



DIGITAL MARKET SYSTEM

SISTEMA MERCATO DIGITALE

**DMS - Public Platform for the Web3
Blockchain - Smart Contract - Automation**

La disciplina del subingresso, affitto e cessione di ramo d'azienda nelle concessioni di posteggio su aree pubbliche

Quadro normativo e procedure di subingresso su area pubblica

Nel commercio ambulante su area pubblica (es. mercati settimanali), l'operatore titolare di una concessione di posteggio può trasferire la gestione o la proprietà dell'azienda (o di un suo ramo) ad un altro soggetto. Questo trasferimento – sia esso una cessione definitiva dell'azienda/ramo d'azienda o un affitto d'azienda temporaneo – comporta il subingresso del nuovo soggetto nell'attività e nella titolarità della concessione di posteggio. In base alla normativa nazionale, non esistono disposizioni statali dettagliate sul subingresso nelle concessioni su area pubblica o sulle modalità di reintestazione dell'autorizzazione; tuttavia tali operazioni sono generalmente permesse e regolamentate attraverso strumenti amministrativi di semplificazione, in primis la SCIA.

SCIA e comunicazione: Il subingresso nel commercio su aree pubbliche è soggetto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) da presentare al SUAP competente. La SCIA va presentata al Comune che ha rilasciato l'autorizzazione originaria (per posteggi fissi, al Comune del mercato) prima dell'inizio dell'attività da parte del subentrante. La normativa di semplificazione (D.Lgs. 222/2016 – “SCIA 2”) classifica il subingresso come procedimento amministrativo snello: per il commercio su area pubblica non alimentare è richiesta una semplice comunicazione al SUAP, mentre per il settore alimentare occorre una SCIA unica (che comprende anche la notifica sanitaria da trasmettere all'ASL). In ogni caso, la presentazione della SCIA/comunicazione consente all'interessato di iniziare subito l'attività senza attendere un provvedimento espresso di voltura da parte del Comune. Ai sensi dell'art. 19 L.241/1990, l'amministrazione non adotta infatti alcun atto di assenso formale se sussistono i requisiti; potrà solo intervenire ex post (entro 60 giorni) in caso di accertata mancanza di requisiti, disponendo il divieto di prosecuzione o prescrivendo adeguamenti.

Obblighi e tempistiche imposti dal SUAP: Le amministrazioni locali (tramite i SUAP) prescrivono specifici obblighi procedurali per perfezionare il subingresso e la voltura della concessione. Di norma:

- Il subentrante deve presentare la SCIA di subingresso entro un termine preciso dall'atto di trasferimento: spesso entro 60 giorni dalla data dell'atto (fermo restando che va inviata prima di iniziare l'attività) . Ad esempio, la Liguria prevede la SCIA entro 60 giorni dall'atto, pena sanzioni amministrative .
- Documentazione: alla SCIA vanno allegati i documenti previsti (modulistica SUAP). In genere è richiesto l'atto di trasferimento dell'azienda o del ramo d'azienda (es. contratto di compravendita o di affitto d'azienda) e le autocertificazioni dei requisiti morali/professionali del subentrante. Nel settore alimentare va allegata anche la notifica sanitaria. Alcune normative regionali richiedono inoltre di allegare documenti specifici come la Carta di Esercizio e l'Attestazione Annuale (in Liguria, da parte sia del cedente che del cessionario) comprovanti l'iscrizione ai registri degli ambulanti .
- Voltura della concessione: parallelamente alla SCIA di subingresso, il subentrante presenta istanza di voltura (cambio intestazione) della concessione di suolo pubblico. Spesso la SCIA stessa vale anche come richiesta di voltura, oppure va presentata un'istanza contestuale . L'ente locale, verificati i requisiti, aggiorna il titolo concessorio intestandolo al subentrante senza soluzione di continuità dei diritti . Il subentrante acquisisce così tutti i diritti già spettanti al precedente titolare (es. anzianità di posteggio, titoli di priorità) .
- Decadenza e sanzioni: il mancato rispetto delle procedure di subingresso comporta conseguenze rilevanti. L'omessa comunicazione/SCIA è sanzionata ai sensi del D.Lgs. 114/1998 (multa da 516 a 3098 €) . Inoltre, se il subingresso non viene perfezionato entro un certo periodo, la concessione può decadere: ad esempio, sempre in Liguria, se entro 6 mesi dall'acquisizione del titolo a subentrare non viene presentata la SCIA e avviata l'attività dal subentrante, il Comune dichiara la decadenza dell'autorizzazione . Ciò evita elusioni (es. cessioni fittizie senza esercizio effettivo dell'attività).

Va sottolineato che il subentrante deve possedere tutti i requisiti soggettivi previsti per l'esercizio dell'attività. In particolare i requisiti morali (onorabilità, assenza di condanne ostative) e, se si tratta di commercio alimentare, i requisiti professionali (es. SAB/ex-REC o titolo equipollente) di cui all'art. 71 D.Lgs. 59/2010 . Tali requisiti devono essere autodichiarati in SCIA e saranno verificati d'ufficio dal SUAP. Se il subentrante non li possedesse, il Comune potrà inibire la prosecuzione dell'attività (con eventuale decadenza della concessione). In caso di subingresso per causa di morte, gli eredi aventi i requisiti morali possono proseguire provvisoriamente l'attività e poi regolarizzare la propria posizione (acquisendo i requisiti professionali mancanti entro un termine, tipicamente 6 mesi) .

Ruolo del SUAP e digitalizzazione del procedimento amministrativo

La gestione di queste pratiche ricade integralmente sul SUAP – Sportello Unico per le Attività Produttive, quale unico punto di riferimento territoriale per i procedimenti riguardanti attività economiche (per effetto del DPR 160/2010). Il DPR 160/2010 ha obbligato l'informatizzazione delle procedure SUAP, imponendo che SCIA, domande e comunicazioni siano presentate solo in via telematica . Ciò ha comportato l'implementazione di portali (ad es. impresainungiorno.gov.it gestito dal sistema camerale) che consentono all'utente o ai suoi intermediari di compilare online la SCIA e inviarla digitalmente al SUAP competente.

Grazie a questa infrastruttura, oggi il processo di subingresso è in gran parte dematerializzato: i moduli sono digitali, la trasmissione avviene via web o PEC, e l'esito (ricevuta di protocollazione, eventuale nuova autorizzazione intestata al subentrante) viene comunicato telematicamente. Il SUAP smista la pratica agli altri enti coinvolti (ASL per la parte sanitaria, Camera di Commercio per il Registro Imprese, uffici comunali per la concessione, etc.) attraverso sistemi integrati. In base al Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. 82/2005) e normative collegate, i documenti informatici con firma digitale sono equiparati a quelli cartacei, e l'invio telematico soddisfa l'obbligo di presentazione alle PA in forma scritta. In particolare, l'art. 65 del CAD consente al privato di presentare istanze e SCIA per via elettronica con firma digitale o tramite identità digitale SPID, con pieno valore legale.

Di conseguenza, l'intero iter amministrativo di voltura dell'autorizzazione per subingresso può svolgersi online: dalla stipula dell'atto di cessione/affitto d'azienda (come si vedrà oltre) alla compilazione e invio della SCIA digitale, fino all'aggiornamento dei registri pubblici. Restano comunque interne alla PA eventuali verifiche successive sui requisiti o sull'atto presentato, ma queste non interrompono né rallentano l'avvio immediato dell'attività da parte del subentrante .

Forma dei contratti di cessione o affitto d'azienda: obbligo di atto notarile?

Un punto cruciale è la forma giuridica richiesta per gli atti di trasferimento dell'azienda o del ramo d'azienda relativi al posteggio. In altri termini: la vendita o locazione dell'azienda ambulante richiede necessariamente l'intervento di un notaio, oppure può essere perfezionata con strumenti alternativi (contratti digitali, smart contract, ecc.)?

La normativa civilistica italiana, in particolare l'art. 2556 c.c., stabilisce che per le imprese soggette a registrazione i contratti che trasferiscono la proprietà o il godimento di un'azienda devono essere depositati entro 30 giorni nel Registro delle Imprese. A tal fine, la legge richiede la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. Ciò significa che, pur non essendo la forma autentica necessaria per la validità intrinseca del contratto tra le parti (la scrittura privata semplice sarebbe valida fra di loro), essa è obbligatoria ai fini della pubblicità legale e dell'opponibilità ai terzi. In mancanza di deposito nel Registro Imprese mediante atto notarile o scrittura autenticata, le parti incorrono in sanzioni amministrative e l'atto non è pienamente opponibile ai terzi. Questa previsione è dettata anche da esigenze di ordine pubblico (trasparenza, tracciabilità anti-riciclaggio) che il legislatore ha perseguito con la L.310/1993 estendendo l'obbligo di forma ad regularitatem per tutti i trasferimenti d'azienda registrati.

