



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Disegno di legge concernente "Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA)".

Testo ddl

Art. 1

Finalità

1. La Regione Sardegna con la presente legge, in conformità con lo Statuto regionale, disciplina le funzioni in materia di edilizia sociale, al fine di assicurare il diritto all'abitare a chi non è in grado di soddisfare autonomamente le esigenze abitative in condizioni dignitose, sicure e salubri.

L'edilizia sociale, nella quale è ricompresa l'edilizia residenziale pubblica, comprende gli interventi di edilizia sovvenzionata a totale carico del soggetto pubblico volti ad aumentare la disponibilità di alloggi destinati alle fasce sociali più deboli, e comprende inoltre tutte le forme di «alloggio sociale» quale unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge le funzioni di interesse generale, nel rispetto degli articoli 87 e 88 del trattato istitutivo della Comunità europea, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. Rientrano in tale definizione gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso ai contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazioni di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico – destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

2. La Regione esercita le proprie funzioni in materia di edilizia sociale assicurando il rispetto dei seguenti principi generali:

a. salvaguardia della coesione sociale e del diritto all'abitare per le persone singole e i nuclei familiari svantaggiati, garantendo adeguata risposta ai fabbisogni abitativi da questi espressi attraverso l'incremento e la qualificazione del patrimonio di edilizia sociale nonché il sostegno a titoli di godimento e tipi di intervento offerti in misura insufficiente dal mercato;

b. integrazione sociale per evitare l'instaurarsi di fenomeni di esclusione e ghettizzazione e favorire la creazione o il rafforzamento del senso di appartenenza al luogo e la cura degli spazi abitati, anche mediante la promozione di interventi di autocostruzione e auto recupero;

c. sussidiarietà, mediante la concertazione delle decisioni tra i diversi soggetti istituzionali e sociali interessati;

d. trasparenza amministrativa mediante la partecipazione attiva degli abitanti, a livello individuale o associato, alla formazione delle decisioni;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- e. efficacia, efficienza ed economicità degli interventi, attraverso la semplificazione dei procedimenti amministrativi e l'uso di strumenti di controllo e valutazione dei risultati;
 - f. coordinamento con altre politiche pubbliche, soprattutto urbanistiche, territoriali, ambientali e per l'inclusione sociale, la salute, il diritto allo studio, il lavoro e l'immigrazione;
 - g. coordinamento con le strategie di sviluppo sostenibile del territorio, privilegiando il recupero edilizio e la riqualificazione urbana rispetto alla nuova costruzione in aree di espansione e promuovendo il risparmio nell'uso delle risorse naturali, lo sviluppo di soluzioni abitative caratterizzate da elevati standard di accessibilità e dotazione di verde e servizi, l'utilizzo di tipologie, tecniche, materiali e forme di gestione orientati alla tutela dell'ambiente e della salute nonché all'efficienza ed il risparmio energetico;
 - h. contenimento dei costi di costruzione e gestione, garantendo comunque il miglioramento della qualità e vivibilità dell'ambiente interno ed esterno all'abitazione, anche mediante la promozione di interventi di autocostruzione e auto recupero, di soluzioni innovative e pratiche sperimentali, di misure di qualificazione degli operatori pubblici e privati.
3. La Regione provvede altresì con la presente legge a disciplinare compiti e funzioni previste dalla normativa in materia di edilizia pubblica e privata in capo alla Regione.

Art. 2

Funzioni della Regione

1. La Regione provvede alla programmazione coordinata degli interventi di edilizia sociale attraverso appositi piani annuali o pluriennali approvati dalla Giunta regionale su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di lavori pubblici. A tal fine predispone indirizzi e criteri programmatici tenendo conto delle proposte dell'Azienda AREA di cui al successivo articolo 6, dei Comuni e delle loro Associazioni ed acquisendo il preliminare parere del Comitato Regionale per l'edilizia Abitativa di cui al successivo articolo 5.
2. I piani tengono conto delle risorse previste dalle leggi regionali, di quelle statali e comunitarie attribuite a qualunque titolo alla Regione per le politiche abitative e delle risorse derivanti dai proventi delle alienazioni del patrimonio pubblico abitativo e dai canoni di locazione per la quota di reinvestimento prevista dalla normativa vigente.
3. I piani annuali o pluriennali sono approvati dalla Giunta regionale in attuazione degli indirizzi e dei criteri programmatici, di cui al comma 1, e in armonia con la programmazione regionale; determinano gli obiettivi generali e le azioni a sostegno della domanda abitativa; ripartiscono i finanziamenti per tipologie di intervento ritenute prioritarie e per aree territoriali; assicurano priorità, per limitare l'espansione dei centri urbani, agli interventi di recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio esistente nei centri urbani e promuovono politiche integrate di riqualificazione urbana.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

