

**CONTRATTO PRELIMINARE DI CESSIONE DI IMMOBILI COMPLETI DI
PROGETTO E DI COSTRUZIONE.**

(CONTRATTO DI SERVIZI N. 3-1-2017/B)

Il presente Contratto preliminare di cessione di Progetti e costruzione di immobili. (di seguito: Contratto di servizi) è stipulato in data 01/06/2017 tra la **PAN INVESTMENT d.o.o.**, una società croata con sede in Amfiteatarska 2, 52100 Pula, Croazia con numero identificativo della società OIB: 33825566088 rappresentata del direttore Marco Cavalli (di seguito: Cliente / Promissario) e **INTERAKTIVA SAVJETOVANJE d.o.o.**, una società croata con sede in Amfiteatarska 2, 52100 Pula, Croazia con numero identificativo della società OIB: 67028044352 rappresentata del direttore Silvano Ciottolini, (di seguito: Consulente / Promittente).

CONSIDERATO CHE il Promittente propone una (1) operazione, che consiste nell' acquisto di n 2 progetti immobiliari da effettuarsi negli Emirati Arabi Uniti (nella città' di Dubai) la dove il Promittente desidera che il Promissario accetti ed acquisti i suddetti progetti.

IN CONSIDERAZIONE DELLE PREMESSE e le reciproche promesse e altre considerazioni valide scambiate tra le Parti contraenti come esposto nel presente Contratto, con il presente Contratto le Parti contraenti stabiliscono e convengono di comune accordo, con il proposito di renderlo legalmente vincolante ed esecutivo per entrambe le Parti, come segue:

1. Descrizione dei lavori. Il promittente eseguirà i lavori descritti di seguito, in conformità ai progetti e le specifiche tecniche qui allegate come Allegato A primo progetto ed allegato C secondo progetto, al presente Contratto ed eventuali Ordini di modifica, come definiti nel presente Contratto (di seguito collettivamente "Documenti contrattuali").

1. L'Allegato A e C comprendono l'acquisto di n 2 progetti immobiliari da effettuarsi negli Emirati Arabi Uniti (Dubai).

(di seguito Denominato: Quattro 4 Appartamenti Luxury da costruire interamente.)

Prezzo contrattuale e pagamenti Allegato C/1/A1: Il Promissario acconsente a pagare al Promittente per i Lavori e l'acquisto della piena proprietà immobiliare un totale di **HRK.27.000.000,00 (Ventisette milioni/00 HRK.)**

prezzo di ogni Appartamento **6.750.000,00 HRK. (Seimilionesettecentocinquantamila/00 HRK.) completi di arredamento chiavi in mano.**

Il pagamento di questa somma è soggetto ad aggiunte o detrazioni in conformità alle eventuali reciprocamente concordate variazioni e/o modifiche ai Lavori, nonché altri documenti a cui il presente Contratto è soggetto. Il pagamento per i Lavori sarà effettuato tramite bonifico bancario sulle coordinate bancarie **HR3023600001102591943**, in conformità al seguente piano di pagamento:

- **3.300.000,00 HRK. caparra confermatrice entro il 15 Giugno 2017. - pagabile alla firma del presente Contratto.**
- **3.900.000,00 HRK. acconto inizio lavori da effettuarsi entro 31 Dicembre 2017.**
- **6.600.000,00 HRK. acconto avanzamento lavori entro 30 Giugno 2018**
- **6.600.000,00 HRK. acconto avanzamento lavori entro 30 Giugno 2019**
- **6.600.000,00 HRK. saldo entro 30 giorni fine lavori e consegna prevista 30 Giugno 2020.**

2. Certificato di completamento. Dopo il completamento dei Lavori, il Promittente informerà che i Lavori sono pronti per l'ispezione finale e accettazione. Quando il Promissario trova i Lavori accettabili e il presente Contratto compiutamente eseguito, Promittente rilascerà al Promissario il "Certificato di completamento", nel quale sarà constatato che i Lavori sono stati completati in conformità ai Documenti contrattuali. Con l'effettuazione del pagamento finale, il Promissario rinuncia a qualsiasi pretesa eccetto quelle derivanti da: (a) eventuale Lavoro difettoso che si manifesta dopo il completamento; (b) eventuale Lavoro che non conforma ai Documenti contrattuali. Accettando il pagamento finale, Promittente, rinuncia a qualsiasi pretesa eccetto quelle fatte precedentemente per iscritto e che restano insolite al momento dell'accettazione.

