

In base alla Delibera del Consiglio municipale della Città di Rovigno-Assemblea della Rubini del \_\_\_\_\_ 2011, le parti contraenti:

**RUBINI s.r.l. di Rovigno**, Riva A. Rismondo 18, MB: 1100599, OIB: 26716863643, rappresentata dal presidente del consiglio d'amministrazione Mauricio Božić, dott. in ingegneria civile (qui di seguito denominata: RUBINI s.r.l.)

e

NOME E COGNOME/DENOMINAZIONE, OIB, JMBG/MB, INDIRIZZO/SEDE, LEGALE RAPPRESENTANTE (qui di seguito denominato: investitore)

## CONTRATTO DI PARTENARIATO

### Obiettivo comune

#### Articolo 1

Le parti contraenti convengono che, al momento della stipula del presente contratto:

- l'immobile indicato come part. edif. 658 c. c. di Rovigno è rappresentato, in natura, da un edificio d'affari, tipologia di piani: „piano terra“, della superficie di 177,18 m<sup>2</sup> con un cortile della superficie di 76,70 m<sup>2</sup>, costruito in base alla licenza edilizia Classe UP/I-361-03/03-01/119, Numprot: 2163-12/05-04-9 del 30 gennaio 2004;
- il Settore amministrativo per il rilascio degli atti relativi all'edilizia della Città di Rovinj-Rovigno in data 27 aprile 2009 ha rilasciato le Modifiche e integrazioni alla licenza edilizia Classe UP/I-361-03/08-01/28, Numprot: 2171/01-6/09-8 che modifica e integra la licenza edilizia del 30 gennaio 2004 consentendo all'investitore, la RUBINI s.r.l., un ampliamento consistente nella costruzione del primo piano della superficie complessiva di 173,25 m<sup>2</sup> e del secondo piano della superficie complessiva di 148,75 m<sup>2</sup> con una loggia di sup. 23 m<sup>2</sup> sopra una parte del secondo piano. La destinazione della sopraelevazione sarà per affari.
- l'ampliamento dell'esistente edificio sulla part. edif. 658 c. c. di Rovigno è stato approvato in base al **progetto principale** costituito dal progetto architettonico n. el. 98/06 (autore: MARTINIS ARH STUDIO s.r.l. di Rovigno), dal progetto edilizio n. el. 24-06 (autore: Claudio Rocco dott. in ingegneria civile), dal progetto dell'impianto elettrico n. el. 10-672/06 (autore: ELNIS s.r.l. di Rovigno), dal progetto dell'impianto idrico e fognario n. el. 71/06 (autore: MUNTE PROJEKT s.r.l. di Pola) e dallo schema delle misure di tutela sul lavoro n. el. 52/06 (autore: ZAŠTITA INŽENJERING KONZALTING s.r.l. di Rovigno).

#### Articolo 2

La RUBINI s.r.l. è interessata all'ampliamento dell'esistente edificio di cui all'articolo 1 del presente contratto in base al modello della partecipazione congiunta all'investimento, a causa della quale è stato indetto un concorso pubblico nell'ambito del quale è stato scelto un investitore come partner.

In base al presente contratto le parti contraenti si uniscono in partenariato per raggiungere un obiettivo comune consistente nell'ampliamento di un edificio d'affari come previsto dal progetto principale di cui all'articolo precedente (qui di seguito denominato: edificio d'affari).

L'ampliamento di cui al paragrafo precedente implica l'esecuzione di lavori edilizi – dell'ampliamento del primo e secondo piano come previsto dal progetto principale di cui all'articolo 1 del presente contratto.

## **IL PATRIMONIO DEL PARTENARIATO**

### Articolo 3

Il patrimonio del partenariato è costituito dalle quote dei partner (capitale) e dai beni acquisiti attraverso l'attività del partenariato.

Il patrimonio del partenariato comprende anche le indennità per i beni distrutti, danneggiati o sottratti che appartengono al patrimonio del partenariato.

Durante il periodo di validità del contratto, al fine di raggiungere l'obiettivo comune, il patrimonio del partenariato è patrimonio comune.

Il patrimonio dei partner non iscritto come quota nel patrimonio comune costituisce un loro patrimonio a parte, diviso da quello comune.

## **LE QUOTE DEI PARTNER**

### Articolo 4

Si stabilisce che i partner contribuiscono al partenariato con delle quote di pari valore e precisamente come segue.