4. I piani tengono conto del monitoraggio dell'attuazione dei piani preesistenti, attraverso la raccolta e l'elaborazione delle informazioni tecniche relative agli interventi realizzati, avvalendosi a tale scopo dell'Osservatorio Regionale sulla condizione abitativa di cui all'articolo 4.

5. La Regione provvede inoltre alla programmazione delle opere ed interventi riguardanti l'edilizia patrimoniale regionale. Il relativo programma annuale o pluriennale è approvato dalla Giunta Regionale su proposta degli Assessori competenti in materia di Lavori Pubblici e di Enti Locali, Finanze e Urbanistica. La Regione provvede altresì a coordinare l'esercizio delle attività attribuite ai sensi del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico per l'edilizia) ed a programmare d'intesa con gli organi statali le opere di edilizia demaniale statale delegata.

Art. 3

Funzioni dei Comuni e delle loro associazioni

1. I Comuni, in forma singola o associata, concorrono con i soggetti gestori e con AREA, alla elaborazione degli indirizzi e dei programmi annuali e pluriennali in materia di programmazione degli interventi di edilizia sociale sul territorio.

A tal fine essi rilevano i fabbisogni abitativi e le situazioni di tensione ed emergenza abitativa negli ambiti di propria competenza, implementando le condizioni conoscitive dell'Osservatorio regionale di cui al successivo articolo.

2. I Comuni assicurano in collaborazione con AREA la previsione, all'interno della propria pianificazione urbanistica, di aree e immobili idonei all'insediamento dell'edilizia sociale secondo criteri di elevata qualità urbana ed edilizia.

3. Oltre alle competenze assegnate dalla L.R. n. 13 del 6 aprile 1989 e s.m.i. "Disciplina generale delle assegnazioni e gestione degli alloggi di ERP", i Comuni concorrono con AREA all'attuazione degli interventi programmati e finanziati dalla Regione.

Art. 4

Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa (ORECA)

1. È istituito, in coordinamento con l'Osservatorio nazionale di cui all'articolo 12 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e incardinato presso la Direzione generale dell'Assessorato regionale competente in materia di lavori pubblici, l'Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa (ORECA) che costituisce supporto conoscitivo e propositivo per l'elaborazione, l'attuazione e la revisione delle politiche abitative nel campo dell'edilizia sociale.

2. In coerenza con i principi di sussidiarietà e con il metodo della concertazione istituzionale e della partecipazione degli inquilini di edilizia sociale e delle loro rappresentanze al processo di



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

formazione delle decisioni, l'ORECA opera in stretta relazione con gli enti locali, gli enti operanti nel settore, le organizzazioni sindacali, nonché con le associazioni di categoria e altri operatori pubblici, privati e associazioni no-profit, assolvendo a funzioni di raccolta e diffusione di conoscenze e proposte.

3. L'ORECA provvede in particolare alla:

a. acquisizione e raccolta di conoscenze sistematiche sulle condizioni e i fabbisogni abitativi nel territorio regionale, con particolare riguardo a quelle espresse dalle categorie sociali più deboli e dalle zone metropolitane maggiormente degradate e periferiche;

b. valutazione di coerenza fra fabbisogni abitativi rilevati e le proposte di intervento formulate dagli enti locali e da altri soggetti, pubblici, privati e no-profit attivi nel settore;

c. monitoraggio e valutazione dell'attuazione di piani e programmi riguardanti l'edilizia sociale in collaborazione con AREA e gli altri soggetti gestori di edilizia sociale;

d. rilevazione delle disponibilità di aree edificabili e del patrimonio urbanistico ed edilizio da recuperare;

e. diffusione di dati e analisi, anche al fine di promuovere lo scambio e l'integrazione di conoscenze sulle politiche abitative e sui programmi di edilizia sociale tra le forze politiche, sociali, professionali e imprenditoriali;

f. formulazione di proposte in merito a linee di intervento, obiettivi e modalità attuative della programmazione regionale;

4. I comuni e l'Azienda AREA di cui al successivo articolo 6 forniscono all'Osservatorio i dati sul patrimonio immobiliare gestito e sull'attuazione dei propri programmi di edilizia sociale.

