



Croce Rossa Italiana
Organizzazione di Volontariato

ASSOCIAZIONE DELLA CROCE ROSSA ITALIANA – ODV CONSIGLIO DIRETTIVO NAZIONALE

Delibera n. 9 dell'11 gennaio 2025

Oggetto: Aggiornamento del Disciplinare per l'utilizzo degli immobili facenti parte del patrimonio dell'Associazione

Il giorno 11 gennaio 2025, il Consiglio Direttivo Nazionale dell'Associazione Croce Rossa Italiana - Organizzazione di Volontariato regolarmente costituito

Visto il decreto legislativo 28 settembre 2012, n.178 e ss.mm;

Visto il vigente Statuto dell'Associazione della Croce Rossa Italiana;

Vista la delibera del Consiglio Direttivo Nazionale n.2 del 7 febbraio 2020 avente ad oggetto l'approvazione del Disciplinare per l'utilizzo degli immobili facenti parte del patrimonio dell'Associazione;

Considerato che la gestione ottimale degli immobili dell'Associazione è essenziale per garantire l'efficienza operativa e la sostenibilità delle attività sul territorio;

Considerato che il disciplinare aggiornato introduce norme più complete, rispondendo alle esigenze emergenti e assicurando un utilizzo coerente e responsabile del patrimonio immobiliare;

Tenuto conto che l'aggiornamento del disciplinare contribuirà ad una maggiore uniformità nella gestione degli immobili e al raggiungimento degli obiettivi strategici dell'Associazione;

Preso atto delle osservazioni emerse in riunione;

DELIBERA

1. di aggiornare il Disciplinare per l'utilizzo degli immobili facenti parte del patrimonio dell'Associazione (all. n. 1), parte integrante della presente delibera;
2. di trasmettere il presente atto al Segretario Generale per i seguiti di competenza.

Il Segretario verbalizzante
Rossella Maria Della Corte

Il Presidente
Rosario Maria Gianluca Valastro

CROCE ROSSA ITALIANA

DISCIPLINARE PER L'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI FACENTI
PARTE DEL PATRIMONIO DELL'ASSOCIAZIONE
Revisione n.1 dell'11 gennaio 2025



Croce Rossa Italiana
Organizzazione di Volontariato

DISCIPLINARE PER L'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO DELL'ASSOCIAZIONE



www.cri.it

**Un'Italia
che aiu+ta**

Associazione della Croce Rossa Italiana
Via Bernardino Ramazzini 31- 00151
Roma C.F. e P.IVA 13669721006



INDICE

Articolo 1 – Principi Generali	3
Articolo 2 – Oggetto del disciplinare interno e disposizioni generali	3
Articolo 3 – Utilizzo principale dei beni immobili trasferiti all'Associazione per finalità istituzionali	3
Articolo 4 – Modalità operative della concessione in comodato ai comitati territoriali	3
Articolo 5 – Monitoraggio e controlli	4
Articolo 6 – Divieto di concessione in uso e/o locazione a terzi dei beni immobili concessi ai comitati territoriali	4
Articolo 7 – Deroghe, condizioni e limiti alla concessione in subcomodato dei beni immobili a terzi	5
Articolo 8 – Deroghe, condizioni e limiti alla concessione in locazione dei beni immobili a terzi	5
Articolo 9 – Beni immobili trasferiti all'Associazione provenienti da vincoli modali	5
Articolo 10 – Procedure di alienazione	6
Articolo 11 – Locazione di beni immobili da parte del Comitato Nazionale	7
Articolo 12 – Acquisto di beni al patrimonio	7
Articolo 13 – Ricorso ad accordi di partenariato	7
Articolo 14 – Norme finali e di rinvio	8



