



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Consiglio di Amministrazione del 09/4/2013

DELIBERAZIONE N.311/5

Convocato mediante lettera del 04/4/2013 con prot. n.11289, trasmessa tramite posta elettronica e a mezzo fax, si è riunito il C.d.A. alle ore 14.30 presso la sede dell'Azienda in Via C. Battisti, 6, Cagliari, per discutere e deliberare l'O.d.G. allegato alla precitata lettera di convocazione.

---***---

Sono presenti:

- 1) Prof. Giorgio SANGIORGI Presidente
- 2) Sig. Luciano Alberto COLLU Consigliere
- 3) Dott. Efisio TRINCAS Consigliere

E' assente giustificato il Consigliere Agostino Mario ARA.

Assiste e partecipa in veste di Segretario, a norma dell'art.13 comma 6 lettera q) dello Statuto, il Dott. Giovanni ACHENZA, il cui incarico di Direttore Generale è stato affidato con DCA n. 213/1 del 12/4/2011, ai sensi dell'art. 13 comma 1) dello Statuto.

Assume la Presidenza il Prof. Giorgio SANGIORGI il quale, constatato il numero legale dei presenti e la regolarità della convocazione, dichiara aperta e valida la seduta ed inizia subito lo svolgimento dell'ordine del giorno allegato alla lettera precitata.

Alle ore 15.55, durante la trattazione dell'arg. 4) il Consigliere Randazzo lascia la Sala Consiglio.

Alle ore 16.00, durante la trattazione dell'arg.4) i componenti effettivi del Collegio Sindacale dott.ssa Gottardi e rag. Soru lasciano la Sala Consiglio.

Alle ore 17.00, dopo l'approvazione dell'arg. 4), il Presidente del Collegio Sindacale sig. Serra lascia la Sala Consiglio.

Oggetto: 5) **Protocollo d'intesa con le OO. SS. degli inquilini**

-----Omissis -----

IL CONSIGLIO

dopo ampia discussione

VISTA la L.R. 8/8/2006, n. 12;

VISTO lo Statuto dell'Azienda, approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 89 del 8 agosto 2011;

VISTA la L. 431/1998 e in particolare l'art. 2, comma 3, ai sensi del quale le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative stipulano in sede locale appositi accordi per la definizione di contratti di locazione tipo, sulla base dei criteri generali stabiliti nella "convenzione nazionale" di cui all'art. 4 della medesima legge;

VISTA la Convenzione nazionale sottoscritta in data 8 febbraio 1999 ai sensi dell'art. 4, comma 1 della richiamata L. 431/1998;

VISTO il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002, contenente criteri generali, definiti sulla base della sopraccitata Convenzione, per la realizzazione degli accordi da defluire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 9 dicembre 1998 n. 431;

DATO ATTO che AREA è proprietaria di immobili ad uso abitativo da cedere con contratto a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/1998, ubicati nel territorio della Sardegna;

VISTI gli accordi territoriali ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/1998, relativamente ai Comuni nei quali insistono immobili ad uso abitativo di proprietà dell'AREA, da destinare alla locazione a canone moderato;

CONSIDERATO che:

- il programma di edilizia destinata alla locazione a canone moderato si rivolge a tutte le categorie di cittadini che non rientrano nella fascia di reddito che dà diritto all'assegnazione di alloggi a canone sociale, ma che non riescono ad accedere agli alloggi reperiti sul libero mercato;
- il territorio regionale sardo è attraversato da una profonda crisi economica che ha contribuito a determinare la difficoltà, per gli assegnatari di alloggi a canone moderato, a far fronte al pagamento del canone di locazione, con il conseguente verificarsi di situazioni di morosità;

ATTESO che AREA rappresenta lo strumento attraverso il quale la Regione Sardegna risponde alle esigenze abitative dei soggetti che versano in situazioni di disagio economico e sociale;