5. Tutti i soggetti pubblici o privati hanno garanzia di accesso alle informazioni raccolte dall'Osservatorio, contribuendo ad alimentarlo qualora in possesso di informazioni utili.

6. La Giunta regionale con propria deliberazione, su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di Lavori Pubblici, provvede alla definizione e alla piena operatività dell'Osservatorio avvalendosi di professionalità e competenze nell'ambito dell'Amministrazione Regionale, degli Enti e delle Agenzie appartenenti al sistema dell'amministrazione regionale.

Art. 5

Comitato Regionale per l'Edilizia Sociale (CRES) – Composizione e funzionamento

1. Il Comitato regionale per l'Edilizia Sociale (CRES), istituito presso l'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA), è organo di indirizzo in materia di programmazione annuale e pluriennale e di ogni altro strumento operativo di programmazione degli interventi di edilizia sociale di AREA. Svolge inoltre attività di supporto e di consulenza in relazione alle iniziative inerenti la problematica della casa.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

2. Il CRES è nominato dalla Giunta regionale ed è composto da dieci membri, di cui tre nominati dalla stessa Giunta regionale, sei dal Consiglio regionale con voto limitato, scelti preferibilmente fra gli amministratori in carica dei Comuni della Sardegna nei quali il patrimonio AREA abbia particolare incidenza rispetto al patrimonio edilizio totale del comune e dall'Amministratore unico di AREA di cui al successivo articolo 6.
3. Il Comitato resta in carica cinque anni ed è presieduto dall'Amministratore unico che lo convoca in ogni caso, con cadenza almeno trimestrale
4. Ai componenti del Comitato, ad esclusione dell'Amministratore unico, è corrisposta, a carico dell'AREA, una indennità pari all'indennità di carica di un sindaco di un Comune appartenente alla fascia fra i mille ed i tremila abitanti.

Art. 6

Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA)

1. L'AREA è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica e autonomia gestionale, patrimoniale e contabile; ha un proprio statuto ed è sottoposta a vigilanza della Regione; costituisce lo strumento attraverso cui la Regione risponde alla domanda abitativa di soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate. Costituisce inoltre lo strumento per l'esercizio delle funzioni di attuazione ed eventualmente di gestione di opere ed interventi di edilizia attribuite alla competenza regionale.
 2. L'AREA uniforma 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 in un'unica Direzione generale.
- L'AREA esercita altresì le competenze in materia di edilizia attribuite esplicitamente dalla Giunta regionale.
4. L'articolazione organizzativa e funzionale di AREA è comunque uniformata ai criteri adottati dall'amministrazione regionale nel proprio ordinamento.

Art. 7

Funzioni e attività dell'AREA

1. L'AREA agisce come operatore pubblico nel campo dell'edilizia sociale, concorre all'elaborazione di piani, programmi regionali volti all'incremento, mantenimento e riqualificazione di edilizia sociale, attua azioni e programmi di promozione, realizzazione e gestione di servizi abitativi, in attuazione dei piani e degli indirizzi regionali, svolgendo specificatamente le seguenti attività:
 - a. gestione del patrimonio immobiliare di edilizia sociale proprio e, su specifica delega, anche di altri soggetti pubblici, favorendo l'autogestione dei servizi da parte dell'utenza;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- b. realizzazione di interventi di manutenzione, recupero e riqualificazione degli immobili del proprio patrimonio ivi compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni;
- c. gestione e alienazione del patrimonio di proprietà sulla base della normativa di riferimento e delle direttive della Giunta regionale;
- d. prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi di edilizia sociale e di alloggi in locazione.