Articolo 1 – Principi Generali

- 1.1 Il patrimonio immobiliare dell'Associazione della Croce Rossa Italiana costituisce una risorsa strumentale finalizzata alla promozione e allo sviluppo dei Principi fondamentali della Croce Rossa così come previsti dallo statuto in coerenza con i fini istituzionali della stessa.
- 1.2 Lo scopo del presente disciplinare è la conservazione dell'integrità e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Associazione, mediante modalità d'uso tali da consentirne la più ampia fruizione da parte dei comitati territoriali facenti parte della Rete Associativa e da salvaguardarne il valore storico, monumentale, artistico ed ambientale.
- 1.3 La finalità è, altresì, quella di perseguire il pieno utilizzo del patrimonio immobiliare, in modo da accrescere i servizi offerti dall'Associazione, ai fini del perseguimento e della piena realizzazione dei principi e degli obiettivi della Croce Rossa Italiana.
- 1.4 La gestione del patrimonio si basa su criteri di imparzialità, buon andamento, trasparenza, pubblicità, efficacia, efficienza ed economicità ed è rivolta a garantire l'effettiva idoneità dello stesso rispetto agli scopi istituzionali cui gli immobili sono destinati.

Articolo 2 – Oggetto del disciplinare interno e disposizioni generali

- 2.1 Il presente disciplinare interno – adottato in armonia con le disposizioni contenute nei regolamenti vigenti e nel rispetto delle procedure e dei processi propri dell'Associazione – individua le modalità e le indicazioni operative per definire i criteri di utilizzo degli immobili facenti parte del patrimonio dell'Associazione.
- 2.2 Il presente disciplinare è redatto in conformità alle politiche di gestione del patrimonio immobiliare dell'Associazione, approvate dal Consiglio Direttivo Nazionale all'esito dell'adunanza del 19 ottobre 2018 nonché in ossequio a quanto previsto dagli articoli 4 e 8 del decreto legislativo n. 178 del 28 settembre 2012 e s.m.i.

Articolo 3 – Utilizzo principale dei beni immobili trasferiti all'Associazione per finalità istituzionali

- 3.1 I beni immobili trasferiti all'Associazione per finalità istituzionali costituiscono una risorsa strumentale ed operativa della stessa per il raggiungimento delle proprie finalità e compiti istituzionali e di interesse pubblico.
- 3.2 Gli immobili trasferiti all'Associazione e concessi in comodato d'uso ai comitati territoriali devono essere utilizzati per lo svolgimento delle seguenti attività:
 - attività di interesse pubblico previste ai sensi dell'art. 1 comma 4 del decreto legislativo n.178 del 28 settembre 2012 e ss.mm.ii.;
 - attività funzionali al perseguimento degli obiettivi generali e specifici previsti dal vigente Statuto;
 - attività per le quali la CRI sottoscrive convenzioni in via prioritaria con le pubbliche amministrazioni.

Articolo 4 – Modalità operative della concessione in comodato ai comitati territoriali

- 4.1 I comitati territoriali che intendano utilizzare un immobile di proprietà dell'Associazione devono presentare richiesta scritta alla stessa, nella quale vengano riportate le ragioni



della richiesta e le attività che verranno svolte nell'immobile da concedere in comodato d'uso.

- 4.2 Con la sottoscrizione del contratto di comodato d'uso, il comitato territoriale assume impegni dettagliatamente riportati nello stesso. Tra questi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'obbligo di farsi carico in proprio delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, la messa in sicurezza ai sensi del decreto legislativo n. 81 del 9 aprile 2008 e ss.mm.ii. e la stesura del documento di valutazione dei rischi DVR e dell'eventuale DUVRI, oltre all'obbligo di sostenere tutti gli oneri e adempimenti, anche catastali e fiscali, connessi all'immobile concesso in comodato d'uso nonché di ottenere certificati, permessi, nulla osta e ogni altro atto di assenso necessario per l'utilizzo dell'immobile in conformità delle normative di settore.
- 4.3 Della consegna è redatto, al momento della stessa, un verbale descrittivo dello stato dell'immobile corredato da documentazione anche fotografica, sottoscritto dall'Associazione e dal comitato territoriale.
- 4.4 Tutte le variazioni sull'immobile nonché i lavori di manutenzione straordinaria devono essere preventivamente autorizzati dall'Associazione, a seguito di richiesta scritta da parte del comitato territoriale, nella quale sono espressamente e dettagliatamente indicati gli interventi da eseguire, comprensivi delle relative proposte progettuali firmate da professionista abilitato.
- 4.5 Solo in caso di grave pericolo per la pubblica incolumità, i lavori per la messa in sicurezza sono svolti dal comodatario senza la preventiva autorizzazione dell'Associazione. Dell'intervento, prima dell'inizio, deve comunque essere informata l'Associazione a mezzo PEC.
- 4.6 Le opere di miglioria, divengono di proprietà dell'Associazione senza diritto a risarcimento o rimborso spese ad insindacabile giudizio della medesima.
- 4.7 Il Comitato territoriale vigila adeguatamente affinché sull'immobile concesso in comodato d'uso non si costituiscano servitù o situazioni di fatto pregiudizievoli e/o lesive della piena e libera proprietà.
- 4.8 Per i contratti di comodato d'uso a favore dei comitati territoriali, il Comitato Nazionale si avvale dello schema di atto approvato dal Consiglio Direttivo Nazionale.