3. Materiali e manodopera. Il Promittente fornirà e pagherà tutta la manodopera e le attrezzature, compresi arnesi, attrezzature da costruzione, macchine e trasporto, nonché altre attrezzature e prestazioni e tutti i materiali

- 4. Istruzioni.** Se non diversamente specificato nei Documenti contrattuali, il Promittente otterrà e pagherà tutte le servitù, contributi per oneri di urbanizzazione o altre autorizzazioni richieste per strutture permanenti o modifiche permanenti alle strutture o impianti esistenti che sono necessarie per il completamento dei Lavori.
- 5. Autorizzazioni e permessi.** Il Promittente otterrà tutte le autorizzazioni e permessi necessari per un appropriato completamento dei Lavori. Il Promittente sosterrà le spese per qualsiasi autorizzazione o permesso necessario.
- 6. Leggi e regolamenti.** Il Promittente eseguirà i Lavori a regola d'arte. Il Promittente rispetterà tutte le leggi, regolamenti e decreti federali, statali e locali, nonché le eventuali requisiti di sicurezza del Promissario (di seguito: Leggi applicabili) durante l'esecuzione dei Lavori. Il Promittente informerà immediatamente il Promissario in caso di scoperta di un'eventuale divergenza tra le Leggi applicabili e i Documenti contrattuali.
- 7. Sorveglianza dei Lavori.** Il Promittente sarà l'unico responsabile per e sorveglierà e dirigerà tutti i lavori di costruzione ai sensi del presente Contratto. Il Promittente fornirà personale competente e adatto per l'esecuzione dei Lavori e manterrà in ogni momento disciplina e ordine nel cantiere. Il Promittente adotterà in ogni momento tutte le ragionevoli precauzioni per la sicurezza dei suoi dipendenti e il pubblico nel cantiere. Il Promittente acconsente ad assumere la piena responsabilità delle azioni, negligenza e/o omissioni dei suoi dipendenti ed eventuali subappaltatori e i loro dipendenti.
- 8. Documenti d'archivio.** Il Promittente terrà in un luogo sicuro nel cantiere una copia di archivio di tutti i disegni, specifiche tecniche, aggiunte, modifiche scritte e simili e li manterrà in buon ordine e muniti di commenti indicanti tutte le variazioni fatte durante la costruzione, i quali saranno consegnati al Promissario al completamento dei Lavori.
- 9. Servizi pubblici.** Il Promittente pagherà per tutti i servizi pubblici permanenti dell'elettricità, acqua, telefono, cavi, fognatura e gas necessari per l'esecuzione dei Lavori. Il Promittente pagherà per l'installazione, allacciamento e rimozione di tutti i servizi pubblici temporanei nel cantiere durante l'esecuzione dei Lavori. Tutte le infrastrutture temporanee saranno in conformità e rispetteranno le Leggi applicabili.
- 10. Materiali pericolosi.** Se non diversamente specificato nei Documenti contrattuali, il Promittente sarà responsabile per tutti i Materiali pericolosi che porterà al cantiere. Materiali pericolosi comprendono materiali radioattivi, asbesto, bifenili policlorinati, prodotti petroliferi, petrolio greggio, materiali infiammabili, sostanze chimiche o solventi che

causano cancro o tossicità riproduttiva, sostanze inquinanti, contaminanti e tossiche che sono limitate, proibite o regolamentate da qualsiasi agenzia governativa per quanto riguarda la loro produzione, uso, manutenzione, magazzinaggio, proprietà o movimentazione. Se il Promittente scopre qualsiasi Materiale pericoloso nel cantiere, né informerà immediatamente il Promissario e può sospendere i Lavori finché il materiale o la sostanza non viene resa innocua.

11. Garanzia. Il Promittente garantisce che i Lavori saranno in conformità ai Documenti contrattuali e senza sostanziali difetti strutturali. Il Promittente eseguirà di nuovo o riparerà qualsiasi Lavoro non conforme ai Documenti contrattuali o qualsiasi difetto causato da materiali, attrezzature o esecuzione difettosa entro un periodo di 24 mesi dalla data di completamento dei Lavori.

12. Diritto a fermare i Lavori. Se il Promittente non corregge qualsiasi Lavoro difettoso o non esegue, ripetutamente, i Lavori in conformità ai Documenti contrattuali, il Promissario avrà il diritto di ordinare al Promittente di fermare l'esecuzione dei Lavori, o qualsiasi parte dei Lavori, finché non si elimina la causa di tale ordine.

13. Subappalto. Il promittente fornirà al Promissario una lista di nomi di subappaltatori proposti per l'esecuzione di porzioni principali dei Lavori. Il Promittente non impiegherà nessun subappaltatore contro il quale il Promissario esprime un'obiezione fondata. Ai fini del presente Contratto, subappaltatore è una persona con la quale il Promittente ha un contratto diretto per l'esecuzione dei lavori sull'Immobile. Tutti i contratti tra il Promittente e il subappaltatore saranno in conformità alle disposizioni del presente Contratto e i Documenti contrattuali.

14. Variazioni dei Lavori. Il Promissario si riserva il diritto di ordinare variazioni dei lavori in forma di aggiunte, cancellature o modifiche, senza rendere nullo il presente Contratto, e acconsente ad apportare corrispondenti aggiustamenti al Prezzo contrattuale e al termine di completamento, se necessario. Tutte le variazioni saranno autorizzate con un "Cambio d'ordine" in forma scritta, firmato dal Promissario e dal Promittente, da includere mediante riferimento.

15. Tempistica fondamentale. Tutti i termini indicati nel presente Contratto o nei Documenti contrattuali sono di fondamentale importanza. Il Promittente è d'accordo che tali termini sono ragionevoli per l'esecuzione e il completamento dei Lavori.

