

2. Le autonomie locali 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. Le autonomie locali, oltre alle competenze assegnate dalla legge regionale 6 aprile 1989, n. 13 (Disciplina regionale delle assegnazioni e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), e successive modifiche ed integrazioni, 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. L'ORECA, 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 formazione delle decisioni, agisce in stretta relazione con le autonomie locali, gli enti operanti nel settore, le organizzazioni sindacali, con le associazioni di categoria e altri operatori pubblici, privati e associazioni non 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 i fabbisogni abitativi rilevati e le proposte di intervento formulate dagli enti locali e da altri soggetti, pubblici, privati e non 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. Le autonomie locali e AREA 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 dell'organizzazione e alla piena operatività dell'osservatorio avvalendosi di professionalità e competenze nell'ambito dell'Amministrazione regionale, degli enti e delle agenzie appartenenti al sistema Regione.

Art. 5

Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA)

1. AREA, istituita con la legge regionale 8 agosto 2006, n. 12 (Norme generali in materia di edilizia residenziale pubblica e trasformazione degli Istituti autonomi case popolari (IACP) in Azienda regionale per l'edilizia abitativa (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 ed esercita le funzioni di attuazione ed eventualmente di gestione di opere ed interventi di edilizia attribuite alla competenza regionale, alle condizioni di cui all'articolo 6, comma 3.

2. 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. AREA è strutturata in un'unica direzione generale. L'articolazione organizzativa e funzionale di AREA è comunque uniformata ai criteri adottati dall'Amministrazione regionale nel proprio ordinamento.

4. In tutti i territori delle otto circoscrizioni elettorali di Cagliari, Carbonia-Iglesias, Medio Campidano, Nuoro, Ogliastra, Olbia-Tempio, Oristano e Sassari, corrispondenti a quelle risultanti alla data delle elezioni per il rinnovo del Consiglio regionale dell'anno 2009, è mantenuta la presenza dell'articolazione organizzativa di AREA anche di livello dirigenziale del sistema Regione, già istituita alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 6

Funzioni e attività di AREA

1. AREA agisce come operatore pubblico nel campo dell'edilizia sociale, concorre all'elaborazione del DoPIES e dei piani attuativi annuali o pluriennali regionali volti all'incremento, mantenimento e riqualificazione di edilizia sociale, attua azioni e programmi di promozione, realizzazione e gestione di servizi abitativi, in esecuzione dei contenuti del DoPIES e dei piani regionali, svolgendo specificatamente le seguenti attività:

- a) gestione del proprio patrimonio immobiliare di edilizia sociale e, su specifica delega, anche di altri soggetti pubblici, favorendo l'autogestione dei servizi da parte dell'utenza;
- 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;
- e) supporto alle amministrazioni comunali e ad altri soggetti interessati nella realizzazione e gestione di piani e programmi riguardanti l'edilizia sociale.

2. AREA inoltre:

- a) agisce nel campo dell'ingegneria dell'edilizia abitativa e del patrimonio edilizio regionale nell'attuazione di piani e programmi regionali riguardanti nuove realizzazioni e ristrutturazioni, riqualificazioni urbane, urbanizzazioni e infrastrutturazioni, qualora tali interventi siano connessi al campo dell'edilizia abitativa e al patrimonio edilizio regionale;
- b) partecipa, esclusivamente per lo svolgimento delle attività previste dal comma 1 e previa autorizzazione della Giunta regionale, a consorzi, società miste e ad altre forme di raggruppamento temporaneo, e a fondi immobiliari, anche mediante conferimento di beni mobili e immobili appartenenti al patrimonio disponibile.

3. AREA, inoltre, in attuazione dell'articolo 5, comma 1, della legge regionale 9 marzo 2015, n. 5 (legge finanziaria 2015), può curare l'attuazione ed eventualmente la gestione di opere pubbliche attribuite alla competenza regionale. A tal fine la Giunta regionale, con apposita deliberazione, previo parere della Commissione consiliare competente in materia di edilizia, che lo esprime entro il termine di venti giorni decorsi i quali se ne prescinde, individua e specifica i termini e le modalità di esercizio di tali funzioni che, in quanto aggiuntive rispetto alla tipica competenza nel settore dell'edilizia sociale, si attengono al rispetto dei seguenti criteri:

- a) puntuale e precisa valutazione del rapporto costi-benefici derivanti dall'assegnazione ad AREA;
- b) motivazione delle specifiche ragioni che giustificano tale assegnazione aggiuntiva ad AREA;
- c) modalità di verifica e controllo dell'esercizio di tale ulteriore competenza.

4. AREA, al fine di incentivare le attività produttive, imprenditoriali e lavorative e concorrere alla creazione di nuova occupazione, compatibilmente con la disponibilità immobiliare accertata periodicamente, pubblica ogni sei mesi un bando pubblico relativo ad immobili ad uso commerciale destinati a giovani sotto i quarant'anni.