DATO ATTO che, a seguito degli incontri intercorsi, anche alla presenza dei competenti organi regionali, le OO.SS. rappresentative degli inquilini e degli assegnatari Habitat Sardegna, Sicet, Sunia e Uniat, hanno invitato l'Azienda alla verifica della congruità dei canoni di locazione e in particolare all'attivazione di forme di collaborazione con le OO.SS. medesime, finalizzate alla sottoscrizione di accordi territoriali ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998, che, nella determinazione dei canoni di locazione, tengano conto oltre che del costo di costruzione dell'alloggio, delle sue oggettive caratteristiche e dei costi di gestione, anche dell'interesse

pubblico perseguito dall'Azienda, che la pone in una condizione diversificata rispetto alle Organizzatori dei proprietari sottoscrittori degli accordi territoriali finora approvati;

RILEVATA pertanto l'esigenza di un intervento tempestivo dell'AREA a sostegno dei soggetti che hanno subito maggiormente le conseguenze della crisi, e che attualmente versano in una condizione di difficoltà;

ACCERTATA la possibilità, nel rispetto dei principi e dei criteri che regolano la materia, di addivenire a forme di cooperazione con le OO.SS rappresentative degli inquilini e degli assegnatari, finalizzate alla sottoscrizione di nuovi accordi territoriali ai sensi dell'art. 2, comma 3 della Legge n. 431/1998, che conducano ad una revisione dei canoni ispirata in particolare alla funzione sociale che AREA assolve;

VISTA l'Ipotesi di Protocollo d'Intesa in argomento;

VISTA la nota del 4/3/2013 con la quale le OO.SS. rappresentative degli inquilini e degli assegnatari hanno proposto la riformulazione del 3° comma dell'art. 3 e l'inserimento di un articolo riguardante la decorrenza, del Protocollo d'intesa in argomento;

UDITO il Direttore Generale che esprime il parere di legittimità sull'atto;

DELIBERA, all'unanimità dei presenti

1. di accogliere la richiesta di modifica presentata dalle OO.SS. Inquilinato inerente l'art. 3 come appresso riformulata:

Articolo. 3: Impegni dell'AREA

- promuovere ogni forma di collaborazione per la stipula degli accordi territoriali nel rispetto dei principi di trasparenza, efficienza, efficacia, economicità e buona amministrazione;
- stipulare gli accordi territoriali di cui all'art. 2, comma 3, L. 431/98 in tutti i Comuni nei quali sono presenti alloggi di sua proprietà da cedere con locazione a canone moderato;
- individuare, quale parametro per la determinazione del canone, il valore minimo a Mq. annuo di superficie convenzionale, della sub-fascia intermedia contenuta nella tabella approvata nell'accordo territoriale sottoscritto dalle organizzazioni dei proprietari e le organizzazioni degli inquilini nel singolo comune in cui AREA è proprietaria di alloggi da cedere con canone moderato. Nell'ipotesi in cui negli accordi territoriali siano previste zone censuarie diverse, in ragione dell'ubicazione dell'immobile, AREA si impegna altresì ad utilizzare la tabella relativa alla zona censuaria che esprime i valori più bassi;
- di tenere conto, altresì, nella definizione dei criteri di determinazione dei canoni di locazione, della particolare situazione di crisi che investe il territorio sardo in un'ottica di sostegno delle categorie sociali in difficoltà;
- di applicare i contratti-tipo definiti in sede di accordi territoriali in attuazione del presente Protocollo d'Intesa.

