

DETERMINAZIONE N° 1448 DEL 02/04/2026



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

DIREZIONE GENERALE

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

OGGETTO: APPROVAZIONE LINEE GUIDA PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON ABITATIVO DELL'AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA (DELIBERA DELL'AMMINISTRATORE UNICO N. 11 DEL 26/02/2026).

IL DIRETTORE GENERALE

VISTA la L.R. n. 12 dell'8 agosto 2006, recante "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)";

VISTA la L.R. n. 22 del 23 settembre 2016, recante "Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda regionale per l'Edilizia Abitativa";

VISTO lo Statuto dell'Azienda approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 46 del 14 aprile 2017;

VISTO il Regolamento di organizzazione approvato con Delibera dell'Amministratore Unico n. 51 dell'8 giugno 2017;

VISTA la Legge regionale Sardegna del 13 novembre 1998 - n. 31;

VISTO il Decreto della Presidente della Regione n. 66 del 30 giugno 2025, con il quale il sottoscritto è stato nominato, ai sensi dell'art. 33, comma 2, della legge regionale 13 novembre 1998, n. 31, quale Direttore Generale dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA);

VISTA la Legge 7 agosto 1990, n. 241;

VISTO il Decreto Legge 25 giugno 2008, n.112 - Decreto convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2008, n. 133;

VISTA la Legge 24 dicembre 1993, n. 560;

VISTA la Legge regionale 5 dicembre 1995, n.35;

VISTA la Legge regionale 23 agosto 1995 n. 22;

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 13 settembre 2005, n. 296;

VISTO il Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827;

VISTA LA Delibera dell'Amministratore Unico n. 108 del 18/12/2018 "Progetto di riorganizzazione di AREA a seguito della l.r. n.22 del 2016 di riforma e ai sensi della delibera n. 63 del 20.12.2017 – approvazione definitiva", divenuta esecutiva il 16/01/2019 a seguito di nulla osta dell'Assessorato regionale degli Affari generali, personale e riforma della Regione, che ha confermato l'articolazione

DETERMINAZIONE N° 1448 DEL 02/04/2026

dell'Azienda in 4 servizi centrali e 10 territoriali attribuendo le competenze in merito alla gestione del patrimonio ai Servizi territoriali;

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale n. 35/75 del 04/07/2025 recante "Definizione degli obiettivi generali ed indirizzi strategici per la gestione dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA). Piano indicatori 2025-2027. Funzioni di indirizzo e controllo ai sensi della L.R. 15 maggio 1995, n. 14" e il relativo allegato;

VISTA la Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 28 del 22/07/2025 "Obiettivi strategici aziendali per il triennio 2025/2027";

RICHIAMATE le Determinazioni n. 3306 del 04.08.2025 e 4503 del 29.10.2025 rispettivamente di approvazione del Piano della performance 2025 e di revisione dello stesso a seguito di apposito monitoraggio;

RILEVATO che con la Deliberazione della Giunta regionale n. 35/75 del 04/07/2025 è stato assegnato ad AREA, tra gli altri, l'obiettivo strategico 4, concernente la regolamentazione della procedura di alienazione delle unità immobiliari ad uso non abitativo di proprietà dell'Azienda al fine di individuare una disciplina chiara, uniforme e applicabile in modo omogeneo alle alienazioni di immobili non residenziali;

DATO ATTO che l'Amministratore Unico con la Deliberazione n. 28 del 22/07/2025, nell'indicare gli obiettivi strategici aziendali per il triennio 2025/2027, ha individuato altresì, oltre all'obiettivo della regolamentazione delle alienazioni anche quello per la locazione delle unità immobiliari ad uso non abitativo;

ATTESO che nel Piano della Performance aziendale nel declinare gli obiettivi operativi alle strutture aziendali ha assegnato al Servizio Affari Generali l'obiettivo di predisporre una proposta avente ad oggetto la disciplina procedurale per la valorizzazione, l'utilizzo e l'alienazione del patrimonio immobiliare ad uso non abitativo;

VISTA la proposta predisposta dal Servizio Affari Generali d'intesa con lo scrivente a seguito della consultazione interna dei servizi territoriali;