Rubini s.r.l. di Rovigno:

- il terreno edilizio indicato come part. edif. 658 c. c. di Rovigno sul quale è stato costruito un edificio d'affari, senza la possibilità di richiesta di alcun tipo di iscrizione tavolare relativa a tale edificio da parte dell'investitore, fermo restando che il solo soggetto autorizzato a gestire e a disporre interamente dell'edificio avente un piano terra e costruito sull'immobile in oggetto è la Rubini s.r.l. di Rovigno;

- i diritti derivanti dalle Modifiche e integrazioni alla licenza edilizia Classe UP/I-361-03/08-01/28, Numprot: 2171/01-6/09-8 rilasciate in data 27 aprile 2009 dal Settore amministrativo per il rilascio degli atti relativi all'edilizia della Città di Rovinj-Rovigno.

Investitore:

- i mezzi finanziari necessari per l'ampliamento dell'esistente edificio d'affari: intervento completo, inclusa la struttura del tetto, fino al grado di finitura „**costruzione grezza**“, il tutto in armonia con le Modifiche e integrazioni alla licenza edilizia rilasciate dal Settore amministrativo per il rilascio degli atti relativi all'edilizia della Città di Rovinj-Rovigno del 27 aprile 2009, Classe UP/I-361-03/08-01/28, Numprot: 2171/01-6/09-8 e con il progetto principale di cui all'articolo 1 del presente contratto, nonché i mezzi finanziari necessari per la definizione della proprietà per piani relativamente all'edificio in oggetto;

- mezzi finanziari destinati alle forniture e all'arredamento del primo piano appena costruito, per un importo di \_\_\_\_\_ kune.

**In base alle quote dei partner di cui al paragrafo precedente, i partner convengono che le loro quote di partecipazione al partenariato sono uguali.**

## **GESTIONE DEGLI AFFARI**

### Articolo 5

Gli affari del partenariato verranno gestiti, a proprie spese, dall'investitore, che è tenuto a gestire con cura i libri contabili e a rendere conto alla RUBINI s.r.l. dello stato del patrimonio comune e di tutte le entrate e le uscite del partenariato nell'arco di 24 ore dal momento in cui la Rubini s.r.l. ne faccia richiesta.

La RUBINI s.r.l. ha il diritto, in qualsiasi momento, di chiedere spiegazioni e di visionare i libri contabili come pure i documenti del partenariato, in particolare di conoscere il nome del direttore dei lavori responsabile, dell'ingegnere capo di cantiere, dell'organo di controllo, ecc.

## **RAPPRESENTANZA**

### Articolo 6

Solo allo scopo di raggiungere l'obiettivo comune e durante il raggiungimento di tale obiettivo, definito agli articoli 1 e 2 del presente contratto, l'investitore è autorizzato a rappresentare autonomamente il partenariato e la RUBINI s.r.l. quale procuratore nell'ambito di affari legali con terzi, tranne nei casi di amministrazione straordinaria nei quali è necessario l'esplicito consenso scritto del partner RUBINI s.r.l. Rovigno.

## **CONTROLLO**

### Articolo 7

In qualsiasi momento la RUBINI s.r.l. ha il diritto di controllare (attraverso il suo legale rappresentante oppure una persona da essa autorizzata) la gestione del partenariato, il che include il diritto di richiedere una relazione sugli affari del partenariato, il diritto di visionare i libri contabili e altri documenti e il diritto di controllare l'esecuzione di tutti i tipi di lavori effettuati nell'ambito dell'ampliamento dell'edificio d'affari di cui agli articoli 1 e 2 del presente contratto.

## **RESPONSABILITÀ PER GLI OBBLIGHI DEL PARTENARIATO**

### Articolo 8

L'investitore risponde con il suo intero patrimonio nel caso di obblighi contratti dal partenariato nei confronti di terzi.

Ogni partner agirà come soggetto tenuto al versamento dell'imposta sul valore aggiunto (IVA sui lavori di ampliamento eseguiti) per la parte del succitato edificio di cui diventerà proprietario dopo la suddivisione del patrimonio comune.

## **PARTECIPAZIONE AGLI UTILI E ALLE PERDITE DEL PARTENARIATO**

### Articolo 9

Le parti contraenti convengono che il valore della quota della RUBINI s.r.l. è equivalente al valore della quota dell'investitore, indipendentemente dal valore nominale della quota dell'investitore, e che gli utili del partenariato saranno rappresentati dalla parte ampliata dell'edificio d'affari, ovvero dal valore materiale di tale parte ampliata.

