



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

GIUNTA REGIONALE

Disegno di Legge

**collegato alla manovra Economico-finanziaria,
concernente:**

*“Disciplina di riordino degli Istituti Autonomi per le Case Popolari
mediante la loro trasformazione nell’Azienda Regionale per l’Edilizia Abitativa ”*

DDL collegato alla manovra economico-finanziaria, concernente:

*“Disciplina di riordino degli Istituti Autonomi per le Case Popolari
mediante la loro trasformazione nell’Azienda Regionale per l’Edilizia Abitativa ”*

RELAZIONE

La proposta di legge in oggetto disciplina il riordino degli Istituti Autonomi per le Case popolari operanti nelle quattro province dell’Isola. Detti Enti, istituiti in attuazione della legge Luzzati degli inizi del secolo e riconosciuti come persone giuridiche con Decreti ministeriali degli anni dal 1936 al 1938, salvo che per l’IACP di Oristano costituito negli anni ’80, sebbene non siano espressamente così qualificati, possono ormai essere considerati come Enti strumentali della Regione. Tale connotato discende in parte dalle disposizioni contenute nella legge 865/71 ove, all’art. 4, si afferma che le Regioni per attuare i programmi, si “avvalgono” degli IACP; poi da quelle contenute nella legge 457/78 che, nell’attribuire alla Regione le funzioni di programmazione e localizzazione degli interventi del settore ERP, nonché quello della concessione dei relativi contributi, assegnano agli IACP un ruolo meramente attuativo delle determinazioni e delle politiche regionali del comparto. Le leggi regionali nn. 14 e 20, del 1995 infine li assoggettano alla medesima disciplina stabilita per gli Enti regionali in materia di controllo e di semplificazione dei relativi ordinamenti.

Nello svolgimento di tali funzioni attuative, gli Istituti hanno operato in conformità degli indirizzi della Regione con competenza e professionalità, forti del bagaglio di conoscenze ed esperienze acquisite in decenni di attività nel settore dell’edilizia sociale. In particolare, dal 1979 a tutt’oggi, hanno posto in esecuzione gli interventi di edilizia sovvenzionata del piano decennale per l’edilizia (legge 457/78 e sue proroghe, nonché altri e successivi programmi regionali straordinari), realizzando oltre 11.000 nuovi alloggi. Si riportano di seguito alcuni dati significativi attinenti al patrimonio amministrato dagli Istituti ed alla struttura organica di ciascuno di essi:

IACP	CA	SS	NU	OR	TOTALI
N. alloggi gestiti	11.233	7.362	4.428	1.998	25.021
Ruolo canoni	10.644.858	6.058.318	3.864.931	1.623.000	22.191.107
N. dipendenti	59	51	23	21	154

Con l’art. 70 del DPR 348/79, norma di attuazione dello Statuto, venne disposto che “Fermo restando il trasferimento delle funzioni statali relative agli Istituti autonomi case popolari (I.A.C.P.) di cui all’art. 24 del Decreto del Presidente della Repubblica 22 maggio 1975, n. 480, la

Regione può stabilire soluzioni organizzative diverse da esercitarsi in conformità ai principi stabiliti dalle leggi di riforma delle autonomie locali“. La legge di riforma cui fa rinvio la norma in questione è attualmente rappresentata dal decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali).

Ciò premesso, la necessità di porre mano ad una riorganizzazione degli Istituti per le Case popolari non discende, come è ovvio, semplicemente dall'esigenza di dare attuazione al dettato legislativo richiamato. La riforma invece si pone, quale primaria finalità, quella di creare un unico grande Organismo regionale, operante nel settore dell'edilizia residenziale, che accorpi in sé sia le funzioni attualmente facenti capo agli IACP, in quanto i Enti pubblici attuatori dei programmi ed interventi di competenza della Regione nel campo dell'ERP, sia le caratteristiche di potenzialità ed operatività imprenditoriale proprie di un'Azienda operante liberamente sul mercato, sia pure solamente nell'ambito del settore dell'edilizia e dei lavori pubblici. Di un siffatto Organismo necessita infatti oggi il comparto dell'edilizia residenziale, chiamato ad operare secondo nuovi modelli d'intervento e forme di programmazione complesse, che consentano l'integrazione delle risorse pubbliche con quelle di operatori privati e che consentano altresì ad un Organismo pubblico-privato, quale quello che si va a costituire, di misurarsi sul mercato in condizioni di parità con gli altri operatori e secondo logiche tipicamente aziendalistiche.

Tale Organismo dovrà essere strumento di una nuova politica regionale sulla casa e nel contempo dovrà porsi a servizio del sistema degli enti locali in una visione integrata del problema abitativo riguardo agli aspetti sociali, urbanistici, ambientali e di coordinamento degli interventi pubblici con quelli privati.

La Carta dei servizi dovrà rappresentare l'impegno formale e sostanziale del nuovo soggetto istituzionale nei confronti di utenti e clienti e dovrà corrispondere ad un processo organizzativo che dovrà puntare al miglioramento continuo della qualità delle prestazioni, alla trasparenza dei rapporti, alla chiarezza della comunicazione e alla completezza dell'informazione.