2. L'AREA altresì:

- a. agisce nel campo dell'ingegneria, dell'edilizia abitativa e del patrimonio pubblico nell'attuazione di piani e programmi regionali riguardanti nuove realizzazioni e ristrutturazioni, riqualificazioni urbane, urbanizzazioni e infrastrutturazioni;
- b. cura la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale regionale esplicitamente attribuito secondo termini e modalità predefinite con apposita deliberazione della Giunta regionale;
- c. cura gli adempimenti previsti dal d.p.r. 380/2001 in materia di edilizia in coordinamento con gli uffici regionali competenti in materia di pianificazione urbanistica e di prevenzione.
- d. supporta le amministrazioni comunali e altri soggetti interessati nella realizzazione e gestione di piani e programmi riguardanti l'edilizia sociale;
- e. partecipa, esclusivamente per lo svolgimento delle attività previste dai commi precedenti e previa autorizzazione della Giunta regionale, a consorzi, società miste e ad altre forme di raggruppamento temporaneo, nonché a fondi immobiliari, anche mediante conferimento di beni mobili e immobili appartenenti al patrimonio disponibile.

Art. 8

Organi dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa

- 1. Sono organi dell'Azienda:
 - a. l'Amministratore unico;
 - b. Il Collegio dei sindaci;
 - c. CRES.

Art. 9

L'Amministratore unico

- 1. L'Amministratore unico ha la rappresentanza legale dell'AREA, sovrintende al buon funzionamento dell'Azienda regionale e ne adotta i provvedimenti, vigilando sulla relativa attuazione. In particolare:



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- a. approva il bilancio e i documenti contabili di cui al successivo articolo 14 ed esercita attività di controllo e di verifica dei risultati delle attività svolte;
 - b. propone alla Giunta regionale per il tramite dell'Assessore regionale competente in materia di lavori pubblici i piani annuali e pluriennali di attività approvati dal CRES, nonché la relazione sulla attività svolta nell'anno precedente, indicando i risultati conseguiti;
 - c. delibera, previa autorizzazione della Giunta regionale, la partecipazione di AREA a società di capitali, consorzi, associazioni con altri soggetti pubblici e/o privati per la gestione di alloggi e la realizzazione degli interventi edilizi e ogni altra attività prevista dallo statuto;
 - d. adotta lo statuto ed approva i regolamenti di cui al successivo articolo 13;
 - e. propone la nomina e la revoca del Direttore generale dell'Azienda ai sensi dell'art. 33 della legge regionale 13 novembre 1998 n. 31 (Disciplina del personale regionale e dell'organizzazione degli uffici della Regione) e s.m.i.;
 - f. approva, sentite le organizzazioni sindacali e le organizzazioni maggiormente rappresentative degli inquilini e degli assegnatari, la "Carta dei Servizi" dell'Azienda di cui al successivo articolo 14;
 - g. adotta ogni altro atto di gestione e di amministrazione necessario alla realizzazione degli obiettivi programmati e delibera gli indirizzi generali per l'attività della dirigenza dell'Azienda;
 - h. presiede il CRES.
2. L'Amministratore unico è nominato con decreto del Presidente della Regione, su conforme deliberazione della Giunta regionale, fra soggetti con comprovata esperienza gestionale, amministrativa o professionale, a seguito di apposita procedura selettiva pubblica.
 3. L'Amministratore unico garantisce impegno esclusivo a favore dell'ente al quale è preposto. L'incarico quinquennale è rinnovabile per un solo ulteriore mandato sulla scorta dell'accertamento da parte della Giunta regionale dei risultati conseguiti e non può comunque protrarsi oltre il sessantacinquesimo anno di età. L'incarico decade comunque al centottantesimo giorno dall'insediamento del Consiglio regionale.
 4. Il Presidente della Regione dispone la risoluzione contrattuale unilaterale, previa formale contestazione e acquisizione di eventuali controdeduzioni, qualora accerti gravi violazioni di legge o persistenti inadempienze relative ad atti dovuti o gravi irregolarità nella gestione o manifesta inosservanza delle direttive degli organi regionali, nonché nel caso di sopravvenute cause di incompatibilità.
 5. All'Amministratore unico è corrisposta dall'Azienda un'indennità di funzione pari alla retribuzione attribuita ai Direttori generali del sistema Regione a cui va sommata una premialità determinata secondo parametri ed obiettivi stabiliti con deliberazione della Giunta regionale ed inseriti nel contratto



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Art. 10

Il Collegio dei sindaci

1. Il Collegio dei sindaci è organo di vigilanza sulla regolarità contabile, finanziaria ed economica della gestione dell'Azienda. Il Collegio dei sindaci:

- a. vigila sulla osservanza delle leggi, dello statuto e del regolamento di amministrazione e contabilità;
- b. verifica la regolare tenuta della contabilità e la corrispondenza del rendiconto generale alle risultanze delle scritture contabili;
- c. verifica con cadenza trimestrale la situazione di cassa e l'andamento finanziario e patrimoniale dell'Azienda;
- d. esprime il proprio parere sul bilancio di previsione, sull'assestamento e sulle variazioni allo stesso;
- e. redige la relazione sul conto consuntivo;
- f. vigila sulla regolarità dell'attività amministrativa dell'Azienda e relazione a tal fine all'Amministratore unico con cadenza semestrale;
- g. fornisce ogni informazione richiesta dalla Regione e dà immediata comunicazione alla Giunta regionale delle eventuali irregolarità riscontrate.

2. Il Collegio dei sindaci è composto da tre membri effettivi, di cui uno con funzioni di presidente, e da due supplenti, nominati con decreto del Presidente della Regione, su conforme deliberazione della Giunta regionale.

3. I componenti del Collegio dei sindaci restano in carica 5 anni. In sede di prima applicazione della presente legge, la durata in carica del Collegio sindacale scade con la conclusione del primo mandato quinquennale dell'Amministratore unico.

4. La mancata partecipazione a due riunioni consecutive senza giustificato motivo comporta la decadenza dall'incarico. La decadenza viene rilevata dal presidente del Collegio medesimo, il quale promuove la sostituzione dei componenti decaduti con i membri supplenti. Nel caso di decadenza del Presidente, la sostituzione è effettuata dalla Giunta regionale su segnalazione dell'Azienda.

5. Il compenso dei Sindaci, a carico di AREA è fissato dalla Giunta regionale, all'atto della nomina.

6. Ai componenti del Collegio dei sindaci, oltre a quanto previsto dal successivo articolo 12, si applicano, le norme in materia di decadenza e ineleggibilità previste dall'articolo 2399 del Codice civile.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Art 11

Comitato regionale per l'edilizia sociale

1. Il CRES concorre a predisporre ed approva i piani annuali e pluriennali di attività dell'AREA da sottoporre alla Giunta regionale ai sensi dell'art. 2, comma 1.
2. Predisporre per l'azienda indirizzi attuativi dei piani approvati dalla Giunta regionale in materia di edilizia sociale.
3. Il CRES è convocato dall'Amministratore unico almeno una volta ogni tre mesi. Può altresì essere convocato su precisa istanza dei 2/5 dei componenti con indicazione delle materie poste all'ordine del giorno.

Art. 12

Incompatibilità e durata degli organi

1. Le situazioni che determinano oggettivo conflitto di interessi con le finalità e i compiti di AREA costituiscono causa di incompatibilità o di decadenza a carico dei componenti degli organi della stessa Azienda. Tali incarichi sono comunque incompatibili con:
 - a. la posizione di dipendente o dirigente del "sistema Regione";
 - b. la carica di componente di organi elettivi di livello europeo, nazionale e regionale.
 - c. la carica di rappresentante di organizzazioni imprenditoriali e sindacali;
 - d. la pendenza di vertenze con la Regione o con l'AREA;
 - e. l'esistenza di qualsiasi situazione di conflitto di interessi con l'Azienda in relazione alle funzioni dei rispettivi organi di appartenenza.

Art. 13

Direttore generale

1. Il direttore generale dell'AREA è scelto tra dirigenti del sistema Regione di cui all'articolo 1 della legge regionale 25 novembre 2014 n. 24 (Disposizioni urgenti in materia di organizzazione della Regione) o, sulla base di quanto previsto dall'articolo 29 della L.R. 31/1998 e s.m.i. tra laureati in materie giuridiche, tecniche o economiche che abbiano acquisito esperienza nella direzione di sistemi organizzativi complessi di medie o grandi dimensioni per almeno cinque anni nei dieci anni precedenti, ovvero che abbiano maturato significative esperienze di lavoro, di rilievo per l'attività dell'AREA, in enti, aziende o società di particolare importanza.
2. Il Direttore generale dell'AREA è nominato nel rispetto delle procedure previste dall'articolo 33 della L.R. n. 31/1998 e s.m.i.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

3. Il rapporto di lavoro del direttore generale, della durata massima di cinque anni è incompatibile con ogni altro impiego alle dipendenze di soggetti pubblici o privati, con ogni altra attività professionale, commerciale o imprenditoriale, con incarichi di amministratore di istituzioni ed enti che abbiano parte nelle attività dell'AREA o che determinino un oggettivo conflitto di interessi.