In conformità al paragrafo precedente, secondo il quale il valore della quota del partner RUBINI s.r.l. è equivalente al valore della quota dell'investitore, indipendentemente dal valore nominale della sua quota, la Rubini s.r.l. di Rovigno non è tenuta ad aumentare successivamente le proprie quote perché l'investitore è tenuto a investire mezzi e manodopera nella misura necessaria per realizzare gli obiettivi del partenariato.

## **RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO COMUNE E SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO COMUNE**

### Articolo 10

Il partenariato termina con il raggiungimento dell'obiettivo comune definito dalle disposizioni dell'articolo 2 del presente contratto come pure in altri casi previsti dalla legge e dal presente contratto.

L'investitore si impegna a finanziare l'ampliamento e a dirigere tutti i lavori di ampliamento del primo e secondo piano, il tutto in conformità agli articoli 1 e 2 del presente contratto e in base al principio „**costruzione grezza**“ come previsto dal computo metrico, rispettando il termine di **160 giorni lavorativi** a partire dalla data di inizio dei lavori di costruzione riportata nel registro di cantiere.

Il periodo previsto per la costruzione non comprende i sabati, le domeniche, i giorni festivi e i giorni quando, a causa di condizioni naturali avverse (inondazioni, terremoti, grandinate e simili), non è possibile effettuare i lavori, il che viene registrato nel giornale dei lavori.

Dopo la costruzione del primo e del secondo piano, come previsto dal presente articolo, e dopo che le parti contrattuali hanno finalizzato il edificio d'affari (I investitore II piano con una galleria, Rubin s.r.l. primo piano) fino al grado di finitura con quale si può rilasciare un permesso di utilizzo, l'investitore è tenuto immediatamente a produrre un elaborato sulla definizione della proprietà per piani per l'intero edificio effettuato da una persona autorizzata nonché a sostenere le spese di iscrizione dell'ampliamento dell'edificio e della definizione della proprietà per piani nei libri fondiari.

### Articolo 11

Si stabilisce che, dopo il raggiungimento dell'obiettivo comune del partenariato, gli utili dei partner saranno rappresentati dal primo e dal secondo piano con loggia della parte ampliata dell'edificio d'affari, nel grado di finitura costruzione grezza.

Gli utili stabiliti nel paragrafo precedente verranno ripartiti in maniera tale che la RUBINI s.r.l. diventerà proprietario del secondo piano (primo livello), mentre l'investitore diventerà proprietario del terzo piano (secondo livello con loggia).

Nell'arco di 15 giorni dalla conclusione dell'ampliamento dell'edificio d'affari fino al grado di finitura costruzione grezza i partner insieme con il ingegnere effettueranno un controllo dell'edificio per appurare se l'ampliamento è stato fatto nel rispetto della licenza edilizia nonché di tutte le norme e degli standard architettonici e qualitativi e con questo Contratto.

Le parti contraenti stabiliscono che il valore della parte di utili che spetterà alla RUBINI s.r.l. dopo la suddivisione, come previsto dal paragrafo 1 del presente articolo, sarà equivalente al valore della parte di utili che spetterà all'investitore, indipendentemente dal loro valore nominale; inoltre le parti rinunciano ad impugnare il presente contratto per tale causa.

## Articolo 12

Le parti contraenti si impegnano, entro 3 mesi dalla realizzazione degli obblighi contenuti nell'articolo 11. del presente accordo, che ciascun nella sua proprietà dell'edificio d'affari è oggetto del presente contratto (I investitore II piano con una galleria, Rubin s.r.l. primo piano), finiscono la costruzione fino alla fase della possibilità dell'rilascio del certificato di abitabilità e dell'ampliamento dell'edificio. Dopo aver appurato che l'ampliamento effettuato soddisfa tutti gli standard e le norme, a norma dell'articolo 11, e ulteriori disposizioni di cui al paragrafo 1 il presente articolo, l'investitore si impegna a richiedere, senza indugio, il rilascio del certificato di abitabilità, nonché a produrre l'elaborato per la definizione della proprietà per piani e a instaurare la proprietà per piani in conformità ai paragrafi 1, 2 e 6 del presente articolo, in base al quale la Rubini si iscriverà come proprietario del piano terra, del primo piano, mentre l'investitore si iscriverà come proprietario del secondo piano con loggia; inoltre le parti si impegnano reciprocamente a consentire l'iscrizione nei libri fondiari in conformità a tale elaborato. Se Rubini s.r.l. non ottempererà all'obbligo del paragrafo 1. articolo presente, l'investitore ha il diritto alla somma necessaria se occorre, e massimo l'intero importo offerto per le apparecchiature e le attrezzature per il primo piano contenuto nell'articolo 4 il paragrafo 2, utilizzare per la pianificazione ai sensi del paragrafo 1 di questo articolo. Se l'investitore non ottempererà all'obbligo del paragrafo 1 di questo articolo, Rubin s.r.l. è autorizzato ad eseguire la pianificazione, a spese di attivazione delle obbligazioni degli investitori ai sensi dell'articolo 16 presente Contratto.