Un Organismo, dunque, che si ponga come efficace strumento operativo della politica di intervento a favore della casa intesa quale "diritto reale dei cittadini" nell'ambito dell'integrazione sociale e come strumento alla lotta della marginalità sociale, da attuarsi sulla base di programmi e misure di aiuto procedurale e finanziario basate sui principi di sussidiarietà, solidarietà, risposta agli effettivi bisogni, partendo da alcuni obiettivi istituzionali e principi di gestione irrinunciabili, quali:

- l’uso del patrimonio abitativo come fonte finanziaria per nuovi investimenti attraverso un attento programma di dismissioni basato sull’utilizzo di nuovi strumenti finanziari nel rapporto pubblico-privato come la cartolarizzazione delle vendite e dei canoni.;
- l’individuazione di nuovi modelli di gestione legati alle nuove esigenze diversificate della domanda quali, ad esempio, la locazione temporanea per affrontare l’emergenza abitativa soprattutto delle fasce sociali deboli come;
- riduzione dei processi di marginalità economica e sociale degli abitanti, quali gli anziani, i portatori di handicap, i lavoratori immigrati extracomunitari;
- ricerca e sviluppo di nuove tecnologie nella nuova costruzione di alloggi e quartieri degradati;
- recupero del patrimonio abitativo esistente come presupposto per l’alloggio durevole, impiegando adeguati programmi di certificazione sia riguardo all’uso delle risorse che alla qualità nel ciclo di vita dell’edificio

Per far ciò sono state assunte alcune scelte fondamentali nella elaborazione del disegno di legge.

La prima concerne la natura giuridica del nuovo Organismo. Si tratterà di un Ente pubblico economico, con ampia autonomia imprenditoriale, organizzativa, patrimoniale e contabile, assoggettato alle disposizioni vigenti in materia di società ed obbligato ad operare secondo criteri di economicità (pareggio del bilancio) ed efficienza.

La seconda consiste nella “strumentalità” attribuita ad alcune attività dell’Azienda rispetto alle esigenze di attuazione delle politiche regionali nel comparto dell’edilizia residenziale pubblica, la cui competenza appartiene esclusivamente alla Regione. Per realizzare tale obiettivo il disegno di legge prevede che la Regione individui le suddette funzioni strumentali, stabilisca gli indirizzi cui deve uniformarsi l’attività dell’Azienda e assume a proprio carico gli eventuali oneri.

Altra scelta conseguente è rappresentata dal regime dei controlli. Fatta eccezione per gli atti riguardanti le attività strumentali, i controlli della Regione sono limitati a pochi atti fondamentali dell’Azienda concernenti la programmazione della propria attività ed il bilancio.

Infine, la soluzione organizzativa. L’Azienda viene articolata per Distretti territoriali, coincidenti con gli ambiti delle nuove province. Ai Distretti, l’Azienda attribuisce ambiti di autonomia adeguati alle esigenze di gestione del patrimonio dislocato nel territorio, nonché a

quelle di assicurare una presenza forte e tangibile dell'Azienda stessa in sede periferica, sia pure attraverso una rappresentanza di carattere tecnico. Tenuto conto della dislocazione del patrimonio residenziale attualmente facente capo agli IACP, i Distretti dovranno farsi carico ciascuno della gestione del seguente numero di alloggi: Cagliari 5.897; Medio campidano 1.484; Nuoro 3.174; Ogliastra 530; Olbia-Tempio 1.733; Oristano 2.450; Sassari 5.634; Sulcis-Iglesiente 4.119.

Dal punto di vista tecnico, la trasformazione degli Istituti in un'unica Azienda viene realizzata attraverso la fusione di essi nel nuovo Organismo. Il momento della fusione, da fissarsi con D.P.G.R. alla data dell'insediamento degli organi della nuova Azienda, coinciderà con l'estinzione degli Istituti e la costituzione della nuova Azienda.

Art.1 Individua le finalità della legge le quali consistono nella trasformazione degli attuali quattro Istituti provinciali per le case popolari in un'unica Azienda regionale per l'edilizia abitativa. Opportunamente richiama l'art. 70 del DPR 348/79 il quale al secondo comma testualmente dispone che "Fermo restando il trasferimento delle funzioni statali relative agli Istituti autonomi case popolari (I.A.C.P.) di cui all'art. 24 del Decreto del Presidente della Repubblica 22 maggio 1975, n. 480, la Regione può stabilire soluzioni organizzative diverse da esercitarsi in conformità ai principi stabiliti dalle leggi di riforma delle autonomie locali". La legge di riforma delle autonomie locali cui fa rinvio la norma di attuazione dello Statuto è rappresentata dal decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni ai cui principi deve quindi essere informata la disciplina della costituenda Azienda.

Art. 2 Stabilisce la tempistica e le modalità attraverso le quali si dovrà pervenire, dapprima, alla decadenza degli Organi degli IACP ed alla nomina di un Commissario straordinario. Quindi, contestualmente e con un unico decreto, alla nomina degli organi dell'azienda, al loro insediamento, alla costituzione della nuova Azienda ed allo scioglimento degli IACP.