2. di non accogliere la proposta di inserimento dell'articolo inerente la decorrenza;

3. di approvare l'allegato <<Protocollo d'Intesa finalizzato alla sottoscrizione di accordi territoriali sulle locazioni a canone moderato di immobili ad uso abitativo di proprietà dell'Area – Art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998 n. 431 e D.M. 30 dicembre 2002>>contenente la modifica approvata:

Allegato

<< PROTOCOLLO D'INTESA FINALIZZATA ALLA STIPULA DI ACCORDI TERRITORIALI AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, L. 9 DICEMBRE 1998 N. 431 E DEL D.M. 30 DICEMBRE 2002 TRA L'AREA – AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA E LE SEGUENTI ORGANIZZAZIONI SINDACALI RAPPRESENTATIVE DELL'INQUILINATO

VISTO l'art. 2, comma 3, L. 9 Dicembre 1998 n. 431, ai sensi del quale le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative stipulano in sede locale appositi accordi per la definizione di contratti di locazione tipo, sulla base dei criteri generali stabiliti nella "convenzione nazionale" di cui all'art. 4 della medesima legge;

VISTA la Convenzione nazionale sottoscritta in data 8 febbraio 1999 ai sensi dell'art. 4, comma 1 della richiamata L. 431/1998;

VISTO il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002, pubblicato sulla G.U. dell'11 aprile 2003, serie generale n. 85, contenente criteri generali, definiti sulla base della sopracitata Convenzione, per la realizzazione degli accordi da defluire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 9 dicembre 1998 n. 431;

VISTI gli accordi territoriali ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/1998, relativamente ai Comuni nei quali insistono immobili ad uso abitativo di proprietà dell'AREA, da destinare alla locazione a canone moderato;

PREMESSO CHE

AREA rappresenta lo strumento attraverso il quale la Regione Sardegna risponde alle esigenze abitative dei soggetti che versano in situazioni di disagio economico e sociale;

AREA è proprietaria di n. ____ immobili ad uso abitativo da cedere con contratto a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/1998, ubicati nel territorio della Sardegna;

il programma di edilizia destinata alla locazione a canone moderato si rivolge a tutte le categorie di cittadini che non rientrano nella fascia di reddito che dà diritto all'assegnazione di alloggi a canone sociale, ma che non riescono ad accedere agli alloggi reperiti sul libero mercato;

il territorio regionale sardo è attraversato da una profonda crisi economica e sociale che esige particolare attenzione e un intervento tempestivo di sostegno e di affiancamento ai soggetti che hanno subito maggiormente le conseguenze della crisi e che attualmente versano in una situazione di difficoltà;

le organizzazioni maggiormente rappresentative degli inquilini hanno segnalato una situazione di grave disuguaglianza nella determinazione del canone di locazione relativa agli alloggi dell'AREA e quelli di proprietà dei Comuni con particolare riferimento al Programma Sperimentale di Edilizia Abitativa "20.000 alloggi in affitto", e hanno pertanto invitato l'Azienda alla verifica della congruità dei canoni di locazione e all'attivazione di forme di collaborazione con AREA finalizzate alla sottoscrizione di accordi territoriali ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/1998, che nella determinazione dei canoni di locazione tenga conto del costo di costruzione dell'alloggio, delle sue oggettive caratteristiche e dei costi di gestione, senza trascurare la funzione sociale che AREA assolve;

tutto ciò premesso,

l'AREA – Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa – C.F./P.IVA 7773090925 - rappresentata dal Direttore Generale _____

e le seguenti Organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative dell'inquilinato:

RITENUTO CHE

Sia indispensabile e urgente attivare delle forme di collaborazione al fine di consentire di sviluppare in tempi rapidi nuove modalità di risposta ai cittadini che affrontano una situazione di disagio legata alla crisi economica e alla difficoltà di far fronte al pagamento del canone di locazione ritenuto superiore alla media del libero mercato;

CONVENGONO QUANTO SEGUE

Articolo 1: Finalità

Le Parti si impegnano, nel rispetto del principio di buona fede, ad attivare ogni forma di collaborazione per addivenire alla stipula degli accordi territoriali ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/1998, in tutti i Comuni nei quali sono presenti delle unità immobiliari di proprietà dell'AREA da cedere mediante locazione con canone moderato.