In pratica, dunque, la prassi consolidata è che operazioni come la cessione di azienda o di ramo d'azienda e l'affitto d'azienda vengano formalizzate da un notaio: o tramite atto pubblico (rogito notarile) oppure tramite scrittura privata autenticata dal notaio (che attesta le firme delle parti). Il notaio provvede poi a depositare l'atto presso il Registro delle Imprese entro 30 giorni, perfezionando l'iscrizione richiesta. Questo iter è divenuto lo standard anche per il trasferimento di aziende ambulanti con relative concessioni, in quanto gli operatori del commercio su area pubblica (spesso ditte individuali o società di persone) sono in genere imprese iscritte al Registro Imprese.

Casi particolari: va segnalato che il Codice Civile esenta i piccoli imprenditori (artigiani, piccoli commercianti ai sensi dell'art. 2083 c.c.) dall'obbligo di iscrizione al Registro Imprese. Se il cedente di un'azienda ambulante rientrasse veramente in tale categoria "piccolo imprenditore non registrato" (evenienza ormai rara, data la tendenza a iscrivere comunque anche queste imprese in sezioni speciali del Registro), il vincolo di forma autentica potrebbe risultare inapplicabile. In tal caso teorico, il trasferimento potrebbe avvenire con una semplice scrittura privata firmata digitalmente dalle parti, da allegare alla SCIA di subingresso. Tuttavia, nella stragrande maggioranza dei casi pratici, le aziende titolari di posteggi mercatali sono iscritte al Registro Imprese e dunque soggette all'art. 2556 c.c., che implica di fatto la riserva notarile su cessioni e affitti d'azienda.

In sintesi, la legge vigente impone l'intervento del notaio (o comunque di un pubblico ufficiale autorizzato ad autenticare le firme) per formalizzare la cessione/affitto di azienda con validità erga omnes. Senza atto notarile, l'operazione di trasferimento dell'azienda non può essere completata a livello di pubblici registri, pur restando valida tra le parti. Ne consegue che, allo stato attuale, il passaggio di una concessione di posteggio tramite subingresso non può dirsi interamente automatizzabile end-to-end: almeno una fase “di mezzo” – quella della stipula del contratto di cessione o affitto d'azienda – richiede ad oggi un atto formale con autentica, tipicamente notarile.

Smart contract e valore legale dei contratti digitali in Italia

Uno scenario di particolare interesse innovativo è l'uso di piattaforme digitali Web3 e smart contract per automatizzare la cessione di aziende e concessioni. In Italia, dal 2019, la legislazione ha iniziato a riconoscere giuridicamente gli smart contract e le tecnologie basate su registri distribuiti (DLT). L'art. 8-ter del D.L. 135/2018 (conv. L.12/2019) fornisce una definizione ufficiale di smart contract come «un programma per elaboratore che opera su tecnologie basate su registri distribuiti la cui esecuzione vincola automaticamente due o più parti sulla base di effetti predefiniti dalle stesse». La norma prevede espressamente che gli smart contract soddisfano il requisito della forma scritta, previa identificazione informatica delle parti secondo modalità da definire con linee guida dell'AgID. Inoltre, la memorizzazione di un documento informatico su una blockchain produce gli effetti di una marca temporale elettronica valida ai sensi dell'art. 41 del Regolamento (UE) n.910/2014 eIDAS.

Questo quadro normativo, integrato dal Codice dell'Amministrazione Digitale, attribuisce dunque pieno valore legale a contratti conclusi in forma digitale purché rispettino determinati requisiti di sicurezza e identificazione. In particolare, una firma elettronica qualificata (o firma digitale) apposta a un documento informatico è giuridicamente equivalente alla firma autografa su carta (art. 21 CAD) e conferisce al documento efficacia probatoria piena. Il richiamo dell'art.8-ter DL 135/2018 all'“identificazione informatica” implica che, perché uno smart contract sia equiparato alla scrittura, le parti devono essere identificate attraverso strumenti idonei (es. autenticazione con SPID di livello elevato, firma digitale/CNS, o altri sistemi che AgID individuerà). In pratica, si richiede che dietro le transazioni automatiche vi sia la chiara riconducibilità ad identità certe degli stipulanti, così che il codice informatico rappresenti un vero accordo consapevole.

Grazie a queste disposizioni, in teoria nulla vieta che due soggetti stipulino la cessione o l'affitto di un'azienda mediante un contratto smart su blockchain, ad esempio collegando il trasferimento di un token rappresentativo dell'azienda/licenza al pagamento del corrispettivo. Se le parti vi appongono una firma digitale o utilizzano un wallet identificato

in modo forte, lo smart contract può considerarsi una scrittura privata digitale valida . Inoltre, la registrazione su DLT fornisce data certa e immodificabilità al contratto (grazie all'equivalenza con la marca temporale qualificata) .

Tuttavia, va evidenziato che il riconoscimento giuridico degli smart contract non elimina automaticamente le ulteriori formalità richieste da norme speciali. Ad esempio, l'art. 8-ter citato equipara lo smart contract alla "forma scritta", ma non lo equipara all'atto pubblico. La presenza del notaio in molti casi serve non solo a garantire una forma scritta, ma a soddisfare requisiti di legge di grado superiore (autenticazione delle firme, controllo di legalità, registrazione pubblica). Dunque, finché l'art. 2556 c.c. manterrà la necessità di un atto autenticato per i trasferimenti d'azienda, uno smart contract – per quanto riconosciuto come contratto valido tra le parti – potrebbe non essere accettato dal Registro delle Imprese ai fini dell'iscrizione, salvo intervento di un notaio o di altro pubblico ufficiale che "traduca" l'esito del codice in un deposito formalmente conforme. In altri termini, allo stato attuale uno smart contract può vincolare le parti e fornire prova dell'accordo, ma rischia di non completare da solo l'iter di voltura ufficiale nei registri pubblici se manca l'autenticazione richiesta dalla legge.

Verso l'automatizzazione: vincoli, ostacoli e opportunità di riforma

Vincoli normativi attuali: Il maggiore ostacolo alla completa automatizzazione end-to-end del subingresso risiede nelle riserve di legge a favore dei notai. La categoria notarile detiene, de iure condito, la competenza esclusiva sugli atti traslativi di aziende (quando soggette a registrazione) e in generale sugli atti che richiedono pubblica fede. Questo è confermato dal fatto che i tentativi di riforma per aprire tali ambiti ad alternative digitali o ad altre professioni hanno finora incontrato resistenza. Ad esempio, nel 2019 era stato proposto un emendamento al DL "Crescita" per consentire anche a avvocati e commercialisti di autenticare le firme e depositare gli atti di cessione/affitto di azienda, in modo analogo a quanto avviene per le cessioni di quote di S.r.l. . Tale proposta è stata però accantonata in sede legislativa, anche a seguito del parere negativo del Dipartimento Affari Giuridici (DAGL) della Presidenza del Consiglio, che ha rilevato come l'art. 2556 c.c. preveda espressamente la forma dell'atto pubblico o della scrittura autenticata, rendendo di fatto incompatibile l'estensione ad altri professionisti senza una modifica di tale norma . Allo stato attuale, dunque, ogni procedura innovativa deve fare i conti con la cornice legislativa vigente. Un sistema DMS Web3 può digitalizzare e ottimizzare tutti i passaggi, ma non può eliminare per via interpretativa un obbligo di legge che richiede l'intervento di un notaio o equivalente.

Altri ostacoli da considerare includono: la disomogeneità delle normative regionali (ogni Regione può prevedere dettagli procedurali diversi per la voltura delle concessioni, quote

di mercato, requisiti locali, ecc., richiedendo che la piattaforma sia adattabile caso per caso), nonché gli aspetti di responsabilità e tutela dell'utente. Un notaio tradizionalmente assicura l'identità delle parti, la corretta comprensione delle clausole e la legalità dell'atto; in un sistema automatizzato queste funzioni dovrebbero essere affidate a strumenti tecnici e a robuste verifiche di identità (es. firme digitali certificate, procedure KYC/Anti-Money Laundering integrate nella piattaforma) per ottenere un grado di affidabilità equivalente.