Art. 3 Definisce la natura giuridica dell'Azienda stabilendone gli ambiti di autonomia. Pone per l'Azienda, in quanto ente pubblico economico, l'obbligo del pareggio del bilancio. Stabilisce per l'Azienda un modello organizzativo minimale rappresentato dalla sua articolazione in "Distretti" periferici, operanti ciascuno negli ambiti territoriali corrispondenti a quelli delle nove province e dotati di margini di autonomia adeguati a perseguire gli scopi dell'Azienda. Pone attenzione alla funzione di raccordo che i Distretti devono assicurare con l'utenza. A tale specifico riguardo, si vedrà più avanti, in particolare

all'art. , come il Distretto sia chiamato ca curare anche i rapporti con le rappresentanze delle comunità locali e delle Associazioni dell'utenza, raccogliendone attraverso il proprio Direttore le eventuali proposte e suggerimenti.

- Art. 4 Descrive l'attività dell'Azienda attribuendo ad essa amplissimi ambiti di autonomia imprenditoriale ed organizzativa. Spiccano ad esempio, tra le altre, la possibilità di gestire patrimonio immobiliare appartenente ad altri soggetti, pubblici e privati, quella di costituire società di scopo, o ancora di erogare servizi a favore di soggetti pubblici e privati, oppure di attuare interventi edilizi e urbanistici, anche complessi, per conto proprio oppure di altri enti e soggetti pubblici o privati. Di decisiva importanza tuttavia appaiono le disposizioni contenute al secondo e terzo comma, con le quali viene attribuita all'Azienda un certo quale carattere di strumentalità rispetto alle funzioni che appartengono alla Regione nella materia dell'edilizia residenziale pubblica. La Regione così può avvalersi dell'Azienda per l'attuazione di dette funzioni, stabilendone indirizzi, direttive e livelli di qualità ed assumendone nel contempo gli eventuali costi sociali, qualora il relativo esercizio imponga all'Azienda di ignorare quel criterio di economicità cui deve essere improntata la sua azione. Neppure va trascurata l'importanza della precisazione contenuta nel primo comma ove viene affermato che l'Azienda opera prevalentemente nel campo dell'edilizia residenziale pubblica.
- Art. 5 Stabilisce l'assetto organico dell'Azienda individuandone gli Organi statutari. Riserva alla Giunta regionale la funzione di approvazione dello statuto. Infine assoggetta gli Organi dell'Azienda alle disposizioni che disciplinano gli Organi degli Enti regionali, purchè non incompatibili.
- Art. 6 Stabilisce le modalità di nomina del Consiglio di Amministrazione, la sua composizione ed i requisiti dei suoi componenti. Richiede tra detti requisiti una competenza nel campo specifico dell'edilizia residenziale.
- Art. 7 Stabilisce i compiti del Consiglio di Amministrazione attribuendogli e la funzione primaria di formare la volontà dell'Azienda in ogni campo dell'attività che a questa compete. Unico limite, oltre quello imposto da quadro normativo di riferimento, appare quello posto al secondo comma, ove è stabilito che nelle attività strumentali alle funzioni della Regione, il Cd.A. deve attenersi agli indirizzi da questa stabiliti.
- Art. 8 Stabilisce le funzioni del Presidente del C.d.A., dalle quali emerge, sostanzialmente, il ruolo di organo esecutivo dell'Azienda. In caso di necessità ed urgenza può adottare gli

atti di competenza del Consiglio di Amministrazione al quale però li sottopone immediatamente per la ratifica.

Art. 9 Disciplina le modalità di nomina, la composizione ed i compiti del Collegio sindacale, organo di controllo interno dell'Azienda. Tra i compiti del Collegio è contemplato al comma 3 quello di verificare la conformità dell'operato dell'Azienda agli indirizzi della Regione.

Art. 10 Individua le fonti di finanziamento dell'Azienda inserendo innanzitutto tra questi i finanziamenti pubblici destinati all'edilizia residenziale pubblica, i canoni di locazione degli immobili gestiti dall'Azienda ed i proventi derivanti dalla vendita di detto patrimonio. Altre importanti fonti di finanziamento sono rappresentate dai compensi che l'Azienda può ritrarre quale corrispettivi per l'erogazione di servizi favore di soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 4, lett. d).

Art. 11 Assoggetta l'Azienda alla disciplina di contabilità prevista dal codice civile per le società per azioni. Il bilancio sarà quindi costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico, i quali dovranno essere redatti in conformità alle disposizioni di cui agli art.2423 e seguenti del codice civile, come modificati in ultimo dal decreto legislativo 17 gennaio 2003, n. 6. L'azienda tuttavia dovrà fornire, in allegato al bilancio, gli altri elementi indicati al secondo comma, tutti utili a consentire alla Regione, che sul Bilancio esercita il controllo, una visione non solo aziendalistica dell'attività dell'AREA.

Art. 12 Impone all'Azienda di attuare il controllo interno di gestione, rinviandone allo Statuto ed al Regolamento di contabilità le modalità attuative, ma stabilendo sin d'ora che comunque esso dovrà consentire la verifica dei requisiti essenziali di qualità dei servizi, di funzionalità, efficacia ed efficienza dell'azione dell'Azienda.