4. L'incarico di Direttore generale può essere revocato prima della scadenza con atto motivato qualora risultino accertate gravi violazioni di legge, gravi irregolarità amministrative e contabili, inosservanza delle direttive o negativo risultato della gestione. Non è ammesso il rinnovo dell'incarico di direttore generale in presenza di documentate ed evidenti carenze nel raggiungimento dei risultati della prima fase dell'incarico.

5. Il trattamento economico del direttore generale è quello stabilito dal CCRL dei dirigenti della Regione. Nel caso in cui il direttore generale venga scelto tra laureati non appartenenti al sistema Regione, il trattamento economico è determinato dall'Amministratore unico con riferimento ai criteri approvati dalla Giunta regionale per i direttori generali, ai sensi dell'articolo 29 della L.R. n. 31/1998.

6. Il Direttore generale è responsabile dell'attività gestionale dell'Azienda e, in particolare, svolge le seguenti funzioni:

a) dirige, controlla e coordina le attività delle strutture organizzative, anche con potere sostitutivo in caso di inerzia, al fine di conseguire gli obiettivi assegnati e di assicurare l'attuazione dei piani, dei programmi e delle direttive;

b) collabora con l'Amministratore unico esprimendo pareri, formulando proposte e fornendo le informazioni utili per la decisione, con particolare riguardo ai piani annuali e pluriennali di attività;

c) sovrintende alla gestione delle risorse umane, patrimoniali e finanziarie assicurando la funzionalità, l'economicità e la rispondenza dell'azione tecnico-amministrativa rispetto alle finalità generali dell'AREA e provvede, nel rispetto di quanto previsto nei regolamenti, all'organizzazione delle strutture, al controllo e alla verifica dell'attività dei dirigenti;

d) su mandato dell'Amministratore unico, promuove e resiste nelle liti, disponendo per le relative conciliazioni, rinunce e transazioni e rappresenta l'Azienda in giudizio;

e) esercita tutte le attribuzioni conferitegli dalla legge, dallo statuto, dai regolamenti e adotta ogni altro atto di carattere gestionale non attribuito ai dirigenti preposti alle strutture organizzative interne.

Art. 14

Statuto, regolamenti e carta dei servizi

1. Le funzioni e l'assetto organizzativo di AREA sono disciplinate dallo statuto e dai regolamenti.

2. Lo statuto è adottato o modificato dall'Amministratore unico entro sessanta giorni dalla sua nomina ed è approvato con decreto del Presidente della Regione, da adottarsi entro trenta giorni



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

dal ricevimento della stesso, previa deliberazione della Giunta regionale, la quale può apportare modifiche ed integrazioni,

3. Lo statuto disciplina l'ordinamento e il funzionamento dell'Azienda in conformità alle disposizioni di legge, ne individua la sede e il patrimonio, specifica le competenze e le modalità di funzionamento degli organi e delle strutture con riferimento alle indicazioni di cui alla L.R. n. 31/1998 e s.m.i., specifica criteri generali e l'ordinamento finanziario e contabile e prevede la predisposizione e la revisione di idonei regolamenti che l'Amministratore unico dovrà approvare entro sessanta giorni dalla data di approvazione dello statuto.

4. I regolamenti, nel rispetto di quanto previsto dalla presente legge e dallo statuto, definiscono:

- a. l'assetto organizzativo dell'Azienda;
- b. i criteri e le modalità del controllo di gestione;
- c. l'ordinamento finanziario e contabile;
- d. la pubblicità degli atti e le modalità di accesso agli stessi;
- e. i rapporti di consultazione e concertazione con le organizzazioni sindacali confederali e con quelle degli inquilini e assegnatari maggiormente rappresentative.

5. L'AREA con provvedimento dell'Amministratore unico approva la Carta dei servizi come previsto dall'articolo 9, lett. f) della presente legge, che individua i diritti e i doveri dell'azienda e dell'utenza, anche allo scopo di favorire la gestione diretta dei servizi da parte dell'utenza stessa.