Opportunità di semplificazione: Nonostante i vincoli odierni, vi sono segnali di evoluzione normativa che lasciano intravedere spazi di semplificazione. Il crescente riconoscimento dei documenti informatici e smart contract offre la base giuridica per innovare. In prospettiva, il legislatore potrebbe modificare l'art. 2556 c.c. per ammettere esplicitamente la forma digitale autenticata anche senza intervento notarile, ad esempio attribuendo valenza legale all'autenticazione via firma elettronica qualificata e marca temporale, effettuata da specifici professionisti o mediante piattaforme accreditate. Già nel 2010 un DDL sulla semplificazione prevedeva di riscrivere l'art. 2556, consentendo ai commercialisti di trasmettere al Registro delle Imprese atti di cessione/affitto d'azienda sottoscritti digitalmente dalle parti. Quella riforma non vide la luce allora, ma il fatto stesso che sia stata proposta indica la direzione: replicare anche per i trasferimenti d'azienda il modello già adottato per le cessioni di quote societarie (dove oggi, entro certi limiti, è ammessa l'autentica delle firme da parte di commercialisti tramite firma digitale, in alternativa al notaio). Inoltre, a livello europeo, l'evoluzione del regolamento eIDAS (in corso di aggiornamento nel 2024-2025) e l'introduzione dell'identità digitale europea (EUDI Wallet) potrebbero fornire strumenti normativi ulteriori per riconoscere atti giuridici formati interamente su blockchain con identità digitali certe.

Da un punto di vista tecnico, una piattaforma DMS Web3 potrebbe apportare notevoli vantaggi operativi: smart contract programmati potrebbero automatizzare il pagamento del prezzo e il trasferimento contestuale della licenza (eseguito come scrittura su registro distribuito) al verificarsi di condizioni prefissate (pagamento ricevuto, verifiche documentali OK, etc.). L'integrazione API con i sistemi SUAP e con il Registro delle Imprese (ComUnica) permetterebbe di inviare automaticamente la SCIA di subingresso e la pratica di iscrizione al registro non appena le parti hanno finalizzato l'accordo digitale, eliminando ridondanze e riducendo i tempi. Tali sviluppi andrebbero nella direzione auspicata dal Codice dell'Amministrazione Digitale, che promuove la automazione dei procedimenti e lo scambio di dati tra enti senza oneri per l'utente. In un futuro scenario ideale, la compravendita dell'azienda ambulante potrebbe svolgersi interamente online: le parti firmano digitalmente un contratto smart; la piattaforma verifica in tempo reale i requisiti (collegandosi, ad esempio, ai database giudiziari per i requisiti morali, al REA per eventuali interdizioni, ecc.); quindi il sistema genera e invia la SCIA al SUAP competente e contestualmente deposita gli estremi dell'atto nel Registro Imprese (magari tramite un servizio automatizzato di infocamere). Il risultato sarebbe una voltura praticamente istantanea su tutto il territorio nazionale, con minor rischio di errori e totale trasparenza (grazie alla tracciabilità su DLT).

Conclusioni sulla fattibilità di un processo interamente automatizzato

In conclusione, alla luce della normativa attuale, la completa automazione su scala nazionale del subingresso di posteggio tramite un sistema DMS Web3 è un obiettivo ancora parzialmente fuori portata, ma non utopico nel medio termine. Oggi è già possibile dematerializzare gran parte del processo: i documenti possono essere firmati digitalmente, la SCIA può essere inviata online e gli archivi pubblici possono essere aggiornati digitalmente. Di fatto, molte fasi sono già digitali (grazie al SUAP telematico e al Registro Imprese online). L'anello mancante rispetto a un processo completamente automatizzato è la necessità – per ragioni normative – di un intervento umano qualificato (il notaio o soggetto equiparato) nel momento in cui si perfeziona il contratto di trasferimento dell'azienda. Questo vincolo incide sul cuore dell'automatizzazione end-to-end, poiché interrompe la catena digitale richiedendo un passaggio “offline” (sebbene anche l'atto notarile oggi possa avvenire con firma digitale e videoconferenza, rimane comunque un intervento manuale da parte di un pubblico ufficiale).

Dal punto di vista giuridico sostanziale, il sistema DMS Web3 proposto non contrasta con alcuna norma: l'uso di contratti digitali e blockchain è lecito e già riconosciuto quanto a validità della forma scritta. Il limite è piuttosto procedurale/formale: l'ordinamento richiede ancora un certo formalismo per “ratificare” questi trasferimenti agli occhi della pubblica amministrazione. Fino a quando non sarà aggiornata la legislazione (o chiarito via regolamento) per accettare, ad esempio, un atto di cessione d'azienda sottoscritto digitalmente e depositato direttamente da un professionista senza passare dal notaio, il processo non potrà dirsi 100% automatizzato.

La fattibilità normativa reale ad oggi è quindi di un processo misto: un DMS Web3 può gestire in automatico la predisposizione dell'atto, la raccolta delle firme digitali delle parti, l'inoltro elettronico della SCIA e della pratica camerale, e magari integrare funzioni di pagamento e escrow smart per maggiore sicurezza. Tutto ciò semplifica enormemente la procedura per l'utente e riduce i tempi di voltura. Resta però necessario, per la piena efficacia erga omnes, coinvolgere un notaio (o in futuro un altro pubblico ufficiale digitale) affinché autentichi e depositi l'atto nei registri. In prospettiva, la riforma normativa (auspicabile alla luce delle istanze di semplificazione e digitalizzazione) potrà eliminare questo collo di bottiglia, aprendo la strada a una gestione interamente digitale del subingresso su area pubblica in tutta Italia. Fino ad allora, il sistema DMS Web3 potrà sicuramente operare in parallelo e in ausilio al processo tradizionale, garantendo comunque maggiore velocità, trasparenza e standardizzazione nazionale, ma dovrà prevedere quel minimo intervento umano laddove richiesto dalla legge vigente.

Riferimenti normativi e fonti: D.Lgs. 114/1998 artt. 22, 26, 30 (obbligo di comunicazione subingresso) ; art. 19 L.241/1990 (SCIA) ; D.P.R. 160/2010 (SUAP digitale) ; D.Lgs.

59/2010 art.71 (requisiti morali/professionali) ; D.Lgs. 222/2016 (Tabella A, subingresso) ; Codice Civile art. 2556 ; Codice dell'Amministrazione Digitale artt. 20-21, 65; DL 135/2018 art.8-ter (smart contract) ; Regolamento UE 910/2014 eIDAS; Linee guida AgID su firme digitali e DLT. Inoltre, orientamenti ministeriali (MISE, prot. 0048847/2013) confermano la SCIA per subingresso e prassi regionali (es. L.R. Liguria 1/2007) definiscono tempistiche e modalità . Tentativi di riforma recente: DDL Semplificazione 2010 art.8-ter ; emendamento DL Crescita 34/2019 (non approvati). Queste fonti delineano il contesto normativo entro cui valutare la fattibilità del sistema DMS Web3 proposto.

DMS – Public Platform for the Web3 Blockchain – Smart Contract – Automation

SCHEDA TECNICA

Subingresso, Voltura, Affitto e Revoca automatizzati via DMS Web3

Descrizione generale:

Il sistema DMS, interoperabile con PDND e integrato con tecnologie Web3, consente la gestione automatizzata, tracciata e certificata di tutti i passaggi giuridico-amministrativi relativi alle concessioni di posteggio, in conformità al Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. 82/2005), alla disciplina SUAP (D.Lgs. 222/2016) e alle normative UE su firma elettronica e blockchain.

Operazioni automatizzate

1. Subingresso

- Firma digitale tra cedente e subentrante tramite SPID/CIE
- Verifica DURC, canoni, formazione tramite PDND
- Emissione automatica concessione aggiornata

Riferimenti normativi:

- D.Lgs. 222/2016, art. 2, comma 1: attività soggetta a SCIA immediata
- D.Lgs. 82/2005 (CAD), art. 20: validità giuridica del documento informatico
- Regolamento eIDAS (UE 910/2014), art. 25: firma elettronica qualificata

2. Voltura (es. eredi o cessione gratuita)

- Inserimento richiesta in app da parte del soggetto avente diritto
- Verifica dei requisiti e documentazione
- Aggiornamento automatico dell'intestazione

Normativa:

- D.Lgs. 126/2016, art. 2, comma 1
- CAD art. 64 (identità digitale)

3. Affitto di ramo d'azienda

- Registrazione contratto tra le parti
- DMS verifica requisiti e limiti temporali
- Attivazione temporanea della concessione al nuovo soggetto

Normativa:

- Art. 2556 e segg. Codice Civile (trasferimenti d'azienda)
- D.Lgs. 222/2016 (procedura SCIA)
- Registro Imprese tramite Infocamere

4. Revoca automatica

- In caso di inadempienza (mancato pagamento, DURC irregolare, assenza prolungata)
- Il sistema notifica e avvia la revoca d'ufficio
- Libera il posteggio e avvia procedura trasparente

Normativa:

- Art. 7 della Legge 241/1990 (avvio procedimento)
- CAD art. 41 (procedimento automatizzato)

e-Bollo integrato

- 2 marche da bollo da 16€ assolvibili via pagoPA + e-bollo
- Integra il servizio AgID “e.bollo” per pagamento e tracciabilità