Art. 13 Contempla la figura del Direttore generale dell'Azienda, stabilendo che la regolamentazione del rapporto sia disciplinata da contratto individuale di diritto privato. In considerazione dell'importanza del ruolo attribuito a tale figura, richiede per la sua nomina particolari requisiti di professionalità ed esperienza e stabilisce precise ed inderogabili situazioni di incompatibilità. Stabilisce inoltre che la durata dell'incarico, comunque contenuta entro i cinque anni, non possa eccedere quella del Consiglio di Amministrazione che provvede alla sua nomina. Al Direttore generale è affidata la Direzione e la responsabilità di tutta l'attività di gestione dell'Azienda.

Art. 14 Contempla e disciplina la figura del Direttore del Distretto, il quale è un dirigente dell'Azienda con almeno cinque anni di esperienza. Si tratta, come è ovvio, di un alter ego

del Direttore generale con competenza limitata al Distretto territoriale. Poiché però il Distretto non è dotato di organi di direzione politico-amministrativa, al Direttore di tale struttura periferica è anche affidato un delicato compito di raccordo con le autonomie locali e con le rappresentanze delle categorie dell'inquinato.

Art. 15 Disciplina lo stato giuridico ed economico del personale dell'Azienda per il quale rinvia ai contratti collettivi nazionali di lavoro del personale dei servizi pubblici degli enti locali.

Personale dell'AREA

1. Al personale dell'AREA si applica lo stato giuridico ed il trattamento economico e previdenziale del personale della Confederazione italiana servizi pubblici enti locali (CISPEL) Federcasa, fatto salvo quanto disposto all'art. 13 per il Direttore generale.

2. Il Consiglio di amministrazione dell'AREA delibera l'approvazione della prima dotazione organica dell'Azienda entro novanta giorni dall'insediamento e, espletate le procedure di relazioni sindacali contrattualmente previste, predispone il piano per la gestione del personale.

3. Con regolamento interno vengono stabilite le modalità per il reclutamento del personale, le attribuzioni e le responsabilità dei dirigenti, fatte salve le disposizioni contenute agli artt. 13 e 14.

Art. 16 Disciplina il potere di vigilanza e controllo della Regione sull'attività dell'Azienda. Trattandosi di ente pubblico economico dotato di ampia autonomia, il controllo non può che essere circoscritto ai soli atti fondamentali tassativamente indicati al comma 4. La norma attribuisce però alla Regione un più penetrante potere di vigilanza relativamente a quelle attività "strumentali" indicate all'art. 4, comma 2, ossia quelle cui la Regione attribuisce maggiore valenza sociale e per le quali detta anche indirizzi e direttive. Rimane inoltre attribuito alla Regione un generale potere di vigilanza sul regolare funzionamento dell'Azienda con la possibilità, in caso di reiterate violazioni di norme o di accertata impossibilità di funzionamento, di sciogliere gli organi statuari e instaurare una gestione commissariale straordinaria.

Art. 17 Prevede il subentro dell'Azienda in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi già facenti capo agli IACP. Stabilisce inoltre il trasferimento automatico all'AREA del personale risultante in servizio presso gli IACP alla stessa data, nonché, per quello che risultasse in esubero, nel ruolo della Regione o di Enti regionali.

Art. 18 Come è noto lo IACP della Provincia di Cagliari è titolare di gran parte del patrimonio pubblico sito nel territorio del Comune di Carbonia (abitazioni, edifici pubblici, aree edificabili e non) per averne ottenuto la cessione da parte della Società Mineraria

Carbonifera Sarda (ex A.C.A.I. – Azienda Carboni Italia). Il Comune di Carbonia rivendica storicamente il diritto di ottenere il trasferimento di tale patrimonio, o almeno di quella parte di esso non connesso alle funzioni istituzionali degli IACP, lamentando che l'attuale assesto proprietario dello stesso patrimonio impedisce qualunque possibilità di attuare una seria politica comunale di sviluppo urbanistico ed economico. Il trasferimento non può essere effettuato che a prezzo simbolico, non potendosi configurare nell'operazione alcun interesse economico tra le parti.

DDL collegato alla manovra economico-finanziaria, concernente:

*“Disciplina di riordino degli Istituti Autonomi per le Case Popolari
mediante la loro trasformazione nell’Azienda Regionale per l’Edilizia Abitativa ”*

Art.1

Finalità

1. In attuazione delle disposizioni contenute nell’art. 70 del decreto del Presidente della Repubblica 19 giugno 1979, n. 348 ed in conformità dei principi stabiliti dal decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, la presente legge disciplina il riordino degli istituti autonomi per le case popolari mediante la loro trasformazione nell’Azienda Regionale per l’Edilizia Abitativa (AREA).

Art. 2

Trasformazione degli IACP in Azienda Regionale per l’Edilizia Abitativa (AREA)

1. Per i fini di cui all’art. 1, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Presidente della Giunta regionale, i Consigli di Amministrazione degli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) decadono e le relative funzioni sono assunte, per ciascuno o più IACP, da un Commissario straordinario, nominato con il medesimo decreto.
2. Il Decreto di nomina del Commissario straordinario di cui al comma precedente stabilisce i compiti attribuiti al medesimo.
3. Entro i centottanta giorni successivi alla data del decreto di cui al primo comma, con le modalità di cui ai successivi articoli 6 e 9, sono nominati gli organi dell’Azienda Regionale per l’Edilizia Abitativa (AREA).
1. Con il Decreto di nomina degli organi di cui al comma precedente viene stabilita la data dell’insediamento degli Organi stessi, costituita l’A.R.E.A. e, contestualmente, disposto lo scioglimento degli I.A.C.P.

