Natoli

*Cristina Natoli*



The Lessor  
Yahya Kadamani

*Yahya Kadamani*