Normativa:

- DM 17/06/2014 (e-bollo digitale)
- CAD art. 23-ter (versamenti elettronici)

Registrazione automatica atto al Registro Imprese

- Concluso l'atto, DMS genera il file XML standard
- Trasmette via API al sistema Infocamere/Registro Imprese
- Disponibilità dell'atto nel Cassetto Digitale dell'Imprenditore

Normativa:

- DPR 581/1995 + DM 10/11/2011
- Infocamere/Unioncamere (registro telematico)

Vantaggi del sistema DMS Web3

Aspetto	Sistema attuale	DMS Web3
Tempi	15–30 giorni	10 minuti
Burocrazia	Elevata	Nulla
Errori umani	Possibili	Assenti
Legalità	Manuale	Automatizzata e certificata
Costi indiretti	Alti	Ridotti

FLUSSO OPERATIVO VISIVO (semplificato)

OPERAZIONE SCELTA

↓

VERIFICA AUTOMATICA (DURC, pagamenti, attestati)

↓

FIRMA DIGITALE E PAGAMENTO E-BOLLO (via PagoPA)

↓

REGISTRAZIONE SU BLOCKCHAIN (smart contract)

↓

TRASMISSIONE A SUAP e REGISTRO IMPRESE

↓

EMISSIONE NUOVA CONCESSIONE o ATTO DI CESSAZIONE

ESCAMOTAGE NORMATIVAMENTE SOSTENIBILI

1. Scrittura privata digitale firmata dalle parti + invio al notaio per autentica e deposito

- Le parti redigono l'atto digitalmente tramite la piattaforma DMS Web3.
- Entrambe le parti firmano digitalmente con SPID o CNS.
- La piattaforma genera automaticamente un PDF firmato, con tutti i metadati.
- Viene inoltrato via PEC a un notaio convenzionato per l'autentica delle firme e il deposito al Registro Imprese.
- Il notaio non redige l'atto, si limita ad autenticare firme già presenti (come da art. 2703 c.c.), con costi ridotti e tempo minimo.

Vantaggi:

- È formalmente corretto (l'art. 2556 c.c. chiede autenticazione, non redazione).
- Può essere interamente gestito dalla piattaforma, automatizzando tutto tranne l'ultimo clic del notaio.

2. Delega notarile centralizzata alla piattaforma DMS come mandatario

- L'utente, accedendo al sistema, sottoscrive digitalmente una procura speciale a DMS.
- DMS agisce come intermediario, predisponendo l'atto standard, e trasmettendo tutto al notaio per conto del cliente.
- Il notaio verifica e autentica solo formalmente, poi deposita.
- Si può prevedere una "catena notarile" nazionale (convenzione unica), integrata via API.

Vantaggi:

- Per l'utente è come firmare un documento "digitale" una volta sola.
- Il resto lo fa la piattaforma.
- Sfrutta la normativa sulla procura speciale telematica (es. art. 1392 c.c. + normativa PEC e SPID).

3. Ricorso alla forma alternativa: “scrittura privata con firma digitale e marca temporale + asseverazione da parte di un terzo professionista” (es. commercialista, avvocato)

- È una zona grigia ma sostenibile: art. 2556 richiede l'autenticazione per la pubblicità, ma se si presenta un documento firmato digitalmente e asseverato da un professionista abilitato (come accade per atti societari ex art. 36 comma 1-bis L. 133/2008 per S.r.l.), alcune CCIAA accettano il deposito.

Attenzione: Non tutte le Camere accettano questo, serve sperimentazione su una sede pilota.

4. Subingresso a “doppio livello”:

- Primo contratto tra le parti privato su DMS Web3 (firma digitale + pagamento via smart contract).
- Il rilascio della nuova concessione avviene su richiesta diretta del subentrante tramite SCIA.
- Il contratto non viene depositato come trasferimento d'azienda, ma usato solo per ottenere la voltura della concessione.

Questo è praticabile solo se il Comune accetta la SCIA senza pretendere la trascrizione al Registro Imprese, ad esempio:

- per affitti di ramo d'azienda brevi,
- per operatori non iscritti al Registro Imprese (piccoli imprenditori),
- oppure se la concessione non è trasferita con azienda ma solo “ceduta” a titolo personale.
-

5. Riforma locale sperimentale tramite convenzione con un Comune (es. Grosseto)

- DMS propone una sperimentazione normativa su base comunale, dove:
 - il Comune riconosce formalmente l'atto su DMS come equivalente a una scrittura privata con firma digitale,
 - il Comune non chiede il deposito notarile ma accetta la SCIA se firmata digitalmente da entrambe le parti,
 - viene eventualmente stipulata una convenzione tra Comune e CCIAA per la registrazione automatica via piattaforma,

- si sfrutta la facoltà dei Comuni di organizzare i mercati e definire le modalità di gestione delle concessioni su area pubblica (art. 28 D.Lgs. 114/98 e succ. mod.).

Qui si apre lo spazio politico: se l'amministrazione è d'accordo, si può creare una "sandbox normativa".

PER LE 2 MARCHE DA BOLLO

Se il Comune non esige atto notarile, la SCIA e l'istanza possono essere:

- firmate digitalmente,
- sottoposte a imposta di bollo telematica ex art. 6 D.P.R. 642/1972, come previsto dal sistema e-bollo.

Come farlo:

- Tramite il sistema PagoPA integrato con e-bollo (esistono moduli SUAP già predisposti).
- Oppure tramite Infocamere e Sportello Unico Camerale, che emette ricevute con bollo digitale.

Proposta concreta: struttura ibrida

Possibilità di struttura del sistema:

1. Contratto su DMS → redatto e firmato digitalmente (smart contract + wallet verificato).
2. Trasmissione a notaio convenzionato per autentica (semi-automatica).
3. Deposito al Registro Imprese + notifica a SUAP automatica.
4. SCIA generata automaticamente dal sistema → inviata al SUAP.
5. e-Bollo e PagoPA integrati → le due marche da 16€ assoltte online.
6. Ricevuta SUAP + concessione volturata → visibile nel Cassetto Digitale dell'Imprenditore.

Conclusione

L'automazione è fattibile, il notaio è ancora necessario ma solo per un click finale.

Con un buon escamotage giuridico, si può digitalizzare il 95% del processo e preparare il terreno per una riforma nazionale.

Tabella comparativa – Pubblici ufficiali e automazione del subingresso in DMS

Figura	Può autenticare contratti?	Può firmare la concessione aggiornata?	Può depositare al Registro Imprese?	Può usare e-bollo / PagoPA?	Utilità per flusso DMS
Notaio	✓ Sì – Atto pubblico o autenticazione firme	✗ No – Non è sua competenza	✓ Sì	✓ Sì	Indispensabile per cessioni/affitti di ramo d'azienda soggetti a riserva notarile
Segretario Comunale	✓ Sì – Solo per atti di competenza comunale	✓ Sì – Se la concessione è comunale	✗ No	⚠ Solo tramite sportello comunale	Molto utile per voltura digitale della concessione e automatismi in convenzione
Dirigente SUAP / Funzionari o PA	✗ No – Può approvare solo atti amministrativi	✓ Sì – Se responsabile del procedimento	✗ No	✓ Sì – Se abilitato	Utile per processi digitali DMS integrati con backoffice amministrativo
Avvocato / Commercialista / CDL	✗ No – Solo asseverazione atti societari (non concessioni)	✗ No	✓ Sì – Solo per atti non soggetti a riserva	✓ Sì – Per adempimenti specifici (es. comunicazioni CCIAA)	Parzialmente utile per affitti temporanei, integrazione con Infocamere e CCIAA
Ufficiale Stato Civile / Anagrafe	✗ No	✗ No	✗ No	✗ No	Nessuna utilità nel contesto del commercio su area pubblica
Delegato camerale / Operatore SUAP	✗ No	✗ No	✓ Sì – Se abilitato tramite piattaforma CCIAA	✓ Sì – Se accreditato	Utile per digitalizzazione completa degli adempimenti camerali post-concessione

1. Segretario Comunale

È un pubblico ufficiale e può:

- Rogare atti pubblici per conto del Comune (es. convenzioni, contratti, cessioni di beni, concessioni),
- Autenticare firme nei procedimenti amministrativi.

Limite: agisce solo nell'interesse dell'Ente, quindi può intervenire solo se la concessione è rilasciata dal Comune.

Potresti prevedere una procedura DMS in cui, per subingressi approvati, il Segretario firma digitalmente la concessione aggiornata, se prevista da regolamento comunale.

2. Funzionario pubblico (es. Dirigente SUAP)

Se il SUAP è in house o delegato dal Comune, il dirigente può:

- Sottoscrivere digitalmente la concessione aggiornata,
- Accettare SCIA firmata digitalmente dalle parti,
- Accettare documenti digitali asseverati da tecnici o consulenti.