Art. 3

Azienda Regionale per l’Edilizia Abitativa

1. L’AREA, con sede nel Capoluogo di Regione, è un ente pubblico economico avente personalità giuridica e autonomia imprenditoriale, gestionale, patrimoniale e contabile. E’ dotata di un proprio statuto e sottoposta a vigilanza della Regione.

2. L'AREA informa la propria attività a criteri di efficacia, efficienza ed economicità ed ha l'obbligo del pareggio del bilancio, da perseguire attraverso l'equilibrio dei costi e dei ricavi.
3. L'AREA è articolata per Distretti territoriali periferici, corrispondenti di norma a ciascuna delle circoscrizioni provinciali di cui alla Legge regionale 13 ottobre 2003, n. 10, aventi sede presso i Comuni capoluogo di Provincia, ovvero a più circoscrizioni provinciali in relazione dell'entità del patrimonio gestito.. L'AREA organizza i Distretti conferendo a ciascuno di essi risorse ed ambiti di autonomia adeguati a conseguire ottimali livelli di qualità ed efficienza nell'erogazione dei servizi e, in generale, nel perseguimento degli scopi dell'Azienda.
4. Presso ciascuno dei Distretti di cui al precedente comma 3 deve essere istituito l'Ufficio per le Relazioni con il Pubblico.

Art. 4

Attività dell'AREA

1. L'AREA opera prevalentemente nel settore dell'edilizia residenziale pubblica. Costituiscono suoi compiti istituzionali le seguenti attività:
 - a. attuazione degli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata e convenzionata ad essa affidati dalla Regione o da altri Enti o soggetti pubblici o privati;
 - b. gestione e amministrazione del proprio patrimonio immobiliare nonché di quello appartenente o gestito dalla Regione o da altri Enti e soggetti, pubblici o privati, ad essa conferite;
 - c. formulazione di proposte sulla localizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;
 - d. ogni altra eventualmente non ricompresa nelle precedenti lettere attribuita alla competenza degli IACP o comunque denominati.
 - e. attuazione di interventi edilizi e urbanistici, anche complessi, per conto proprio oppure di altri enti e soggetti pubblici o privati;
 - f. erogazione, ad enti e soggetti pubblici e privati, di servizi di progettazione, studi, analisi, assistenza tecnica e amministrativa, nel campo dell'edilizia, dell'urbanistica e dei lavori pubblici;
 - g. promozione o partecipazione a società di scopo per l'esercizio dei compiti istituzionali ovvero per le attività degli enti locali in materia di edilizia abitativa.
2. La Giunta regionale individua le attività, le linee d'intervento regionali ed i servizi per l'espletamento, l'attuazione e l'erogazione dei quali intende avvalersi dell'AREA. Qualora per tali attività, interventi e servizi, l'AREA debba derogare al criterio di economicità di cui al precedente art. 3, la Regione provvede alla copertura degli eventuali conseguenti disavanzi.

3. Con la deliberazione di cui al comma precedente, la Giunta regionale stabilisce gli indirizzi, le direttive e le modalità attuative cui deve uniformarsi l'AREA nell'espletamento delle corrispondenti attività e nell'erogazione dei servizi. Con la stessa deliberazione la Giunta regionale approva un disciplinare con il quale sono stabiliti i compensi per le attività ed i servizi, nonché i livelli di qualità di questi.

Art. 5

Statuto e organi

1. Lo Statuto disciplina l'ordinamento e il funzionamento dell'AREA e ne specifica le finalità in conformità alle disposizioni della presente legge. Esso è adottato dal Consiglio di Amministrazione ed è approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale, previa deliberazione della Giunta medesima.
2. Il Consiglio di Amministrazione delibera la proposta di Statuto entro 30 giorni dal primo insediamento del Consiglio stesso, sulla base di uno schema approvato dalla Giunta regionale. Qualora la Giunta regionale non si pronunci entro i successivi sessanta giorni, lo Statuto si intende approvato.
3. Sono approvate con le medesime procedure di cui al presente articolo le modificazioni allo Statuto.
4. Sono organi dell'AREA:
 - a. il Consiglio di Amministrazione
 - b. il Presidente
 - c. il Collegio sindacale
5. Agli Organi dell'AREA si applicano le disposizioni di cui alla leggi regionali 3 maggio 1995, n. 11 e 23 agosto 1995, n. 20, non incompatibili con la presente legge.