Art. 7

Statuto, regolamenti e carta dei servizi

1. Le funzioni e l'assetto organizzativo di AREA sono disciplinati dallo statuto e dai regolamenti.
2. Lo statuto è adottato o modificato dall'amministratore unico ed è approvato con decreto del Presidente della Regione, emanato entro sessanta giorni dal ricevimento dello stesso, previa deliberazione della Giunta regionale, la quale può apportare modifiche ed integrazioni e previo parere della Commissione consiliare competente in materia di edilizia, espresso entro trenta giorni dall'invio, decorsi i quali se ne prescinde.
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 legge regionale 13 novembre 1998, n. 31 (Disciplina del personale regionale e dell'organizzazione degli uffici della Regione), e successive modifiche ed integrazioni, specifica criteri generali per l'ordinamento finanziario e contabile e prevede la predisposizione e la revisione di idonei regolamenti approvati dall'amministratore unico.
4. I regolamenti, nel rispetto di quanto previsto dalla presente legge e dallo statuto, definiscono:
 - a) l'assetto organizzativo;
 - 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. AREA, con provvedimento dell'amministratore unico, approva la Carta dei servizi come previsto dall'articolo 9, comma 1, lettera f), 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. 8 Organi di AREA

1. Sono organi di AREA:
 - a) l'amministratore unico;
 - b) il collegio dei sindaci;
 - c) il Comitato regionale per l'edilizia sociale (CRES).

Art. 9 Amministratore unico

1. L'amministratore unico ha la rappresentanza legale di AREA, sovrintende al suo buon funzionamento e ne adotta i provvedimenti, che non siano di competenza del direttore generale in base allo statuto, vigilando sulla relativa attuazione. In particolare:
 - a) approva il bilancio e i documenti contabili di cui all'articolo 14 ed esercita attività di controllo e di verifica dei risultati delle attività svolte;
 - b) trasmette alla Giunta regionale, per il tramite dell'Assessore regionale competente in materia di lavori pubblici, le proposte e osservazioni dell'Azienda relative al DoPIES e ai piani annuali e pluriennali di attività predisposte dal CRES, e 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 all'articolo 7;
 - e) propone la nomina e la revoca del direttore generale ai sensi dell'articolo 33 della legge regionale n. 31 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni;
 - f) approva, sentite le organizzazioni sindacali e le organizzazioni maggiormente rappresentative degli inquilini e degli assegnatari, la Carta dei servizi di cui all'articolo 7;
 - g) adotta ogni altro atto di amministrazione necessario alla realizzazione degli obiettivi programmati e delibera gli indirizzi generali per l'attività della dirigenza;
 - 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. La qualifica di dipendente di AREA è causa di incompatibilità alla nomina ad amministratore unico.

3. La nomina ad amministratore unico ha durata massima quinquennale e decade comunque al centottantesimo giorno dall'insediamento del Consiglio regionale.

4. All'amministratore unico è corrisposta dall'Azienda un'indennità di funzione pari alla retribuzione attribuita ai direttori generali del sistema Regione nella misura stabilita ai sensi dell'articolo 29 della legge regionale n. 31 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 10 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;
- 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 e relaziona 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 cinque anni.

4. La mancata partecipazione a due riunioni consecutive senza giustificato motivo comporta la decadenza dall'incarico. La decadenza è 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 dall'articolo 12, si applicano, le norme in materia di decadenza e ineleggibilità previste dall'articolo 2399 del Codice civile.

Art. 11 Comitato regionale per l'edilizia sociale (CRES) - Compiti, composizione e funzionamento

1. Il Comitato regionale per l'edilizia sociale (CRES), istituito presso AREA, è l'organo competente ad elaborare e predisporre le proposte e le osservazioni di AREA finalizzate alla redazione del DoPIES e dei piani attuativi annuali o pluriennali 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.

2. Il CRES è nominato con decreto del Presidente della Regione ed è composto:

- a) dall'amministratore unico di AREA;
- b) dal presidente del Consiglio delle autonomie locali;
- c) da venti componenti, scelti tra amministratori locali, rappresentanti di organizzazioni sindacali comprese quelle degli inquilini e degli assegnatari e soggetti con comprovata esperienza in materia, eletti dal Consiglio regionale con voto limitato in rappresentanza dei territori ricompresi nelle circoscrizioni elettorali di cui all'articolo 3, comma 1, della legge regionale statutaria 12 novembre 2013, n. 1 (Legge statutaria elettorale ai sensi dell'articolo 15 dello Statuto speciale per la Sardegna), secondo la seguente suddivisione:

2. Le scritture contabili sono ispirate al rispetto dei principi contenuti nel decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42), e successive modifiche ed integrazioni, con riguardo agli atti di indirizzo e alle prescrizioni emanate dalla Giunta regionale.

3. La contabilità analitica fornisce 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 significativa ai fini della rilevazione dell'efficienza ed economicità dell'Azienda in generale e delle sue diverse attività gestionali.

Art. 15

Direttore generale

1. Il direttore generale di 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 legge regionale n. 31 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni, 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.

2. Il direttore generale di AREA è nominato nel rispetto delle procedure previste dall'articolo 33 della legge regionale n. 31 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni.

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 di 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 del precedente incarico.

5. Il trattamento economico del direttore generale è quello stabilito dal contratto collettivo regionale di lavoro dei dirigenti della Regione. Nel caso in cui il direttore generale sia scelto tra laureati non appartenenti al sistema Regione, il trattamento economico è determinato dall'amministratore unico secondo i criteri approvati dalla Giunta regionale per i direttori generali, ai sensi dell'articolo 29 della legge regionale n. 31 del 1998.

6. Il direttore generale è responsabile dell'attività gestionale 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 di 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. 16

Vigilanza e controllo