Non può autenticare contratti privati, ma può validare effetti amministrativi.

3. Avvocati, Commercialisti, Consulenti del lavoro (solo in certi casi)

Sono pubblici ufficiali limitati, abilitati all'asseverazione per:

- Contratti societari (es. trasformazione, conferimenti, cessioni quote),
- Registrazione telematica al Registro Imprese (es. per S.r.l.).

Limite: per atti soggetti a obbligo notarile (es. cessione di ramo d'azienda), non basta il loro intervento.

Ma in alcune Camere di Commercio, si accetta il modello telematico firmato digitalmente + asseverazione, per affitti d'azienda temporanei o non strutturali.

4. Ufficiale dello Stato Civile o dell'Anagrafe

Non è rilevante per le attività economiche/commerciali. Inserito solo per completezza.

5. Pubblici ufficiali abilitati alla registrazione telematica di atti presso la CCIAA

Questa categoria può includere:

- Delegati camerali,
- Operatori SUAP associati a Infocamere,

- Responsabili Sportello Unico Camerale.

Possono verificare documenti firmati digitalmente, assolvere bollo e trasmettere istanze, ma non sostituiscono il notaio per atti soggetti a riserva.

Conclusione operativa

Oltre al notaio, il Segretario Comunale è il più pertinente:

- È pubblico ufficiale,
- Può intervenire sulla concessione, non sul contratto,
- Potresti inserire nella convenzione DMS un flusso approvativo dove l'atto tra privati è validato digitalmente, e la concessione è volturata ufficialmente dal Comune.

FLUSSO DI SUBINGRESSO DIGITALE VALIDATO DAL COMUNE

1. L'atto di cessione o affitto ramo d'azienda (es. posteggio mercato) viene:
 - Redatto tramite smart contract sulla piattaforma DMS,
 - Firmato digitalmente da cedente e cessionario tramite SPID/CIE/Firma elettronica.
2. La piattaforma DMS automatizza i controlli:
 - DURC, regolarità pagamenti (PagoPA), assenza di pendenze,
 - Esistenza delle imprese tramite interoperabilità con il Registro Imprese (Infocamere/PDND).
3. Il Comune, in quanto titolare della concessione:
 - Riceve la richiesta via DMS con allegati tutti i dati e gli esiti positivi dei controlli;
 - Il funzionario SUAP valida l'istanza con firma digitale amministrativa (ex art. 20 CAD);
 - Il Segretario Comunale (in convenzione DMS) firma digitalmente l'atto amministrativo di voltura della concessione.
4. La nuova concessione è generata direttamente dal sistema DMS e firmata:
 - Dal Comune → certificando la nuova titolarità,
 - Dal cessionario → che la riceve tramite app o PEC.
5. DMS registra l'operazione e invia i dati:
 - Alla CCIAA (Infocamere) per aggiornamento automatico del cassetto digitale,
 - Alla banca dati SUAP,
 - Ai sistemi di controllo interni (DURC, INPS, Agenzia Entrate...).
6. Il sistema integra e-bollo e PagoPA:
 - Pagamento online delle due marche da 16€ per il rilascio della concessione (art. 1, Tariffa allegata al DPR 642/72).

Riferimenti normativi che sostengono questo approccio

- Art. 19-bis, Legge 241/1990 – subingresso tramite SCIA;
- DPR 160/2010 – Procedimento unico SUAP digitalizzato;
- Art. 20, CAD (D.Lgs. 82/2005) – Validità giuridica dei documenti firmati digitalmente;
- Art. 8-ter DL 135/2018 – Valore giuridico riconosciuto degli smart contract;
- Codice del Commercio Regionale – spesso prevede subingresso previa verifica requisiti, non necessariamente atto notarile;
- Convenzione con il Comune – può definire che il subingresso avvenga previa firma del Segretario e Dirigente SUAP (come titolari del procedimento amministrativo).

In sintesi

Il notaio resta obbligatorio solo in assenza di intervento diretto della PA o se si tratta di cessione in forma privata senza interfaccia pubblica.

Se invece il Comune gestisce direttamente la concessione e firma digitalmente l'atto amministrativo di voltura, può ritenersi sufficiente, anche ai fini camerali.

Il Sistema DMS diventa quindi una piattaforma legalmente valida, che automatizza e certifica il subingresso secondo tutti i canoni giuridici.

Imposta di registro – Subingresso in concessione o affitto ramo d'azienda

Quando si paga:

- CESSIONE di ramo d'azienda (incluso posteggio mercato):
 - Sì, è soggetta a imposta di registro (art. 4, DPR 131/1986).
- AFFITTO di ramo d'azienda:
 - Sì, soggetto a registrazione e imposta, anche se temporaneo.

Quanto si paga:

Tipo operazione	Aliquota imposta di registro	M i n i m o fisso
Cessione ramo d'azienda	3% sul valore (avviamento + beni)	Min. 200€
Affitto ramo d'azienda	1% annuo del canone pattuito	Min. 67€/anno
Voltura amministrativa SCIA (senza atto)	Nessuna imposta se priva di corrispettivo	-

Se la cessione è formalizzata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, è obbligatoria la registrazione. Se invece avviene tramite atto digitale PA + convenzione, si può valutare l'esenzione ai sensi dell'art. 4, comma 2 DPR 131/86 (atti interni alla PA, senza corrispettivo patrimoniale).

Come si paga:

- Tramite Modello F24 Elide, oppure online via sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- In caso di digitalizzazione su DMS, è possibile integrare il pagamento via PagoPA, con causale e codice tributo "104T" (contratti di affitto) o "109T" (cessioni d'azienda);
- Il sistema può calcolare l'importo in automatico sulla base dei dati inseriti (valore, durata, canone) e generare il pagamento.

Chi versa:

- In generale, l'acquirente o affittuario (cessionario);
- Ma può essere concordato diversamente (es. 50/50);
- In caso di atto digitale gestito dal Comune, può essere intermediato da DMS e documentato automaticamente.

1. Bozza di Convenzione Operativa tra Comune e DMS per la gestione digitalizzata dei subingressi in concessioni di posteggio

OGGETTO: Attivazione del sistema DMS per la gestione digitale del subingresso, voltura e affitto delle concessioni di posteggio su area pubblica

TRA

Il Comune di [], con sede legale in [], rappresentato dal Dirigente del Settore SUAP/ Sviluppo Economico,

E

La società DIGITAL MARKET SYSTEM S.r.l., con sede in [], P.IVA [], in qualità di fornitore del sistema digitale denominato DMS.

Art. 1 – Oggetto e finalità

La presente convenzione disciplina l'adozione del sistema DMS quale piattaforma digitale per la gestione automatizzata e certificata delle operazioni di:

- subingresso in concessioni di posteggio su area pubblica,
- voltura amministrativa dei titoli,
- affitto o cessione di ramo d'azienda relativo ad attività mercatali.

Art. 2 – Validazione pubblica

In virtù della natura pubblicistica delle concessioni e ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale, le operazioni svolte attraverso la piattaforma DMS, se sottoscritte digitalmente:

- dal cedente e dal cessionario (tramite SPID o firma elettronica qualificata),
- dal Dirigente SUAP e, ove previsto, dal Segretario Comunale per l'atto di voltura amministrativa,

sono considerate giuridicamente valide e sostitutive dell'atto notarile nei casi in cui la legge non lo impone espressamente.

Art. 3 – Atti e validità giuridica

Il subingresso viene documentato da:

- Atto di cessione digitale firmato dalle parti (formato XML o PDF-A),

- Verbale amministrativo di voltura firmato dal Comune,
- Pagamento delle imposte di bollo (2 x 16€) tramite e-bollo e PagoPA,
- Registrazione al Registro Imprese da parte dell'impresa o tramite sportello telematico DMS integrato.

Art. 4 – Compatibilità normativa

La procedura è conforme a:

- Art. 19-bis Legge 241/90 (SCIA per subingresso),
- DPR 160/2010 (SUAP digitale),
- Art. 8-ter DL 135/2018 (smart contract),
- Art. 20 D.Lgs. 82/2005 (firma digitale e validità documenti informatici),
- DPR 642/72 e TUIR per quanto attiene l'imposta di registro e di bollo.

Art. 5 – Interoperabilità

Il sistema DMS è interconnesso tramite PDND con le banche dati:

- DURC, Agenzia Entrate, INPS, Registro Imprese, Anagrafe Nazionale Imprese (Infocamere),
- SUAP, PagoPA, Cassetto digitale dell'Imprenditore.

