

**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI  
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 29/04/2024 alle ore 16:25 il sistema informativo dell'Agenzia  
delle Entrate ha acquisito con protocollo 24042916252519088 il file  
23362511\_0\_RLI12.rli  
contenente 1 contratto di locazione, di cui  
registrati: 1  
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:  
codice fiscale : SLVRLN66P61G273S  
cognome e nome : SALVIA ERMELINDA

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti  
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico  
su conto corrente bancario di euro 966,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito  
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,  
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 29/04/2024

**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI**  
**COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di PALERMO 1  
Codice Identificativo del contratto TX624T006646000RI

In data 29/04/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 24042916252519088 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da 06736940823 e trasmessa da  
SALVIA ERMELINDA

Il contratto e' stato registrato il 29/04/2024 al n. 006646-serie 3T  
e codice identificativo TX624T006646000RI.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente : SUBLOCAZIONECOMMERC  
Durata dal 01/05/2024 al 30/04/2030 Data di stipula 29/04/2024  
Importo del canone 90.164,00 n.pagine 7 n.copie 2  
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)  
E' presente un file allegato.

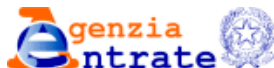
**SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO**

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	06736940823	A	001	07203600825	B
(A) locatore / (B) conduttore					

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 966,00 (importi in euro)  
Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 902,00 Imposta di bollo 64,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)  
-N.progr. 001 Categoria cat. D3 Rendita cat. 6499,10  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di ISOLA DELLE FEMMINE Prov. PA  
VIA DELLE INDUSTRIE 37

Li, 29/04/2024



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 24042916252519088

NOME DEL FILE : 23362511\_0\_RLI12.rli

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	06736940823	-----

## CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE COMMERCIALE

L'anno 2024 il giorno ventinove del mese di aprile in Palermo.

Tra la **MafraService S.r.l.** con sede in via Cruillas n. 273, Palermo, codice fiscale 06736940823, iscritta al registro delle imprese presso la CCIAA di Palermo ed Enna, domicilio digitale mafra\_2018@pec.it, in persona del legale rappresentante in carica, sig.ra Marika Crini,

- appresso chiamato “**Sub-locatore**”

E

“**4EVENT s.r.l.s.**” con sede in via delle Industrie n. 37, Isola delle Femmine (PA), codice fiscale 07203600825, iscritta al registro delle imprese presso la CCIAA di Palermo ed Enna, domicilio digitale 4eventsrls@pec.it, in persona del legale rappresentante in carica, sig. Fabrizio Stancanelli,

- appresso chiamato “**Sub-conduttore**”

### PREMESSO

- che in data 10.02.2024 è stato sottoscritto tra la **MafraService S.r.l.** e i signori **Giambertone Ubaldo**, nato a Palermo il 20.09.1961 cod. fisc. GMBBLD61P20G273E e **Lentini Silvana**, nata a Carini il 23.11.1964, cod. fisc. LNTSVN64S63B780N, un regolare contratto di locazione commerciale, registrato a Palermo il 08.03.2024 al numero 004019 serie 3T, avente ad oggetto il seguente immobile: due locali adibiti uno ad area estiva e l'altro ad area invernale, siti in via Delle Industrie, Isola delle Femmine (PA), rispettivamente ai numeri civici 45 e 37, identificati in catasto al foglio n. 2 particella n. 350 sub. 8 e 9 e dotati di certificazione energetica, per uso discoteca – bar – pizzeria – ristorante sala eventi – club privato (sia estivi che invernali);

- che tale contratto ha la durata di sei anni dal 10.02.2024 al 09.02.2030, con



rinnovo automatico per ulteriori sei anni salva disdetta del locatore alla prima scadenza a norma di legge (art. 29 legge n. 392/1978) e prevede espressamente la facoltà per il conduttore di sublocare detto immobile;

Tanto premesso, da formare unico contesto con le pattuizioni che seguono,

### **SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

#### **Art. 1 - OGGETTO.**

La MafraService S.r.l. concede in sublocazione per uso commerciale a “4EVENT s.r.l.s.” che a tale titolo accetta, il suddetto immobile sito in Palermo, via Delle Industrie n. 45 e 47, (in catasto al foglio n. 2, p.lla n. 350 sub. 8 e 9).

