ANCeSCAO
A.P.S.

Vademecum per la concessione in uso di spazi della sede

A cura di
Dott.ssa Roberta Gaudenzi

Nota aggiornata al 15 giugno 2026

Indice

1 Premessa

Pag. 1

2 Verifiche preliminari e vincoli contrattuali

Pag. 2

3 Requisiti d'idoneità dei locali e responsabilità del Centro

Pag. 2

4 Accorgimenti di tutela e redazione dell'atto di concessione

Pag. 3

5 Inquadramento fiscale

Pag. 4

Premessa

Può capitare durante la vita associativa che il Centro pensi di concedere in uso a qualcuno degli spazi della propria sede per un uso anche solo temporaneo.

È il caso di persone, socie o non socie, che chiedano di poter utilizzare dei locali della sede in modo occasionale, per organizzare per esempio la festa di compleanno di un familiare, come pure la richiesta da parte di altre associazioni dell'uso di spazi per organizzare le proprie attività oppure dell'uso della cucina con annessa sala per delle attività di ristorazione.

Verifiche preliminari e vincoli contrattuali

Prima di concedere a terzi l'uso di spazi della propria sede, nel caso in cui la sede fosse concessa da un soggetto terzo (comodato da parte di un ente pubblico oppure contratto di locazione stipulato con il proprietario dell'immobile) occorre innanzitutto verificare che tale ipotesi sia possibile.
Se la sede è in convenzione con il Comune, è necessario leggere attentamente il testo della convenzione per verificare se la concessione in uso a terzi, anche parziale e anche occasionale, sia permessa e in caso favorevole, assicurarsi dell'esistenza di eventuali clausole restrittive.
Solo dopo aver verificato l'ambito di legittimità dell'operazione si potrà procedere alla concessione in uso di spazi.

Requisiti d'idoneità dei locali e responsabilità del centro

L'eventuale concessione in uso dei locali deve comunque avvenire nel rispetto dei requisiti dei locali stessi.
Se i locali non hanno le caratteristiche per lo svolgimento di attività con accesso al pubblico, allora nell'ambito di tali locali è possibile effettuare solo iniziative la cui fruizione è destinata a una cerchia familiare, oppure circoscritta a una platea la cui partecipazione è a invito oppure a una base associativa, non potendo essere destinata a un'attività con accesso al pubblico in modo indiscriminato.
Una volta verificata e deliberata l'opportunità di concedere in uso dei locali, in capo al Centro permane la responsabilità dell'adeguatezza dei locali concessi per l'utilizzo richiesto e la verifica che lo stato dei locali sia tale da scongiurare possibili danni a cose e a persone.
Qualora venga concessa in uso la cucina, occorre che questa sia in possesso di tutte le autorizzazioni sanitarie e che tutte le attrezzature siano a norma; in capo all'utilizzatore saranno gli adempimenti legati agli aspetti autorizzativi e al rispetto dei requisiti igienico-sanitari della somministrazione.

Accorgimenti di tutela e redazione dell'atto di concessione

In caso di concessione in uso di propri spazi è opportuno adottare degli accorgimenti di tutela per il Centro.

Nello specifico, si dovrà predisporre idoneo atto da far sottoscrivere al soggetto cui si concede l'uso degli spazi in cui si dichiarano, ad esempio:

- le caratteristiche dei locali e l'impegno al loro rispetto fra cui la capienza massima possibile;
- la totale assenza di responsabilità in capo al Centro per le attività svolte dall'utilizzatore dei locali che dovrà quindi impegnarsi ad assolvere tutti gli adempimenti richiesti a seconda dell'attività organizzata (rispetto degli aspetti assicurativi, fiscali e amministrativi eventualmente previsti per l'attività svolta);
- l'utilizzo dei locali e dei beni ivi contenuti secondo la diligenza del buon padre di famiglia con riconoscimento di indennizzo al Centro in caso di danneggiamento a cose;
- l'impegno a riposizionare sedie e tavoli nello stesso modo di come trovati all'ingresso e di provvedere a raccoglieree portar via i rifiuti prodotti durante l'uso.

Inquadramento fiscale

Se la concessione all'uso di spazi della propria sede avviene chiedendo una somma per tale prestazione di servizi, allora occorre tenere presente sia l'inquadramento tributario di tale incasso, sia la natura del medesimo incasso, sia che provenga da associati, sia da non associati.

L'incasso di una somma a fronte della concessione d'uso dei locali è un provento avente rilevanza fiscale, sicuramente ai fini delle imposte dei redditi e se l'attività di concessione di spazi è svolta con una certa ripetitività, allora anche ai fini IVA (IVA che non sarà però applicata se il centro APS ha adottato, avendone i requisiti e non superando il tetto dei proventi commerciali annui di € 85.000, il regime forfetario ai sensi dell'art. 86 del Codice del Terzo Settore).

I proventi derivanti dalla concessione in uso di spazi ha sempre la **natura di Attività Diversa** ai sensi dell'art. 6 del Codice del Terzo Settore e quindi occorre monitorare il rispetto dei requisiti richiesti per la secondarietà di tali introiti (non devono superare il 30% dei ricavi complessivi dell'ente oppure il 66% dei costi complessivi dell'ente, inclusi gli oneri figurativi).