## Articolo 13

Entro 8 giorni lavorativi dalla data di registrazione dell'elaborato per la definizione della proprietà per piani nei libri fondiari e di versamento, da parte dell'investitore, dell'importo offerto di \_\_\_\_\_ kune per le forniture (arredamento) del cosiddetto „Incubatore imprenditoriale”, la Rubini s.r.l. di Rovigno sarà tenuta a consegnare all'offerente un documento tavolare in base al quale l'investitore, senza ulteriori consensi o autorizzazioni da parte della Rubini s.r.l. di Rovigno, potrà richiedere l'iscrizione del diritto di proprietà dell'intero terzo piano (secondo livello con loggia) a nome proprio e a proprio favore.

## **RESPONSABILITÀ DEI PARTNER**

### Articolo 14

Ogni partner risponde dei danni causati al partenariato tranne nel caso in cui dimostri che il danno non si è verificato per colpa sua.

Il presente contratto può essere rescisso da ogni partner prima della scadenza di cui all'articolo 10 del presente contratto per motivi importanti che comportano:

- la violazione di un obbligo contrattuale essenziale commessa intenzionalmente o per estrema disavvertenza dell'altro partner,
- l'impossibilità di adempiere agli obblighi contrattuali a causa di un divieto di attività imposto al partner (sanzione penale),
- il fallimento del partner.

## Articolo 15

L'investitore si assume pienamente l'obbligo e la responsabilità dell'ampliamento, come definito dagli articoli 1 e 2 del presente contratto, in conformità alla Legge sull'edilizia e l'assetto territoriale, la Legge sulla tutela antincendio, la Legge sulla tutela sul lavoro, la Legge sulla standardizzazione, le regole e le norme professionali dell'edilizia, i regolamenti e le norme indicate nei progetti e nella legislazione secondaria in materia di edilizia.

L'investitore si assume pienamente l'obbligo e la responsabilità di far adottare, durante l'esecuzione dei lavori sull'edificio, tutte le misure necessarie e previste dalla legge al fine di proteggere l'edificio, i passanti, gli edifici vicini, le strade e l'infrastruttura comunale dalle calamità naturali e dai danni che potrebbero insorgere come conseguenza dell'esecuzione dei lavori.

## Articolo 16

Le parti contraenti stabiliscono di comune accordo che, al momento della stipula del Contratto di partenariato, l'investitore ha consegnato alla Rubini s.r.l. di Rovigno le seguenti garanzie:

1. garanzia di adempimento del presente contratto:

- tre cambiali in bianco con autenticazione notarile dell'importo massimo di 500.000,00 kune,
- una garanzia bancaria a prima richiesta „senza eccezioni“ dell'importo di 50.000,00 EUR controvalorizzato in kune con scadenza fino all'adempimento del contratto.

2. garanzia della qualità dell'edificio

- una cambiale in bianco con autenticazione notarile dell'importo massimo di 500.000,00 kune con scadenza alla fine del periodo di garanzia previsto dalla legge per la rimozione di difetti, a decorrere dalla data di passaggio in giudicato della licenza edilizia, fermo restando che, allo scadere del termine di legge per la pagabilità delle cambiali inutilizzate, l'investitore consegnerà alla Rubini s.r.l. una nuova cambiale in bianco con autenticazione notarile dell'importo massimo di 500.000,00 e ritirerà quella scaduta.

Nel caso di ritardo rispetto alla scadenza per il raggiungimento dell'obiettivo comune definito dagli articoli 2 e 10 del presente contratto, l'investitore pagherà alla Rubini una penale contrattuale del 5‰ (cinque per mille) sul valore stimato dell'investimento pari a 200.000,00 EUR, controvalorizzato in kune, per ogni giorno lavorativo successivo alle scadenze di cui all'articolo 10 del presente contratto.