Articolo 5 – Monitoraggio e controlli

- 5.1 L'Associazione, innanzitutto per il tramite dei comitati regionali territorialmente competenti, esegue annualmente i necessari controlli presso gli immobili concessi in comodato d'uso e/o locazione al fine di verificare il rispetto degli impegni assunti dai comodatari/locatari e lo stato manutentivo.
- 5.2 Di tale attività di controllo i comitati regionali forniscono una comunicazione scritta alla competente U.O., secondo modalità e tempi definiti dalla stessa.

Articolo 6 – Divieto di concessione in uso e/o locazione a terzi dei beni immobili concessi ai comitati territoriali

- 6.1 Alla luce del precedente articolo, è vietato al conduttore subcomodare e/o locare a terzi, in tutto o in parte, i beni immobili di proprietà dell'Associazione ovvero concedere a qualsiasi titolo l'utilizzo degli stessi, fatto salvo quanto previsto dai successivi art. 7 e 8.

**Articolo 7 – Deroche, condizioni e limiti alla concessione in subcomodato dei beni immobili a terzi**

- 7.1 A parziale deroga di quanto previsto al precedente art. 6, rientra nelle facoltà del comitato territoriale concedere a terzi il bene immobile in comodato d'uso per lo svolgimento:
- di attività di pubblico interesse con pubbliche amministrazioni, a mezzo di convenzioni o accordi stipulati prioritariamente con la Croce Rossa Italiana ai sensi dell'art. 1 comma 6 del D.Lgs 178/12, con particolare riferimento ad attività sanitarie previste per legge, quali ambulatori per servizio di guardia medica o servizi delle aziende sanitarie locali, strumentali o di supporto al SSN o comunque per attività assimilabili;
 - di programmi, attività, opere ed interventi in partenariato - formalizzati in apposito accordo, protocollo di intesa, convenzione o altro atto assimilabile – riconducibili alla titolarità della Croce Rossa Italiana o di cui la stessa sia direttamente responsabile, da effettuare con altre associazioni ed enti del terzo settore che non perseguano scopi di lucro e che abbiano fini statutarie compatibili con le finalità d'interesse pubblico della CRI.
- 7.2 In tali ipotesi, il comitato territoriale che intende stipulare un contratto indicato al punto precedente deve preventivamente chiedere autorizzazione al Comitato Nazionale.
- 7.3 Resta fermo che, anche in presenza di collaborazioni, partenariati o attività di concerto in senso lato, non è comunque consentito concedere a terzi l'utilizzo di immobili di proprietà dell'Associazione per lo svolgimento di attività loro proprie o comunque non strettamente riconducibili alla realizzazione di programmi ed interventi di cui la Croce Rossa Italiana è titolare o comunque non riconducibili alle finalità proprie dell'Associazione.

Articolo 8 – Deroche, condizioni e limiti alla concessione in locazione dei beni immobili a terzi

- 8.1 Previa autorizzazione del Consiglio Direttivo Nazionale, a parziale deroga di quanto previsto al precedente art. 6, è concessa la possibilità di locare, solo in parte (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: singole stanze, singoli piani, porzioni di terreno e/o fabbricati, ecc.), i beni immobili trasferiti all'Associazione per fini istituzionali esclusivamente ad enti pubblici che perseguono finalità istituzionali compatibili e coerenti con le attività di interesse pubblico di cui al D.Lgs. 178/2012 del 28 settembre 2012.