#### **Art. 2. – DURATA.**

La sublocazione avrà la durata complessiva prevista dal contratto di locazione principale indicato in premessa, con decorrenza dal 01.05.2024 e prima scadenza sessennale al 30.04.2030.

Alla prima scadenza sessennale (30.04.2030) il Sub-locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione della locazione soltanto per i motivi di cui all’art. 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con le modalità e nei termini ivi previsti.

Il Sub-conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, dandone avviso a mezzo PEC al domicilio digitale **mafra\_2018@pec.it** almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, garantendo in ogni caso il pagamento del canone e degli oneri accessori per il periodo di preavviso.

#### **Art. 3. – DESTINAZIONE.**

L'immobile locato sarà utilizzato esclusivamente per uso discoteca – bar –

pizzeria – ristorante sala eventi – club privato (sia estivi che invernali), con assoluto divieto di ogni altra destinazione e/o ulteriore sublocazione, anche parziale, sotto sanzione della risoluzione del contratto.

#### **Art. 4. – AUTORIZZAZIONI, PERMESSI.**

Il Sub-conduttore assume a proprio carico l'onere di rendere l'immobile idoneo alla destinazione sopra indicata, alla quale intende destinarlo, e di ottenere il rilascio di eventuali licenze di esercizio, nonché di qualsiasi altra concessione, autorizzazione, nulla osta o premesso, da parte di pubbliche autorità e/o amministrazioni, assumendo in proprio l'onere e la responsabilità dell'eventuale adeguamento dei locali e/o degli impianti alle prescrizioni di legge e/o della Pubblica Autorità e/o amministrazione, restando pertanto il Sub-locatore esonerato da qualsiasi onere e/o responsabilità al riguardo.

#### **Art. 5. – CANONE E AGGIORNAMENTI.**

Il canone di locazione è stabilito nella misura di euro 90.163,99 (novantamila-centosessanta-tre/33) annui, **oltre IVA**, da pagarsi alle scadenze e con gli importi indicati di seguito:

- **al 03 settembre** € 4.098,36 (quattromila-novantotto/36);
- **al 03 ottobre** € 4.098,36 (quattromila-novantotto/36);
- **al 03 novembre** € 4.098,36 (quattromila-novantotto/36);
- **al 03 dicembre** € 4.098,36 (quattromila-novantotto/36);
- **al 03 gennaio** (anno successivo) € 4.098,36 (quattromila-novantotto/36);
- **al 03 febbraio** € 4.098,36 (quattromila-novantotto/36);
- **al 03 marzo** € 4.098,36 (quattromila-novantotto/36);
- **al 03 aprile** € 4.098,36 (quattromila-novantotto/36);
- **al 03 maggio** € 4.098,36 (quattromila-novantotto/36);

- al 03 giugno €12.295,08 (dodicimila-duecento-novantacinque/08);
- al 03 luglio € 20.491,80 (ventimila-quattrocento-novantuno/70);
- al 03 settembre € 20.491,80 (ventimila-quattrocento-novantuno/70).

Il pagamento del canone, alle scadenze e con gli importi sopra indicati, dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario al conto corrente che la MafraService S.r.l. si riserva di indicare a mezzo PEC.

A partire dal secondo anno di decorrenza della presente sublocazione il canone dovrà essere aggiornato ogni anno, a richiesta del Sub-locatore, in misura pari al 75% della variazione dell'indice dei prezzi accertata dall'ISTAT per l'anno precedente, con riferimento al mese precedente a quello di inizio della presente locazione.

Il mancato pagamento del canone, anche parziale, entro cinque giorni successivi alle scadenze sopra indicate, così come la violazione degli obblighi contrattuali in materia di uso della cosa locata o la ulteriore sublocazione, comporta la facoltà del Sub-locatore di avvalersi della risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del Sub-conduttore, con obbligo di quest'Ultimo di versare quanto dovuto, oltre agli interessi in misura pari a quella prevista dalla legislazione speciale relativa al ritardo dei pagamenti nelle transazioni commerciali.

#### **Art. 6. – ONERI ACCESSORI ED UTENZE.**

Sono a carico del Sub-conduttore gli oneri accessori indicati all'art. 9 della legge 392/78, nonché le spese per le utenze di qualsiasi genere da esso utilizzate nell'immobile sublocato.