La penale contrattuale complessiva può ammontare al massimo al 5% (cinque percento) sul valore stimato dell'investimento pari a 200.000,00 EUR, controvalorizzato in kune.

## Articolo 17

Durante il periodo di garanzia previsto dalla legge, su richiesta della Rubini s.r.l. di Rovigno, l'investitore è tenuto a rimuovere tempestivamente tutti i difetti relativi ai lavori eseguiti.

Se l'investitore non intraprende l'adempimento del proprio obbligo entro 15 giorni dall'invito scritto della Rubini e se non porta a termine tale obbligo in un arco di tempo ragionevole, la Rubini s.r.l. potrà ricorrere all'ingaggio di terzi per rimuovere i difetti, accollando le relative spese all'investitore in base al presente contratto.

## Articolo 18

Nell'arco di 3 giorni lavorativi a decorrere dalla data dell'avvenuta consegna dell'opera la Rubini s.r.l. di Rovigno restituirà all'investitore tre cambiali e la garanzia bancaria (garanzie di adempimento del presente contratto).

Nell'arco di 3 giorni a decorrere dalla registrazione dell'elaborato sulla definizione della proprietà per piani nei libri fondiari, la RUBINI s.r.l. restituirà una cambiale all'investitore.

Tratterà invece la cambiale consegnata quale garanzia della qualità dei lavori al fine di rimuovere eventuali difetti dell'edificio come previsto dagli articoli 17 del presente contratto.

Nell'arco di 3 giorni a decorrere dalla scadenza del periodo di garanzia stabilito dalla legge e concordato fra le parti, la rimanente cambiale di cui all'articolo 2 del presente contratto verrà restituita all'investitore

## **ESCLUSIONE DAL PARTENARIATO**

### Articolo 19

L'investitore può essere escluso dal partenariato se, nell'effettuare i lavori edilizi, dovesse agire contro le disposizioni in materia di edilizia, affari comunali ed ecologia e, in ogni caso, se dovesse non adempiere alle condizioni indicate nei documenti progettuali approvati e alle condizioni di ampliamento, rifiutandosi, dopo un sollecito da parte del partner RUBINI s.r.l., di armonizzare l'ampliamento con i documenti progettuali approvati e con le condizioni di ampliamento. Una tale inadempienza verrà ritenuta un motivo particolarmente importante per l'esclusione dal partenariato.

Se l'investitore dovesse essere escluso dal partenariato, tale partenariato terminerà nella data di notifica della decisione di esclusione, mentre l'investitore rinuncerà al diritto agli utili del partenariato e acconsentirà che tutti i suoi diritti materiali e i crediti insoluti da terzi vengano pagati attingendo dall'importo della sua quota conferita prima dell'esclusione in base allo stato contabile del valore dell'investimento (spese per il materiale e la manodopera in base alle fatture entranti più l'importo per eventuali imposte e tasse come previsto dalle delibere delle autorità o delle istituzioni con poteri pubblici), fermo restando che il risarcimento della somma dell'investimento effettuato dal partner escluso matura allo scadere del 30° giorno dopo che il partner RUBINI s.r.l. avrà sottratto la parte in proprietà esclusiva dell'edificio d'affari che avrebbe dovuto appartenere al socio escluso (il secondo piano con loggia).

Nel caso che il partner RUBINI s.r.l. avanzi una richiesta di risarcimento danni nei confronti del partner escluso a causa dei motivi che hanno portato all'esclusione, e nel caso che l'ammontare del danno sia inferiore al valore della quota investita dal partner escluso, al partner verrà pagata una somma pari alla differenza in eccesso fra il valore dell'investimento e l'importo del risarcimento danni richiesto.

### Articolo 20

Ogni parte contraente è tenuta a versare la rispettiva imposta sulle transazioni immobiliari come pure a sostenere tutte le altre spese incorse dopo la costruzione e la registrazione della definizione della proprietà per piani.

## **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DEFINITIVE**

### Articolo 21

Si cercherà di risolvere di comune accordo fra le parti contraenti tutte le eventuali controversie eventualmente derivanti dal presente contratto, e qualora non si giungesse ad un accordo, si stabilisce la competenza del Tribunale comunale di Rovigno.

Ai rapporti delle parti contraenti che non sono stati regolati dal presente contratto verranno applicate le disposizioni della Legge sui rapporti obbligatori.

La RUBINI s.r.l. di Rovigno  
rappresentata dal direttore  
Mauricio Božić

L'investitore