2. Relazione giuridico-tecnica – Automazione del subingresso nel commercio su area pubblica

Premessa

La cessione o l'affitto della concessione di un posteggio rientra nella fattispecie del "subingresso in attività" e può avvenire:

- tramite atto notarile, come da prassi consolidata;
- oppure, nei casi in cui non vi sia obbligo di forma pubblica, mediante procedura amministrativa validata digitalmente dalla PA, ai sensi delle norme sotto indicate.

Riferimenti normativi:

- Art. 19-bis, Legge 241/1990
→ Consente il subingresso con SCIA, senza preventiva autorizzazione, se il cessionario possiede i requisiti.

- DPR 160/2010
→ Obbliga la digitalizzazione dell'intero iter SUAP, rendendo pienamente valida la firma del dirigente e l'atto amministrativo.
- Art. 20, D.Lgs. 82/2005 (CAD)
→ Attribuisce piena validità giuridica agli atti firmati digitalmente dalla PA.
- Art. 8-ter, DL 135/2018
→ Riconosce valore giuridico agli **smart contract** (con tecnologia blockchain), purché autenticati e tracciati.
- DPR 131/1986, art. 4
→ L'imposta di registro è dovuta solo per atti traslativi patrimoniali; non è dovuta se la voltura è amministrativa o priva di corrispettivo.
- DPR 642/72 – Tariffa Allegata
→ Prevede due marche da bollo da 16€ per ogni copia conforme della concessione.

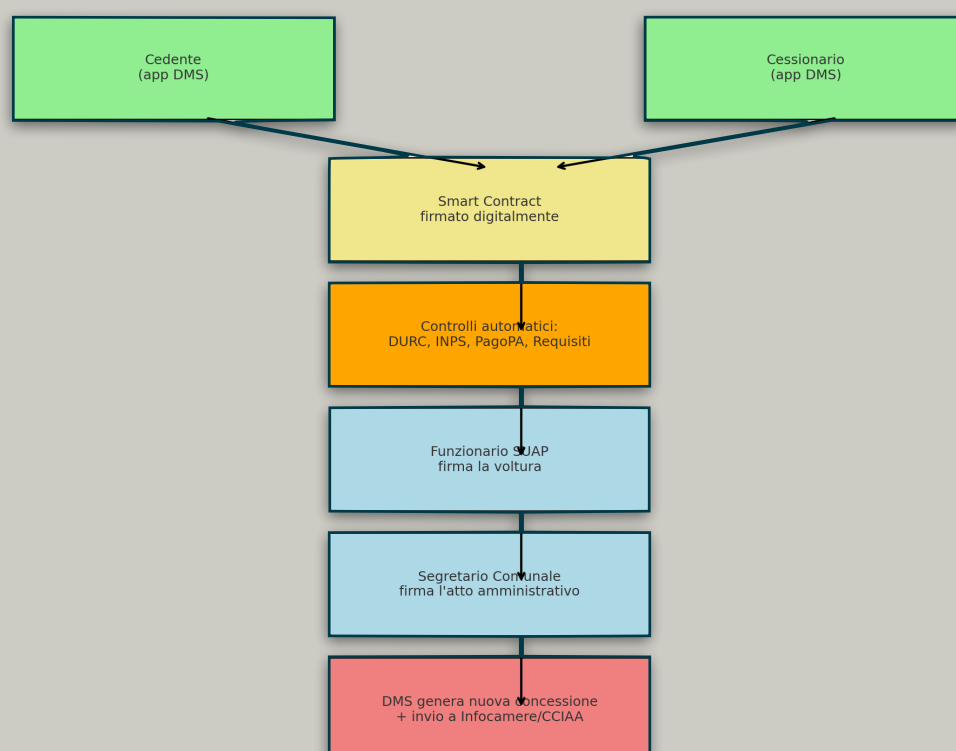
Conclusioni operative

Se il Comune firma digitalmente l'atto di voltura, e lo stesso è:

- registrato nel sistema DMS,
- corredato dai controlli DURC/INPS/PagoPA,
- integrato con PagoPA ed e-bollo,

allora non è necessario alcun atto notarile, salvo espressa richiesta delle parti o obblighi imposti da regolamenti locali non aggiornati.

Rappresentazione visiva del flusso automatizzato del subingresso tramite il sistema DMS:



1. Cedente e cessionario firmano digitalmente il contratto via app DMS.
2. Il Smart Contract è creato e archiviato.
3. Si attivano i controlli automatici: DURC, INPS, PagoPA, requisiti morali.
4. Il Funzionario SUAP valida la voltura.
5. Il Segretario Comunale sottoscrive l'atto amministrativo.
6. DMS genera la nuova concessione e la invia a Infocamere/CCIAA.

Simulazione comparativa dei costi

Voce di costo	Procedura con Notaio	Procedura con DMS
Onorario del notaio	500 € – 900 €	–
Imposta di registro	Variabile (vedi dettagli sotto)	Variabile (vedi dettagli sotto)
Imposta di bollo	45 €	32 € (2 x 16 €)
Diritti CCIAA	30 €	30 €
Quota per DMS	–	150 € – 250 €
Totale stimato	775 € – 1.175 €	212 € – 312 €

Dettagli sulle imposte di registro

Affitto di ramo d'azienda

- Se l'affittante è soggetto IVA (es. società o imprenditore con più attività):
 - IVA: 22% sui canoni di locazione.
 - Imposta di registro: fissa di 200 €.
 - Imposta di bollo: 45 €.
 - Fonte:
- Se l'affittante è un imprenditore individuale che affitta l'unica azienda:
 - IVA: non applicabile.

- Imposta di registro: 3% sul canone pattuito per l'intera durata del contratto.
- Imposta di bollo: 45 €.
- Fonte:

Cessione di ramo d'azienda

- Imposta di registro: 3% sul valore complessivo degli asset ceduti (avviamento + beni materiali e immateriali), con un minimo di 200 €.
 - Fonte:
- Imposta di bollo: 45 €.
- Nota: Se l'atto è redatto da un notaio, l'onorario è aggiuntivo e varia tra 500 € 900 €.

Vantaggi della procedura con DMS

- Riduzione significativa dei costi: eliminazione dell'onorario notarile.
- Digitalizzazione completa del processo: gestione online di tutte le fasi.
- Automazione dei controlli: verifica automatica di DURC, INPS, requisiti morali, ecc.
- Integrazione con PagoPA: per il pagamento delle imposte.
- Interoperabilità con il Registro Imprese: aggiornamento automatico delle informazioni.
- Trasparenza e tracciabilità: grazie all'utilizzo di smart contract e firme digitali.

Conclusione

La procedura digitalizzata tramite DMS offre una soluzione efficiente e economicamente vantaggiosa rispetto alla tradizionale procedura con notaio, soprattutto per operazioni standardizzate come l'affitto o la cessione di un ramo d'azienda relativo a un posteggio su area pubblica. Tuttavia, è fondamentale verificare la conformità normativa e le eventuali specificità locali prima di adottare questa modalità.

1. Procedura tradizionale con notaio e SUAP

Voce di costo	Importo stimato (€)	Note
Atto notarile affitto ramo d'azienda	700 €	Variabile: 500–900 €, media stimata
Imposta di registro (art. 5 D.P.R. 131/1986)	200 € + marche da bollo	Fissa per affitto ramo d'azienda
Due marche da bollo da 16 € (e-bollo)	32 €	Una per l'istanza, una per l'atto
Diritti SUAP + costi amministrativi	50–100 €	Variano per Comune
Totale stimato	980–1.050 €	Tutto incluso

2. Procedura automatizzata con DMS Web3 (senza notaio)

Voce di costo	Importo stimato (€)	Note
Smart Contract e registrazione atto	50 €	Gestione automatizzata con firma digitale
Due marche da bollo da 16 € (e-bollo)	32 €	Riscosse in piattaforma via PagoPA
Imposta di registro (se dovuta)	200 €	Si versano tramite PagoPA integrato
Diritti SUAP + costi amministrativi	50–100 €	Come sopra, se non esentati
Quota per DMS (servizio completo)	100 €	Comprende validazione, protocollazione, archiviazione
Totale stimato	432–482 €	Quasi metà del costo tradizionale

Considerazioni:

- Risparmio diretto per l'utente: circa 500–600 € a pratica.
- Riduzione dei tempi: da 10–15 giorni a 1–2 giorni lavorativi.
- Digitalizzazione completa: con interoperabilità SUAP e registro imprese (tramite Cassetto Digitale dell'Imprenditore).
- Tracciabilità certificata: ogni passaggio è validato, firmato e conservato con standard legalmente riconosciuti.

Possibili varianti per l'imposta di registro

In base all'art. 5 D.P.R. 131/1986:

- I contratti di affitto ramo d'azienda sono soggetti a registrazione obbligatoria con imposta fissa pari a 200 €.
- È irrilevante il valore economico dell'affitto, salvo previsioni accessorie che facciano scattare imposte proporzionali.