#### **Art. 7 – CONSEGNA IMMOBILE - INNOVAZIONI.**

Il Sub-conduttore dichiara di avere esaminato l'immobile sublocato e di averlo



trovato idoneo all'uso sopra specificato e in ottimo stato di manutenzione e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato, ai sensi degli artt. 1590 e 1591 cod. civ..

Ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere fatta dal Sub-conduttore senza il preventivo consenso scritto del Sublocatore.

Eventuali modifiche o miglioramenti apportati all'immobile, anche se autorizzati, resteranno acquisiti al Sub-locatore senza alcun compenso, salvo il diritto alla remissione in pristino.

**Art. 8. - MANUTENZIONE.**

Sono a carico del Sub-conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria relativi all'immobile ed ai suoi impianti.

**Art. 9. - SOLVE ET REPETE.**

Nessuna eccezione, richiesta, pretesa o diritto potrà essere fatta valere dal Sub-conduttore prima dell'integrale adempimento di tutte le proprie obbligazioni.

In particolare il pagamento del canone non potrà essere sospeso per nessun motivo, nemmeno per pretese inadempienze del Sub-locatore, né potrà essere subordinato a condizioni di sorta, né potranno opporsi in compensazione eventuali crediti vantati a qualsiasi titolo dal Sub-conduttore nei confronti del Sub-locatore; eventuali pretese del Sub-conduttore dovranno perciò essere fatte valere separatamente ed egli rinuncia espressamente ad ogni compensazione a proprio favore.

**Art. 10. - CUSTODIA.**

Il Sub-conduttore è costituito custode dell'immobile locato ed esonera espressamente il Sub-locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti

che possano derivargli da fatto od omissioni di terzi.

Il Sub-conduttore è direttamente responsabile verso il Sub-locatore e i terzi dei danni eventualmente causati per sua colpa da spandimento d'acqua, fughe di gas, etc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa sublocata.

**Art. 11. – ACCESSO ALL’IMMOBILE.**

Il Sub-locatore potrà ispezionare e fare ispezionare da propri incaricati i locali concessi in sublocazione negli orari di apertura dell’esercizio commerciale, purché ciò non sia d’intralcio all’esercizio dell’attività commerciale svolta dal Sub-conduttore, necessitando in caso contrario concordare preventivamente data ed ora dell’accesso.

**Art. 12. - SPESE CONTRATTUALI.**

Il presente contratto è soggetto ad I.V.A. e imposta di bollo, interamente a carico del Sub-conduttore, ed è inoltre soggetto all’Imposta annuale di Registro che graverà su entrambi i contraenti, nella misura del 50% ciascuno, come per legge.

**Art. 13. - LOCAZIONE PRINCIPALE.**

Il Sub-conduttore dichiara di conoscere quanto previsto nel contratto di locazione tra i locatori, signori Giambertone Ubaldo, e Lentini Silvana, e la società MafraService S.r.l., e tutti i patti e le condizioni ivi previsti, che dichiara di accettare e si obbliga a rispettare.

In particolare le parti convengono che lo scioglimento del contratto di locazione principale sopra indicato comporterà la cessazione del contratto di sublocazione, tra la MafraService S.r.l. e la “4EVENT s.r.l.s.” col solo onere del Sub-locatore di darne tempestiva comunicazione scritta al Sub-conduttore a mezzo PEC al domicilio digitale **4eventsrls@pec.it**.

#### **Art. 14 - CLAUSOLA RISOLUTIVA.**

Le parti espressamente riconoscono e convengono che gli articoli 3 (destinazione), 5 (canone ed aggiornamenti), 8 (manutenzione), hanno carattere essenziale, sicché, la violazione di alcuno di essi darà diritto al Locatore di far valere la immediata risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., fatti salvi i danni derivanti dall'anticipata risoluzione.

#### **Art. 15. - DISPOSIZIONE FINALE**

Per quanto non contemplato espressamente nel presente contratto, le parti fanno riferimento alla disciplina della locazione dettata dalla legge n. 392/1978 e dal codice civile.

##### **Il Sub-locatore**

**RISTOPANTE FRONTEMARE**  
**di MAFRA SERVICE SRL**  
Via Cruillas, 273 - 90146 Palermo  
P. IVA 06736940823  
C.U.: KRRH6B9

##### **Il Sub-conduttore**

**4 EVENT SRLS**  
Via delle Industrie N.37  
Isola Delle Femmine (PA) CAP 90040  
P. IVA 07203600825  
CUU KRRH6B9