Art. 6

Consiglio di Amministrazione

1. Il Consiglio di Amministrazione dell'AREA è composto da 5 componenti di cui 3 nominati dalla Giunta regionale, tra cui è individuato quello con funzioni di Presidente, e 2 in rappresentanza delle Province e dei Comuni. Designati, rispettivamente dall'ANCI e dall'UNPI. Il Consiglio è costituito con decreto del Presidente della Giunta regionale entro 15 giorni dalla data del completamento del procedimento di nomina e di designazione di cui sopra. I componenti del Consiglio di Amministrazione debbono comunque possedere i seguenti requisiti:

- a. avere svolto mansioni di direzione o amministrazione nel settore della pubblica amministrazione o nell'amministrazione di aziende pubbliche e private;
- b. avere maturato esperienza pluriennale nel campo dell'edilizia residenziale.

Art. 7

Compiti e funzionamento del Consiglio di Amministrazione

1. Il Consiglio di Amministrazione:
 - a. delibera la proposta di statuto, e le sue modificazioni, ai sensi dell'art. 5, comma 2;
 - b. delibera la struttura organizzativa e la dotazione organica del personale ivi compresa quella da assegnare ai Distretti;
 - c. stabilisce le linee di indirizzo annuali e pluriennali dell'AREA ed approva il bilancio e i piani finanziari;
 - d. approva i piani annuali e pluriennali di attività ed i relativi interventi dell'AREA, ivi compresi quelli da affidare per l'attuazione ai Distretti territoriali;
 - e. verifica i risultati delle attività svolte e dei servizi resi dall'AREA, sotto gli aspetti della economicità, dell'efficienza e della qualità;
 - f. approva il regolamento di amministrazione e contabilità;
 - g. delibera la costituzione o partecipazione a società di scopo per l'esercizio dei compiti di cui all'articolo 4 e le relative attività strumentali, compresi i servizi agli enti locali;
 - h. nomina e revoca il Direttore generale ed i Direttori dei Distretti;
 - i. delibera quant'altro statutariamente previsto per l'attività dell'Azienda;
 - j. delibera in ordine a tutte le materie non attribuite alla competenza degli altri organi dell'AREA.
2. Per quanto attiene alle attività ed agli interventi di cui all'art. 4, comma 2, il Consiglio di Amministrazione opera nell'ambito degli indirizzi, direttive e modalità stabilite dalla Regione.
3. Le funzioni di segretario del Consiglio di Amministrazione sono svolte dal Direttore generale o, in sua assenza, da altro dipendente con funzioni direttive.

Art. 8

Presidente

1. Il Presidente:

- a. ha la rappresentanza legale dell'AREA;
- b. convoca e presiede il Consiglio di amministrazione;

- c. sovrintende al buon funzionamento dell'AREA e assicura l'attuazione degli indirizzi fissati dal Consiglio di amministrazione;
- d. vigila sull'esecuzione delle deliberazioni;
- e. adotta gli atti che gli sono delegati dal Consiglio di Amministrazione;
- f. adotta, in caso di necessità di urgenza, i provvedimenti di competenza del Consiglio al quale li sottopone per la ratifica nella prima adunanza successiva.

Art. 9

Collegio sindacale

1. Il Collegio dei sindaci è composto da tre membri effettivi e due supplenti, di cui uno con funzioni di presidente, nominati dal Consiglio regionale. Il Consiglio è costituito con decreto del Presidente della Giunta regionale entro 15 giorni dalla data della nomina.
2. I sindaci sono scelti tra gli iscritti nel registro dei revisori contabili istituito presso il Ministero di Grazia e Giustizia.
3. Il Collegio dei Sindaci svolge le funzioni di controllo a norma degli artt. 2397 e seguenti del Codice Civile e del regolamento di amministrazione e contabilità dell'A.R.E.A.. Esso verifica altresì l'economicità e l'efficienza della gestione e ne riferisce al Consiglio di Amministrazione, vigila inoltre sull'attuazione degli indirizzi e direttive regionali e ne riferisce alla Giunta regionale.
4. In caso di accertata e persistente grave irregolarità amministrativa e contabile nella gestione dell'AREA il Collegio dei sindaci ne riferisce immediatamente alla Giunta regionale.

Art. 10

Fonti di finanziamento

1. L'AREA provvede al raggiungimento dei propri obiettivi mediante:
 - a. i finanziamenti dello Stato, della Regione e degli Enti locali destinati all'edilizia residenziale pubblica;
 - b. i canoni di locazione degli immobili di proprietà o in gestione, secondo i criteri e le modalità stabiliti dalla normativa vigente per l'edilizia residenziale pubblica;
 - c. i finanziamenti aggiuntivi appositamente ad essa attribuiti dalla Regione e dai comuni per il perseguimento di specifiche ulteriori finalità nel campo dell'edilizia residenziale, sociale, nonché per far fronte alle situazioni di particolare tensione abitativa;
 - d. i compensi ad essa corrisposti ai sensi dell'art. 4, comma 3;
 - e. i proventi derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare;
 - f. le eventuali altre entrate derivanti da lasciti, legati e donazioni;
 - g. i finanziamenti dell'Unione europea;

- h.** tutte le ulteriori entrate derivanti dalle attività di cui all'articolo 4.