DMS può integrare il pagamento con modulo F24 semplificato o PagoPA, generando ricevuta digitale istantanea.

DMS Smart Contract per Affitto di Ramo d'Azienda

Tipo di contratto: Affitto di ramo d'azienda ai sensi degli artt. 2555 ss. c.c.

Formato: Smart Contract Web3 – registrato su nodo certificato DMS

Registro interoperabile: SUAP – CCIAA – Infocamere – DMS Blockchain Ledger

Cedente

Nome: Rossi Mario

Codice Fiscale: RSSMRA70M01H501X

Impresa: ROSSI MARIO – Impresa individuale

Codice Ateco: 47.81.01

Concessione posteggio: Mercato Settimanale – Posteggio n. 124

Affittuario

Nome: Verdi Luca

Codice Fiscale: VRDLUC85H12H501K

Impresa: VERDI LUCA – Impresa individuale

Codice Ateco: 47.81.01

Iscrizione Registro Imprese: Attiva

Oggetto del contratto

Il Cedente concede in affitto all'Affittuario il ramo d'azienda costituito da:

- Posteggio n. 124 presso il Mercato Comunale Settimanale;
- Autorizzazione commerciale n. 008/2017 rilasciata dal Comune di X;
- Attrezzature mobili (tavolo, tenda, insegna).

Durata

Dal: 01/07/2025

Al: 30/06/2026 (rinnovabile tacitamente salvo disdetta)

Corrispettivo

Canone annuo: 2.400 € (IVA esente – art. 10 DPR 633/72)

Modalità: 200 €/mese tramite bonifico SEPA

Conto designato: IBAN IT12K0200801012000103567890

Condizioni

- L’Affittuario si impegna a mantenere le autorizzazioni in regola.
- L’Affittuario subentra negli obblighi verso il Comune (canone, rifiuti, DURC).
- Il Cedente garantisce assenza di gravami o vincoli pendenti.

Riferimenti normativi

- Art. 2555 c.c. – Definizione di azienda
- Art. 2562 c.c. – Affitto d’azienda
- Art. 12 D.Lgs. 114/98 – Subingresso
- Art. 5 Tariffa Parte I DPR 131/86 – Imposta di registro: 200 €
- D.P.R. 642/1972 – Bollo virtuale: 2 x 16 €

Certificazioni digitali

- Firma elettronica qualificata: Entrambi i soggetti (via SPID/CNS)
- Firma elettronica del Funzionario SUAP
- Firma elettronica del Segretario Comunale (atto amministrativo autorizzativo)

Allegati generati in automatico

- Autocertificazione ex D.P.R. 445/2000
- SCIA telematica precompilata e firmata
- Ricevuta imposta di registro (PagoPA)
- Avviso protocollato per Infocamere (Registro Imprese)

Tecnologie utilizzate

- Smart Contract in linguaggio Solidity o DSL interno a DMS
- Rete DMS Blockchain (chain privata interoperabile)
- Hash e marca temporale su nodo certificato e validato

Output finale

Il contratto viene:

1. Firmato in APP da entrambe le parti
 2. Validato dal Comune
 3. Registrato e conservato legalmente
 4. Trasmesso a SUAP, Infocamere, Agenzia Entrate (registro), e notificato tramite PEC
-
- la rigidità dell'atto notarile tradizionale (caro e burocratico)
 - l'automazione completa tramite PA (che richiede aggiornamento normativo o approvazione esplicita del Comune)

NUOVA SEZIONE: Validazione dell'atto tramite Notaio Convenzionato

Opzione operativa semplificata: validazione notarile dell'atto digitale

DMS integra una procedura conforme alla normativa vigente attraverso la collaborazione con uno o più notai convenzionati, che:

- ricevono automaticamente il contratto di affitto o cessione ramo d'azienda firmato digitalmente dalle parti;
- verificano le identità, la regolarità del contenuto e la piena conformità giuridica ai sensi degli artt. 2555 e ss. c.c. e art. 12 D.Lgs. 114/1998;
- rilasciano una dichiarazione di conformità firmata digitalmente, che ha valore legale di certificazione ai fini della SCIA e della voltura della concessione;
- consente al Comune di agire in sicurezza e all'operatore di risparmiare costi e tempo.

Il costo stimato della validazione è di 50 € + IVA per atto. Il sistema DMS gestisce tutto il flusso documentale in cloud, inclusa:

- generazione SCIA;
- assolvimento imposta di bollo (e-bollo da 16 € x 2);
- pagamento imposta di registro (200 € tramite PagoPA);
- invio automatizzato al SUAP competente.

Opzione: Convenzione con Notaio Validatore DMS

Cos'è

Una convenzione quadro tra DMS e un notaio di fiducia, in cui il notaio:

- non redige ogni atto, ma
- valida giuridicamente i contratti generati automaticamente dal sistema DMS,
- tramite una dichiarazione notarile allegata o una firma digitale semplificata su atto aggregato.

Obiettivo

Garantire efficacia legale piena dei contratti, sbloccando i SUAP che richiedono obbligatoriamente un atto notarile anche per l'affitto di ramo d'azienda.

Base giuridica

- Il notaio può:
 - attestare la conformità legale del contenuto redatto da DMS,
 - apporre la firma digitale con marca temporale e certificazione,
 - dichiarare la verifica dell'identità e la volontà delle parti (anche con videoidentificazione, come da norme AgID e Consiglio Nazionale del Notariato).

Non è un atto notarile tradizionale, ma una dichiarazione giurata allegata, che può valere come elemento integrativo della validità formale, sufficiente per la maggior parte dei SUAP.

Vantaggi economici

- Costo fisso calmierato per ogni operazione (es. 50€ o 70€ per pratica, a forfait).
- Possibilità di pacchetti convenzionati o validazione mensile.
- Il notaio non deve gestire tutte le fasi: solo validare contratti già generati, firmati digitalmente da entrambe le parti e pre-verificati da DMS.

Possibile formulazione

“Con la presente si attesta che il contratto di affitto di ramo d'azienda tra le parti, generato e firmato tramite la piattaforma DMS Web3, è conforme ai requisiti di legge, privo di vizi formali, e pertanto idoneo ad essere considerato valido ai fini della registrazione e del subingresso amministrativo presso il SUAP competente.

CONVENZIONE OPERATIVA TRA NOTAIO E DMS S.R.L.

TRA

Il Notaio Dott./Dott.ssa [NOME E COGNOME], con studio in [CITTÀ, INDIRIZZO], C.F. [_____], di seguito denominato “Notaio”,

E

la società DIGITAL MARKET SYSTEM S.r.l., con sede legale in [INDIRIZZO], P.IVA [_____], rappresentata dal legale rappresentante pro tempore, di seguito denominata “DMS”,

PREMESSO CHE:

- La piattaforma DMS genera digitalmente contratti di affitto o cessione di ramo d’azienda relativi a concessioni su area pubblica, sottoscritti digitalmente dalle parti;
- Gli Enti Locali, e in particolare i SUAP, richiedono spesso una validazione notarile per accettare tali atti;
- Il Notaio si rende disponibile, su richiesta di DMS, a verificare e certificare la regolarità giuridica di tali contratti, senza necessità di redazione di atto notarile tradizionale;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Oggetto della Convenzione

La presente convenzione regola le modalità con cui il Notaio fornisce supporto giuridico e validazione formale ai contratti digitali generati da DMS relativi all’affitto o alla cessione di posteggi mediante ramo d’azienda.

Art. 2 – Finalità

La validazione ha lo scopo di:

- Garantire la piena validità legale dei contratti ai fini del riconoscimento da parte degli Enti (SUAP, Comune, CCIAA);
- Evitare la necessità di atto pubblico per ciascuna operazione;
- Ridurre i costi e semplificare le procedure per le imprese.

Art. 3 – Modalità di validazione

Il Notaio:

- Riceve da DMS i contratti firmati digitalmente dalle parti;
- Verifica la regolarità giuridica, identità e volontà dei sottoscrittori;
- Redige una dichiarazione di conformità e validazione giurata, firmata digitalmente;
- Rende disponibile detta dichiarazione come allegato ufficiale alla documentazione della pratica di subingresso.

Art. 4 – Compenso

Il compenso per ogni dichiarazione notarile è fissato in € 50,00 + IVA, salvo diverso accordo.

La liquidazione avviene mensilmente, a consuntivo, su base delle operazioni validate.

Art. 5 – Durata e rinnovo

La presente convenzione ha durata 12 mesi dalla sottoscrizione ed è tacitamente rinnovabile salvo disdetta scritta almeno 30 giorni prima della scadenza.

Art. 6 – Foro competente

Per ogni controversia è competente il foro del luogo in cui ha sede legale DMS S.r.l.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente.