Articolo 2: Obiettivi

L'obiettivo che le Parti si prefiggono di conseguire è la sottoscrizione di accordi territoriali di cui al precedente art. 1, che tenendo conto della grave situazione di difficoltà in cui versano le categorie di soggetti interessati alla locazione a canone agevolato, definisca dei contratti – tipo che, nel rispetto dei criteri generali stabiliti nel D.M. 30 dicembre 2002, prevedano una determinazione del canone articolata nelle fasce di oscillazione comprendenti un valore minimo e uno massimo a mq annuo di superficie convenzionale, a loro volta contenute in un'unica tabella omogenea che risulti più congrua rispetto alla funzione sociale che AREA è chiamata ad assolvere.

Articolo 3: Impegni dell'AREA

- promuovere ogni forma di collaborazione per la stipula degli accordi territoriali nel rispetto dei principi di trasparenza, efficienza, efficacia, economicità e buona amministrazione;
- stipulare gli accordi territoriali di cui all'art. 2, comma 3, L. 431/98 in tutti i Comuni nei quali sono presenti alloggi di sua proprietà da cedere con locazione a canone moderato;
- individuare, quale parametro per la determinazione del canone, il valore minimo a Mq. annuo di superficie convenzionale, della sub-fascia intermedia contenuta nella tabella approvata nell'accordo territoriale sottoscritto dalle organizzazioni dei proprietari e le organizzazioni degli inquilini nel singolo comune in cui AREA è proprietaria di alloggi da cedere con canone moderato. Nell'ipotesi in cui negli accordi territoriali siano previste zone censuarie diverse, in ragione dell'ubicazione dell'immobile, AREA si impegna altresì ad utilizzare la tabella relativa alla zona censuaria che esprime i valori più bassi;
- di tenere conto, altresì, nella definizione dei criteri di determinazione dei canoni di locazione, della particolare situazione di crisi che investe il territorio sardo in un'ottica di sostegno delle categorie sociali in difficoltà;
- di applicare i contratti-tipo definiti in sede di accordi territoriali in attuazione del presente Protocollo d'Intesa.

Articolo 4: Impegni delle Organizzazioni Sindacali rappresentative dell'inquilinato

Le Organizzazioni rappresentative dell'inquilinato si impegnano a collaborare con AREA per la stipula degli accordi territoriali nel rispetto dei principi di buona fede, trasparenza e leale cooperazione.

Articolo 5: Adesione e recesso

Agli accordi territoriali stipulati in virtù del presente Protocollo d'Intesa, potranno aderire altri enti pubblici proprietari di alloggi da destinare alla locazione a canone moderato, che condividano le finalità e gli obiettivi congiunti descritti nell'articolo che precede.

Le parti possono recedere dal presente Protocollo d'intesa con avviso scritto (con raccomandata A/R). Il recesso diventa operativo entro 30 giorni dalla data di ricezione della comunicazione.

Il presente protocollo d'intesa avrà durata quinquennale. Alla scadenza dei cinque anni si intende rinnovato tacitamente di anno in anno. Le disposizioni contenute sono operative entro 30 giorni dalla data di stipula del presente atto, che potrà essere integrato e modificato sulla base di accordi formalmente definiti.

Articolo 6: Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003, n.196, le Parti autorizzano il trattamento dei dati personali contenuti nel presente Protocollo d'Intesa esclusivamente per lo svolgimento delle attività connesse alla presente procedura, nel rispetto degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti che disciplinano la materia.

Letto, firmato e sottoscritto

Data,

Per l'AREA

Per

>>

4.di dichiarare la presente delibera esecutiva in quanto non soggetta al controllo preventivo di cui all'art. 3 della L.R. n. 14/95.

Cagliari, 09/4/2013

F.to IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Giovanni Achenza)

F.to IL PRESIDENTE

(Prof. Giorgio Sangiorgi)

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.5 della L.R. 14/95 si attesta la legittimità dell'atto.

F.to IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Giovanni Achenza)