Articolo 9 – Beni immobili trasferiti all'Associazione provenienti da vincoli modali

- 9.1 Le prescrizioni di cui agli artt. 6, 7 e 8 non trovano applicazione per gli immobili trasferiti all'Associazione con vincolo modale.
- 9.2 Per i summenzionati immobili deve essere garantito l'assolvimento del vincolo modale, la cui verifica è in capo alle competenti unità operative del Comitato Nazionale in raccordo con i segretari regionali. Quest'ultimi hanno cura di interfacciarsi con i comitati territoriali e, periodicamente, procedere ad accertare il rispetto dei vincoli, comunicando le risultanze alla Unità Operativa competente.
- 9.3 L'accertato mancato rispetto del vincolo modale costituisce inadempimento grave con conseguente risoluzione del contratto di comodato.
- 9.4 In caso di vincolo modale che riguardi la messa a reddito del bene e/o la vendita dello



stesso con destinazione vincolata del ricavato, il gravame deve essere adempiuto, previa specifica istruttoria da parte del Comitato Nazionale e relativa autorizzazione del Consiglio Direttivo Nazionale, secondo le relative procedure.

Articolo 10 – Procedure di alienazione

- 10.1 L'Associazione procede all'alienazione del proprio patrimonio immobiliare, applicando criteri di trasparenza ed adottando adeguate forme di pubblicità ai fini dell'acquisizione delle offerte di acquisto.
- 10.2 La decisione di procedere alla vendita immobiliare è adottata dal Consiglio Direttivo Nazionale con apposita delibera che autorizzi il Segretariato Generale all'alienazione. Per gli immobili rientranti nel Piano di Alienazione e Recupero Edilizio (PARE), vale la delibera di approvazione del Piano.
- 10.3 Alle alienazioni immobiliari si procede mediante:
- 1) **Trattativa privata preceduta da avviso pubblico** a manifestare interesse: l'Associazione procede alla vendita dell'immobile mediante trattativa privata preceduta da avviso pubblico, da pubblicarsi sul sito web dell'Associazione per 60 giorni solari e consecutivi e sulla sezione immobiliare di una testata nazionale e/o locale.
 - 2) **Trattativa privata diretta**: è ammessa l'alienazione di beni immobili dell'Associazione a trattativa privata diretta, al ricorrere delle seguenti ipotesi:
 - a) in favore di enti pubblici non economici, di organismi di diritto pubblico, di società o consorzi a partecipazione dell'Associazione, di società e fondazioni strumentali ai fini dell'Associazione o affidatarie di servizi pubblici secondo legge, quando l'immobile è da ritenersi necessario e strumentale allo svolgimento di servizi ed attività di interesse pubblico;
 - b) nel caso di alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Associazione ritenga necessario acquisire per motivati fini istituzionali, come da successivo comma 10.4;
 - c) nel caso di fondi interclusi;
 - d) nel caso di beni il cui valore massimo stimato non superi i € 20.000,00, che per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, caratteristiche altimetriche, planimetriche e morfologiche) rivestono esclusivo interesse di un unico soggetto;
 - e) nel caso di conferimento al capitale di società partecipate, fondazioni, aziende speciali, istituzioni, consorzi;
 - f) nel caso di immobili di modesto valore (fino a € 10.000,00);
 - g) qualora la cessione del bene rientri nell'ambito di una procedura transattiva;
 - h) nel caso in cui resti senza esito l'avviso di cui al precedente punto 1) o vi sia un unico offerente risultante dalla manifestazione di interesse.In tutte le suddette ipotesi, l'Associazione ha facoltà di procedere all'alienazione del bene, sulla base di una trattativa diretta condotta con l'acquirente, ad un prezzo che comunque non potrà essere inferiore a quello di mercato, salvo motivate ragioni, e comunque non inferiore alla perizia estimativa redatta dagli uffici interni chiamati a valorizzare anche il prezzo di mercato.
- 10.4 Quando ricorrano speciali e comprovate circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile permutare i beni facenti parte del patrimonio disponibile dell'Associazione. La



permuta deve essere preceduta da atto di autorizzazione del Consiglio Direttivo Nazionale dove devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Associazione del bene di proprietà altrui, a fronte della cessione del bene destinato ad essere trasferito. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, il trasferimento dei beni deve essere preceduto da apposita stima redatta del valore di mercato dei beni oggetto di permuta.