Data: _____

Il Notaio

DMS S.r.l.

Relazione tecnico-operativa – Variante con validazione notarile

1. Introduzione

La presente relazione illustra la variante operativa del sistema DMS Web3 per il subingresso in attività su area pubblica attraverso affitto di ramo d'azienda, integrando una validazione notarile semplificata.

Questa soluzione rappresenta un ponte giuridico tra l'automazione digitale e i requisiti formali richiesti da alcuni Comuni, garantendo piena validità legale e interoperabilità con gli enti pubblici.

2. Modello operativo con notaio convenzionato

1. Le parti accedono all'app DMS e compilano il contratto digitale.
2. Entrambe firmano digitalmente tramite SPID/CNS.
3. Il contratto viene trasmesso automaticamente al notaio convenzionato DMS.
4. Il notaio verifica identità, contenuto e volontà delle parti.
5. Redige una dichiarazione giurata di validazione e la firma digitalmente.
6. Il documento validato è allegato alla SCIA generata dal sistema.
7. Il sistema DMS effettua i controlli automatici su DURC, requisiti morali, canone, etc.
8. Il SUAP riceve la pratica completa, con contratto validato e dichiarazione notarile.
9. Il Responsabile SUAP e il Segretario Comunale firmano digitalmente la concessione.
10. DMS archivia e trasmette i dati a CCIAA e Registro Imprese.

3. Quadro normativo

- Art. 2555 e 2562 c.c. – Definizione e affitto d'azienda
- Art. 12 D.Lgs. 114/1998 – Subingresso attività su area pubblica
- DPR 131/1986 – art. 5 Tariffa Parte I – Imposta di registro fissa (200€)
- DPR 642/1972 – Imposta di bollo: 2 marche da 16€
- DPR 445/2000 – Autocertificazioni
- D.Lgs. 82/2005 – Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD)
- Legge 241/1990 – Semplificazione amministrativa
- Linee guida Consiglio Nazionale del Notariato – Atti digitali e firme qualificate

4. Logica giuridica della dichiarazione notarile

Il contratto generato tramite DMS, pur non essendo un atto pubblico, è firmato digitalmente da entrambe le parti e validato da pubblici ufficiali.

La dichiarazione notarile allegata certifica:

- La regolarità sostanziale del contratto
- La validità delle firme digitali
- L'identità e la volontà delle parti
- L'aderenza ai requisiti giuridici

Questa attestazione ha valore probatorio e giuridico sufficiente a sbloccare l'iter SUAP nella quasi totalità dei Comuni italiani, nel rispetto dei principi del diritto amministrativo e del codice civile.

5. Vantaggi e replicabilità

- Eliminazione del costo del rogito notarile (solo validazione, non redazione)
- Tariffa convenzionata (es. 50 € + IVA a pratica)
- Validità legale piena per i SUAP più esigenti
- Standardizzazione del processo a livello nazionale
- Possibilità di costruire una rete nazionale di notai DMS
- Pienamente integrabile con PagoPA, CCIAA, Registro Imprese, e blockchain DMS

6. Conclusione

La variante con notaio validatore DMS è una soluzione innovativa, sostenibile e legalmente fondata per supportare la digitalizzazione del subingresso in tutta Italia.

Permette di superare l'ostacolo notarile, mantenendo una procedura completamente digitale, economica e certificata a beneficio di operatori, Comuni e dello Stato.

1. Modello standard di dichiarazione notarile per atti generati da DMS

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ E VALIDAZIONE

Il sottoscritto Notaio [NOME E COGNOME], iscritto al Collegio Notarile di [PROVINCIA], con studio in [INDIRIZZO COMPLETO],

visto il contratto di affitto di ramo d'azienda sottoscritto digitalmente dalle parti sig. [NOME CEDENTE] e sig. [NOME CESSIONARIO], in data [GG/MM/AAAA], generato dalla piattaforma DMS (Digital Market System), dichiara sotto la propria responsabilità:

- di aver esaminato il contenuto del contratto;

- di aver verificato l'identità digitale e la capacità giuridica delle parti sottoscrittrici;
- di aver accertato la conformità dell'atto ai requisiti previsti dagli art. 2555, 2561 e 2562 c.c., nonché alle disposizioni del D.Lgs. 114/1998 art. 12 e norme connesse;
- che l'atto è conforme alle disposizioni di legge e può essere ritenuto valido ed efficace ai fini delle pratiche amministrative di subingresso e trasmissione ai SUAP.

La presente dichiarazione è redatta in formato digitale, firmata con firma elettronica qualificata, e destinata a costituire ****allegato ufficiale**** della pratica di subingresso trasmessa telematicamente al SUAP competente.

Luogo e data

[Comune], [GG/MM/AAAA]

Firma digitale

[Nome e Cognome del Notaio]

2. Esempio di SCIA automatica generata dal sistema DMS

Il sistema genera e firma digitalmente la seguente istanza:

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA) PER SUBINGRESSO

Art. 19 L. 241/1990 - Art. 12 D.Lgs. 114/1998

Il sottoscritto/a [NOME CESSIONARIO], nato/a il [DATA], C.F. [____], titolare dell'impresa [RAGIONE SOCIALE], iscritta al Registro Imprese n. [____],

COMUNICA

il subingresso per affitto di ramo d'azienda dell'attività di commercio su area pubblica, relativa alla concessione n. [____], ubicata nel mercato di [LUOGO], in precedenza intestata al sig. [NOME CEDENTE].

Dichiara:

- ☒ di aver acquisito regolarmente il ramo d'azienda in data [GG/MM/AAAA], come da contratto allegato;
- ☒ di essere in possesso dei requisiti morali e professionali;
- ☒ di essere in regola con i versamenti contributivi e tributari;
- ☒ di aver provveduto al pagamento dell'imposta di registro (€ 200) e all'assolvimento del bollo (€ 32).

Documentazione allegata:

- Contratto di affitto d'azienda (firmato digitalmente)
- Dichiarazione notarile di conformità
- Ricevute di pagamento (imposta di registro, e-bollo)

Luogo e data

[Firma digitale del richiedente tramite SPID/CNS]

3. Proposta commerciale sintetica per Notai

OGGETTO: Accordo quadro con DMS – Validazione atti digitali per il commercio su area pubblica

Gentile Notaio,

la nostra start-up innovativa ****DMS S.r.l.**** ha sviluppato un sistema digitale avanzato per automatizzare i subingressi nei mercati, offrendo alle amministrazioni una piattaforma certificata e integrata con PagoPA, CCIAA e SUAP.

Per garantire la piena validità giuridica dei contratti di affitto e cessione di ramo d'azienda generati digitalmente dalla piattaforma, proponiamo un ****accordo di collaborazione con i notai****, per:

- Validare i contratti con ****dichiarazione digitale di conformità****;
- Fornire supporto giuridico agli enti pubblici;
- Ridurre tempi e costi per le imprese.

****Compenso previsto****: € 50 + IVA per pratica



****Volume previsto****: 100-500 operazioni/mese su base nazionale

****Firma e trasmissione digitale diretta alla PA****

Se interessati, possiamo fissare un incontro di presentazione operativa.

Cordiali saluti,

Andrea – CEO DMS S.r.l.

 335 8373961 |  info@dms.associates

Risparmio e semplificazione con il modello DMS + Notaio:

Voce	Procedura Tradizionale con Notaio	Procedura DMS con Notaio Convenzionato
Atto notarile	600 € - 900 €	50 €
Imposta registro	200 €	200 €
Marche da bollo	32 €	32 €
Commissione piattaforma	–	100 €
Tempi	15-30 giorni	24-48 ore
Invio SCIA e rilascio concessione	Manuale	Automatizzato

Totale stimato:

Tradizionale: 850-1.100 €

DMS: 382 €

Nota tecnica – Interoperabilità pubblica

Il sistema DMS è interoperabile con:

- PDND – Piattaforma Digitale Nazionale Dati, per la verifica DURC, regolarità tributaria, anagrafe e SPID;
- Cassetto Digitale dell’Imprenditore (Infocamere) per consultazione e verifica automatica del Registro Imprese;
- PagoPA per il versamento di tutte le imposte richieste;
- Sistema e-bollo (Agenzia delle Entrate) per assolvimento digitale dei bolli obbligatori.

“Il presente documento e le informazioni in esso contenute, salvo quelle di pubblico dominio, sono da intendersi strettamente riservate, pertanto non potranno essere divulgate e/o comunicate a terzi, né potranno essere oggetto di riproduzione, copia, trasferimento, in qualunque forma, senza il consenso scritto di Digital Market System S.R.L.”. Secondo la legge 675 del 31 dicembre 1996 Direttiva n. 2002/58/CE (cd. Direttiva “EPrivacy”, modificata dalla Direttiva n. 2009/136/CE.