DATO ATTO che la Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 63 del 26/11/2025 avente ad oggetto "Deliberazione della giunta regionale n. 35/75 del 04/07/2025. Approvazione del regolamento per la valorizzazione, l'utilizzo e l'alienazione del patrimonio immobiliare non abitativo" non ha acquisito l'esecutività per mancanza della fase integrativa dell'efficacia, rappresentata, nel caso di specie, dal mancato esercizio del controllo di cui alla Legge Regionale n. 14/95;

VISTA che la Deliberazione n. 11 del 26/02/2026, ad oggetto "Piano per la valorizzazione del patrimonio immobiliare non abitativo dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa. Atto di indirizzo" con la quale l'Amministratore Unico di AREA, ha dato *"mandato al Direttore Generale di adottare una disciplina in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare non abitativo individuando la forma giuridica più opportuna al fine di omogeneizzare le procedure seguite da tutti i Servizi aziendali, tenendo conto e, se del caso, integrando la disciplina sulla base delle osservazioni e del contributo fornito dal Servizio Edilizia Residenziale pubblica dell'Assessorato regionale dei lavori pubblici"*, fermo restando l'impianto generale dell'articolato approvato con la Deliberazione n. 63 del 26/11/2025;

RICHIAMATA la lettera a), del comma 6, dell'art. 15 della legge regionale n. 22/2016, e l'analoga disposizione contenuta all'art. 11, comma 6, nello Statuto di AREA che dispongono che il direttore generale "dirige, controlla e coordina le attività delle strutture organizzative, anche con potere

DETERMINAZIONE N° 1448 DEL 02/04/2026

sostitutivo in caso di inerzia, al fine di conseguire gli obiettivi assegnati e di assicurare l'attuazione dei piani, dei programmi e delle direttive”;

VISTO il Regolamento per la valorizzazione del patrimonio immobiliare non abitativo dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa allegato alla Deliberazione n. 63 del 26/11/2025;

VALUTATE positivamente le osservazioni e il contributo fornito dal Servizio Edilizia Residenziale pubblica dell'Assessorato regionale dei lavori pubblici;

RITENUTO di dotare l'Azienda di un unico strumento, nella forma delle Linee guida, per la valorizzazione, l'utilizzo e l'alienazione del patrimonio immobiliare non abitativo anche al fine di:

1. omogeneizzare le procedure seguite dai Servizi territoriali,
2. contrastare il sottoutilizzo e l'abbandono di asset patrimoniali che, in assenza di impiego produttivo, comportano costi di gestione passivi e rischi connessi alla sicurezza e al degrado;
3. generare nuove entrate per l'Azienda attraverso la vendita di beni non strumentali, riducendo i mancati introiti legati alla mancata locazione o inutilizzo;

RITENUTO, per quanto sopra, di approvare, in alternativa al regolamento, le Linee guida per la valorizzazione del patrimonio immobiliare non abitativo di AREA allegate alla presente quale parte integrante e sostanziale;

RAVVISATA la propria competenza all'adozione del seguente atto ed attestata l'insussistenza di qualsivoglia conflitto, anche potenziale, ai sensi e per gli effetti dell'art 6 bis, L. n. 241/90, dell'analoga misura di prevenzione contenuta nel PTPCT 2026-2028 e ai sensi degli Artt. 6, 7, 19 del Codice di comportamento del personale del Sistema Regione, degli Enti pubblici vigilati e delle Società partecipate dalla Regione Autonoma della Sardegna, allegato alla Delibera della Giunta Regionale n. 68/15 del 31.12.2025;

DETERMINA

1. Di stabilire che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
2. Di approvare le Linee guida per la valorizzazione del patrimonio immobiliare non abitativo, allegate alla presente quale parte integrante e sostanziale;
3. Di dare mandato ai dirigenti dei Servizi territoriali di portare a compimento, nelle more dell'approvazione del Piano di cui all'art. 6 delle Linee guida allegate, le procedure di alienazione “in itinere” coerenti con gli indirizzi indicati nelle predette Linee guida e per le quali sia stata avviata e/o conclusa l'istruttoria;
4. Di inviare la presente ai Servizi territoriali che dovranno curarne l'attuazione;
5. Di inviare la presente determinazione all'Amministratore Unico.

Lì, 02/04/2026

Il Direttore Generale

CLAUDIO ANTONELLO CASTAGNA / ArubaPEC S.p.A.