Articolo 11 – Locazione di beni immobili da parte del Comitato Nazionale

- 11.1 L'Associazione procede alla locazione di beni immobili di sua proprietà, applicando criteri di trasparenza ed adottando adeguate forme di pubblicità, ad enti pubblici o privati che svolgano attività di pubblico interesse di carattere sanitario e/o sociale o comunque attività rientranti fra le attività statutarie, istituzionali e di interesse pubblico che svolge l'Associazione. In tali casi la pubblicazione della manifestazione di interesse è preceduta da apposita delibera del Consiglio Direttivo Nazionale che autorizzi il Segretariato Generale ad effettuare eventuali avvisi esplorativi e indagini di mercato, ove già non autorizzata nel Piano di Alienazione e Recupero Edilizio.
- 11.2 L'Associazione procede alla locazione di beni altrui per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali e statutarie, previa verifica della inesistenza di proprie strutture adeguate allo svolgimento delle stesse, applicando criteri di trasparenza ed adottando adeguate forme di pubblicità.

Articolo 12 – Acquisto di beni al patrimonio

- 12.1 L'Associazione procede all'acquisto di beni al proprio patrimonio immobiliare applicando criteri di trasparenza ed adottando adeguate forme di pubblicità ai fini dell'acquisizione delle offerte di acquisto. Ogni decisione inerente all'acquisto immobiliare è preceduta da apposita delibera del Consiglio Direttivo Nazionale che autorizzi il Segretariato Generale ad effettuare indagini di mercato, rispondenti alle esigenze manifestate. Agli acquisti immobiliari si procede mediante:
- a) **trattativa privata preceduta da avviso pubblico di ricerca dei beni**: l'Associazione procede all'acquisto dell'immobile necessario ai propri fini mediante trattativa privata preceduta da avviso pubblico, da pubblicarsi sul sito web dell'Associazione per almeno 30 giorni solari e consecutivi e sulla sezione immobiliare di una testata nazionale e/o locale, nel quale devono essere indicate le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione ed ogni altra indicazione utile;
- b) **trattativa privata diretta**: nel caso in cui la procedura di cui alla lettera a) non sortisca esiti vantaggiosi per l'Associazione.
- 12.2 L'acquisto dell'immobile deve essere deliberato dal Consiglio Direttivo Nazionale.

Articolo 13 – Ricorso ad accordi di partenariato

- 13.1 Ai fini della riqualificazione e valorizzazione immobiliare dell'Associazione possono essere utilizzate, previa approvazione del Consiglio Direttivo Nazionale, operazioni di partenariato, nel rispetto dei principi generali sopra individuati nonché delle attività istituzionali e di interesse pubblico al cui perseguimento il patrimonio immobiliare deve



essere destinato, affidando la progettazione e realizzazione degli interventi edilizi di ristrutturazione degli immobili ad operatori privati che ne sostengano i costi ed i rischi d'impresa a fronte di una disponibilità dell'immobile per un tempo congruo.

Articolo 14 – Norme finali e di rinvio

- 14.1 Le presenti indicazioni fanno comunque salva la facoltà, da parte degli organi decisionali del Comitato Nazionale, di valutazione e diversa decisione su casi specifici, laddove circostanze o ragioni di oggettiva necessità non consentano l'adeguamento alle indicazioni di cui sopra.
- 14.2 Per tutto quanto non previsto dal presente Disciplinare si fa rinvio alla vigente legislazione in materia.



TAVOLA DELLE REVISIONI

<i>N.</i>	<i>Data della delibera del Consiglio Direttivo Nazionale</i>	
0	7 febbraio 2020	<i>Approvazione</i>
1	11 gennaio 2025	<i>Prima revisione</i>
2	=====	<i>Seconda revisione</i>
3	=====	<i>Terza revisione</i>
4	=====	<i>Quarta revisione</i>
5	=====	<i>Quinta revisione</i>