Art. 15

Bilancio e documenti contabili

1. Sono documenti contabili dell'AREA:

- a) il bilancio pluriennale, riferito ad un arco temporale triennale, redatto in coerenza con i piani annuali e pluriennali di cui all'articolo 9, comma 1, lett. b);
- b) il bilancio di previsione, che definisce gli indirizzi per la gestione economica dell'azienda e deve garantire il pareggio dell'esercizio, e il bilancio di esercizio redatto in conformità ai principi desumibili dagli articoli 2423 e seguenti del Codice civile;
- c) il conto consuntivo.

2. Le scritture contabili devono consentire la rilevazione dei costi delle attività espletate e dei servizi prestati e dei corrispettivi introitati, nonché le variazioni negli elementi attivi e passivi del patrimonio raggruppati secondo il modello di conto economico e stato patrimoniale previsto nel regolamento di contabilità; le rilevazioni sono basate sulla definizione dei centri di costo riferiti alle strutture organizzative e ai centri di responsabilità tale da consentire il controllo finanziario, di gestione e di qualità dei servizi.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

3. La contabilità analitica deve fornire dettagliati elementi informativi sui costi e i ricavi per indirizzare le scelte di gestione, 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. 16

Vigilanza e controllo

1. L'AREA è sottoposta alla vigilanza della Giunta regionale, la quale esercita i poteri di cui all'articolo 7 della legge regionale 15 maggio 1995, n. 14 (Indirizzo, controllo, vigilanza e tutela sugli enti, istituti ed aziende regionali), e può richiedere informazioni agli organi dell'Azienda ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 3 maggio 1995, n. 11 (Norme in materia di scadenza, proroga, decadenza degli organi amministrativi della Regione Sardegna, in materia di società partecipate dalla Regione e di rappresentanti della Regione), anche in relazione ad atti non soggetti a controllo preventivo.

2. Sono assoggettati a controllo preventivo di legittimità e di merito, ai sensi dell'articolo 3 della L.R. n. 14/1995, i seguenti atti:

- a) i bilanci di previsione pluriennale ed annuale ed il conto consuntivo;
- b) i regolamenti;
- c) i piani annuali e pluriennali di attività;
- d) le piante organiche e gli atti di organizzazione interna;

3. Per la procedura di controllo e per quanto non previsto dalla presente legge si applicano le disposizioni della L.R. n. 14/1995.

4. In caso di impossibilità di funzionamento, di reiterate violazioni di legge e di regolamento, 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 Regione, su conforme deliberazione della Giunta regionale, l'Amministratore unico può essere rimosso anticipatamente; con lo stesso provvedimento è nominato un commissario per la gestione provvisoria dell'AREA fino alla nomina del nuovo organo e comunque per un periodo di tempo non superiore ai sei mesi, rinnovabile un'unica volta.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Art. 17

Fonti di finanziamento

1. L'AREA provvede al raggiungimento dei propri obiettivi con i fondi rivenienti da:
 - a. canoni di locazione degli alloggi di edilizia sociale e canoni di immobili in proprietà o affidati in gestione;
 - b. compensi per spese tecniche e generali o per altre attività, compresi i servizi di ingegneria ed architettura, per opere delegate o di interesse regionale;
 - c. finanziamenti dei programmi annuali e pluriennali della Regione per l'attuazione ed eventualmente per la gestione delle opere pubbliche di edilizia patrimoniale statale o regionale ;
 - d. proventi derivanti dall'eventuale alienazione del patrimonio immobiliare secondo la normativa nazionale e regionale;
 - e. entrate straordinarie derivanti da lasciti e donazioni;
 - f. diritti amministrativi.

Art. 18

Personale dell'AREA

1. Al personale dell'AREA si applicano lo stato giuridico, il trattamento economico e la disciplina del rapporto di lavoro previsti dalla L.R. n. 31/1998 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 19

Norme transitorie e disposizioni finali

1. Il Collegio dei sindaci nominato con Decreto del Presidente della Regione n. 137 del 20 novembre 2014 resta in carica sino alla scadenza naturale dello stesso.
2. La legge regionale 8 agosto 2006, n. 12 (Norme generali in materia di edilizia residenziale pubblica e trasformazione degli istituti autonomi per le case popolari (IACP) in Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA)) è abrogata.
3. Al fine di dare attuazione alla presente legge all'AREA non si applica il comma 4 dell'articolo 8 della L.R. n. 24/2014.