Art.11

Bilancio e programmi di attività dell'AREA

- 1.** Il regolamento di amministrazione e contabilità disciplina il bilancio conformandosi ai principi desumibili dagli artt. 2423 e seguenti del codice civile.
- 2.** In allegato al bilancio consuntivo l'AREA deve fornire dettagliati elementi informativi sui costi delle attività espletate e dei servizi prestati e sui corrispettivi introitati, specificando in particolare:
 - a.** la quota dei costi generali non ripartibili;
 - b.** la quota dei costi generali imputabili a ciascuna tipologia delle attività espletate e dei servizi prestati;
 - c.** ogni ulteriore indicazione rilevante ai fini della rilevazione dell'efficienza ed economicità dell'azienda in generale, nonché delle sue diverse attività gestionali.

Art. 12

Controllo di gestione

- 1.** L'AREA attua il controllo di gestione secondo le modalità stabilite nello Statuto e nel regolamento di contabilità.
- 2.** Il controllo di gestione deve consentire la verifica dello stato di attuazione degli obiettivi programmati, la qualità dei servizi offerti, la funzionalità dell'organizzazione dell'Ente, l'efficacia, l'efficienza ed il livello di economicità nell'attività di realizzazione dei predetti obiettivi.

Art. 13

Direttore generale

- 1.** Il Direttore generale dell'AREA è nominato dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Presidente ed è scelto tra dirigenti pubblici o privati in possesso del diploma di laurea in materie giuridiche, tecniche o economiche che abbiano svolto attività dirigenziale pertinente con il campo di attività dell'AREA per almeno cinque anni in pubbliche Amministrazioni, società, aziende pubbliche o private di adeguato livello dimensionale.
- 2.** Il rapporto di lavoro del Direttore generale è regolato da contratto di diritto privato, ha durata massima di cinque anni ed è rinnovabile. L'atto di conferimento dell'incarico non può prevedere una durata eccedente quella del mandato del Consiglio di Amministrazione che provvede alla nomina. L'incarico è incompatibile con ogni altra attività professionale, commerciale o imprenditoriale ed è altresì incompatibile con quello di amministratore di istituzioni ed enti che abbiano parte nelle attività dell'AREA o con incarichi che determinino un oggettivo conflitto di

interessi. Le incompatibilità sono comunque definite dallo statuto. L'incarico può essere revocato prima della scadenza e con atto motivato qualora risultino gravi violazioni di leggi o gravi irregolarità amministrative e contabili rilevate dal Collegio dei sindaci.

3. Il trattamento economico del Direttore generale è determinato dal Consiglio di Amministrazione con riferimento a quello della dirigenza del settore privato, tenuto conto della dimensione economica e del patrimonio dell'A.R.E.A..

4. Qualora il Direttore generale sia dipendente dell'AREA, ovvero della Regione, la nomina ne determina il collocamento in aspettativa senza assegni.

5. Il Direttore svolge le seguenti funzioni:

- a.** cura la gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa dell'Azienda, anche mediante l'adozione di atti di organizzazione e di spesa rilevanti nei confronti dei terzi;
- b.** ha la responsabilità di conseguire gli obiettivi e di dare esecuzione alle deliberazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione;
- c.** stipula i contratti e provvede alle spese per il normale funzionamento;
- d.** dirige il personale e organizza i servizi assicurando la funzionalità, l'economicità e la rispondenza dell'azione tecnico-amministrativa ai fini generali e particolari dell'AREA;
- e.** su mandato del Consiglio di Amministrazione, promuove e resiste alle liti, disponendo per le relative conciliazioni, rinunce e transazioni e rappresenta l'azienda in giudizio;
- f.** esercita tutte le attribuzioni conferitegli dalla legge, dai regolamenti, dallo statuto e dal Consiglio di amministrazione e compie tutti gli atti di gestione non riservati agli organi dell'AREA.

6. In caso di assenza, le funzioni del Direttore generale sono svolte da un sostituto, designato dal Direttore medesimo.

Art. 14

Direttore del Distretto

- 1.** Il Direttore del Distretto è nominato dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Direttore generale ed è scelto tra i dirigenti dell'AREA in possesso di diploma di laurea, con anzianità almeno quinquennale nella qualifica.
- 2.** L'incarico di Direttore del Distretto ha durata massima di cinque anni ed è rinnovabile.
- 3.** Al Direttore del Distretto si applica il trattamento giuridico, economico e previdenziale previsto dal contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti degli enti pubblici economici aderenti alla FEDER.CASA.
- 4.** Nell'ambito delle risorse e dell'autonomia gestionale attribuita al Distretto, il Direttore svolge i seguenti compiti:

- a. cura la gestione tecnica ed amministrativa del Distretto, mediante l'adozione di atti di organizzazione e di spesa rilevanti nei confronti dei terzi;
 - b. ha la responsabilità di conseguire gli obiettivi e di dare esecutività alle deliberazioni assunte dal C.d.A. di competenza del Distretto;
 - c. presiede le gare per la scelta dei contraenti dell'AREA e stipula i contratti;
 - d. dirige il personale ed organizza i servizi;
 - e. presta la propria assistenza tecnica, amministrativa e contabile alle Amministrazioni comunali della Provincia.
5. Il Direttore del Distretto cura i rapporti con le rappresentanze delle comunità locali e delle Associazioni dell'utenza, raccogliendone le eventuali proposte e suggerimenti, che inoltra tempestivamente al Direttore Generale.
 6. Il Direttore del Distretto risponde al Direttore Generale dell'attività del Distretto.