- **Primo Progetto - L'acquisto di n 4 Ville Luxury da costruire interamente zona Dubai Land (Allegato A) Denominato "JUSTCAVALLI VILLAS" PROGETTO DA CONFERMARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2017.**

(di seguito Denominato: Quattro Ville Luxury da costruire interamente.) Prezzo contrattuale e pagamenti Allegato A: Il Promissario acconsente a pagare al Promittente per i Lavori e l'acquisto della piena proprietà immobiliare un totale di **HRK. 36.000.000,00 (Trentaseimilioni /00)**, prezzo di ogni villa:

HRK. 9.000.000,00 (Novemilioni/00HRK) completa di arredamento chiavi in mano.

Il pagamento di questa somma è soggetto ad aggiunte o detrazioni in conformità alle eventuali reciprocamente concordate variazioni e/o modifiche ai Lavori, nonché altri documenti a cui il presente Contratto è soggetto. Il pagamento per i Lavori sarà effettuato tramite bonifico bancario sulle coordinate bancarie **HR3023600001102591943**, in conformità al seguente piano di pagamento:

- **3.600.000,00 HRK caparra confermatrice entro il 15 Giugno 2017. - pagabile alla firma del presente Contratto. (caparri 900.000,00 HRK Per ogni Villa)**
- **4.500.000,00 HRK. acconto inizio lavori da effettuarsi entro 31 Dicembre 2017.**
- **9.300.000,00 HRK. acconto avanzamento lavori entro 30 Giugno 2018**
- **9.300.000,00 HRK. acconto avanzamento lavori entro 30 Giugno 2019**
- **9.300.000,00 HRK. saldo entro 30 giorni fine lavori e consegna prevista 30 Giugno 2020.**

Secondo Progetto Allegato C - L'acquisto di n 4 Appartamenti Luxury da costruire interamente zona Dubai Marina (Allegato A1) Denominato "AYKON CITY THE EAST TOWERS" PROGETTO DA CONFERMARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2017.

16. Risoluzione anticipata per violazione contrattuale.

A. Risoluzione da parte del Promittente. Il Promittente può risolvere il presente Contratto prima del completamento dei Lavori quando il Promissario non effettua il pagamento, senza colpa del Promittente, nei termini e nei modi stabiliti nel prezzo contrattuale degli allegati A – B – C. In caso di tale risoluzione, il Promittente può ottenere dal Promissario il pagamento per tutti i Lavori completati e per eventuali perdite sostenute dal Promittente per materiali, attrezzature, arnesi o macchine nella misura dell'effettiva perdita, più il danno emergente ed un eventuale lucro cessante.

B. Risoluzione da parte del Promissario. Il Promissario può risolvere il presente Contratto prima del completamento dei Lavori con un preavviso di 30 giorni al Promittente, non pregiudicando qualsiasi altro rimedio giuridico che il Promissario può avere, quando il Promittente non adempie a qualsiasi disposizione di cui al presente Contratto o non esegue i Lavori in conformità alle disposizioni dei Documenti contrattuali.

C. Risoluzione per l'eccezione di inadempimento. Le parti convengono di rispettare e accettare la risoluzione esplicita nel caso in cui una delle parti non adempie o promette di adempiere alla propria prestazione. (Direttiva 2011/7/UE)

17. Controversie. Qualsiasi controversia derivante dal presente Contratto sarà sottoposta al giudizio dei tribunali nello stato di Croazia.

18. Copie. Il presente Contratto può essere firmato in una o più copie, di cui ogni copia sarà considerata un originale e tutte insieme costituiranno uno e uguale documento.

19. Legge applicabile. Il presente Contratto e i diritti e gli obblighi delle Parti contraenti saranno regolate da e interpretate in conformità alle leggi dello stato di Croazia a prescindere dai suoi conflitti con le disposizioni di legge.

20. Tracciabilità flussi denaro. Il Promissario dichiara di rispettare le direttive europee del 2015/849 e gli articoli inerenti alla provenienza lecita del denaro.

21. Intero Contratto. Il presente Contratto costituisce l'accordo integrale tra le Parti per quanto riguarda l'oggetto del Contratto e sostituisce tutte le precedenti trattative, accordi e patti.

22. Modifiche e integrazioni. Eventuali modifiche o integrazioni al presente Contratto necessitano della forma scritta e devono essere firmate sia da entrambe le Parti contraenti.

23. Rinuncia. Nessuna delle Parti contraenti sarà considerata ad aver rinunciato a qualsiasi disposizione del presente Contratto o all'esercizio di qualsiasi diritto ai sensi del presente Contratto, salvo che tale rinuncia sia fatta esplicitamente e per iscritto.

A tal fine, le Parti accettano per tutto e in tutto il soprascritto contratto di servizi.

IN FEDE DI CHE, le Parti contraenti hanno firmato il presente Contratto di servizi in data sopra indicata.

A Pola 01 Giugno 2017.

CONSULENTE

PROMITTENTE

INTERAKTIVA SAVJETOVANJE d.o.o

SILVANO CIOTTOLINI



PROMISSARIO

CLIENTE

PAN INVESTMENT d.o.o

MARCO CAVALLI