Art. 15

Personale dell'AREA

1. Al personale dell'AREA si applica lo stato giuridico ed il trattamento economico e previdenziale del personale della Confederazione italiana servizi pubblici enti locali (CISPEL) Federcasa, fatto salvo quanto disposto all'art. 13 per il Direttore generale. In ogni caso al personale è garantito un trattamento economico non inferiore a quello corrisposto dall'Istituto di provenienza.
2. Il Consiglio di amministrazione dell'AREA delibera l'approvazione della prima dotazione organica dell'Azienda entro novanta giorni dall'insediamento e, espletate le procedure di relazioni sindacali contrattualmente previste, predispone il piano per la gestione del personale.
3. Con regolamento interno vengono stabilite le modalità per il reclutamento del personale, le attribuzioni e le responsabilità dei dirigenti, fatte salve le disposizioni contenute agli artt. 13 e 14.

Art. 16

Vigilanza e controllo

1. L'AREA è sottoposta alla vigilanza della Giunta regionale la quale può richiedere l'invio di qualunque atto e disporre ispezioni e controlli.
2. Sono assoggettati al controllo preventivo di legittimità e di merito, nonché al riscontro della loro conformità agli indirizzi stabiliti dalla Giunta regionale, gli atti adottati dall'AREA riguardanti le attività di cui all'art. 4, comma 2.
3. Sono altresì assoggettati al controllo di legittimità e di merito gli atti fondamentali dell'AREA.

4. Ai fini di cui al comma precedente, sono considerati atti fondamentali, quelli che richiedono l'approvazione della Giunta regionale nonché i regolamenti, il piano-programma, i bilanci economici di previsione pluriennale ed annuale ed il bilancio di esercizio, le piante organiche e gli incarichi di direzione generale e di Distretto.
5. Le deliberazioni assoggettate al controllo della Regione devono essere trasmesse all'organo di vigilanza entro 15 giorni dalla relativa adozione e divengono esecutive se entro i successivi 20 giorni la Giunta regionale non ne pronuncia l'annullamento.
6. In caso di impossibilità di funzionamento, di reiterate violazioni di norme di legge e di regolamenti, di gravi irregolarità omissive e contabili rilevate dal Collegio sindacale, ovvero nel caso di rilevanti perdite derivanti dall'attività di gestione, con decreto del Presidente della Giunta regionale, su conforme deliberazione della Giunta medesima, il Consiglio di amministrazione può essere sciolto anticipatamente. Con lo stesso provvedimento è nominato un Commissario per la gestione provvisoria dell'AREA fino alla nomina dei nuovi organi e comunque per un periodo di tempo non superiore ai sei mesi.

Art. 17

Disposizioni transitorie

1. All'atto dell'insediamento dei propri, l'AREA subentra nella titolarità del patrimonio e di tutti i rapporti giuridici attivi e passivi degli IACP.
2. Il personale risultante in servizio presso gli IACP alla data di approvazione della presente legge mantiene il rapporto in essere ed è successivamente incluso nel ruolo organico dell'AREA. Il suddetto personale può optare per il mantenimento della propria posizione previdenziale. Il personale che risultasse in esubero rispetto alle esigenze che verranno rilevate in sede di approvazione della prima dotazione organica dell'Azienda ai sensi del precedente art. 15, comma 2, sarà collocato nel ruolo unico della Regione Autonoma della Sardegna, o di Enti regionali da questa dipendenti nei limiti della disponibilità delle relative piante organiche mediante le procedure previste dalle norme in materia di mobilità.

Art. 18

1. L'amministrazione regionale è autorizzata a trasferire i seguenti immobili di proprietà dello IACP della Provincia di Cagliari siti nel territorio del Comune di Carbonia, al medesimo Comune al Prezzo simbolico di 1 euro:
 - a. aree e annesse opere accessorie relative al Parco Rosmarino, al Parco Cortoghiana, al Parco Archeologico Cannas e al Campo Sportivo S. Barbara sito in via G.M. Angioi;
 - b. aree sulle quali l'Amministrazione Comunale di Carbonia ha realizzato edifici a carattere pubblico;

c. i seguenti beni adibiti ad uso pubblico:

- 1) edificio sito in via Marconi n. 14;
- 2) edificio sito in via Umbria n. 22;
- 3) edificio sito in via Marconi n. 65;
- 4) edificio Polizia Municipale sito in piazza San Ponziano;
- 5) edificio Centro Aggregazione sito in piazza Venezia n. 63;
- 6) edificio Centro Aggregazione sito in piazza Venezia n. 21;
- 7) edificio Centro Aggregazione sito in via Bresciano;
- 8) alloggi parcheggio siti in via Trieste;
- 9) scuole elementari di via Mazzini;
- 10) Albergo Operaio di vi Costituente.

2. Con uno o più decreti del Presidente della Giunta Regionale, da emanarsi in esecuzione delle disposizioni del precedente comma, sentiti il Comune di Carbonia e lo IACP, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, viene stabilito il trasferimento dei beni e dei rapporti giuridici attivi e passivi ad essi inerenti e definite le modalità per la relativa consegna.