



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). (*BURAS n.27 del 18 agosto 2006*) – (testo coordinato con successive modificazioni ed integrazioni: leggi regionali 23 settembre 2016, n.22)

Artt. 1-5 (*soppressi-LR.n.22/2016*)

Art. 6

Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA)

(*come modificato da art.6-LR.n.22/2016*)

1. L'AREA, è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica e autonomia imprenditoriale, 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.

Artt. 7-19 (*soppressi-LR.n.22/2016*)

Art. 20

Personale dell'AREA

(*come modificato da art.6-LR.n.22/2016*)

1. Al personale dell'AREA si applicano lo stato giuridico, il trattamento economico e la disciplina del rapporto di lavoro previsti dalla legge regionale n. 31 del 1998.

2. (*soppresso-LR.n.22/2016*)

3. Ai fini della contrattazione collettiva l'AREA rientra nel comparto unico regionale ed è rappresentata dal comitato per la rappresentanza negoziale di cui all'articolo 59 della legge regionale n. 31 del 1998.

Art. 22

Successione nei rapporti

1. L'AREA subentra nella titolarità del patrimonio e in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi degli IACP.

LEGGE REGIONALE 23 settembre 2016, n. 22

Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa. (*BURAS n.45 del 29 settembre 2016*)

Art. 1

Finalità, definizioni ed obiettivi

1. La Regione con la presente legge, in conformità con lo Statuto speciale per la Sardegna, 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. La Regione, inoltre, disciplina l'edilizia sociale, nella quale sono ricompresi l'edilizia residenziale pubblica, 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 tutte le forme di "alloggio sociale" inteso quale unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente. La Regione svolge le funzioni di interesse generale, nel rispetto degli articoli 107 e 108 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea, nella salvaguardia della coesione sociale, e riducendo 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 a 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, con canoni determinati in base al reddito.

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

- 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 e il sostegno a titoli di godimento e tipi di intervento offerti in misura insufficiente dal mercato;
- 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 autorecupero;
- sussidiarietà, mediante la concertazione delle decisioni tra i diversi soggetti istituzionali e sociali interessati;
- trasparenza amministrativa mediante la partecipazione attiva degli abitanti, a livello individuale o associato, alla formazione delle decisioni;

- efficacia, efficienza ed economicità degli interventi, attraverso la semplificazione dei procedimenti amministrativi e l'uso di strumenti di controllo e valutazione dei risultati;
- 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;
- coordinamento con le strategie di sviluppo sostenibile del territorio, privilegiando il recupero edilizio e la riqualificazione urbana di tutti gli edifici dismessi, civili e militari, al fine di incrementare il numero di alloggi 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 e all'efficienza ed al risparmio energetico;
- 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 autorecupero, di soluzioni innovative e pratiche sperimentali, di misure di qualificazione degli operatori pubblici e privati, l'insediamento di uffici pubblici, la promozione di politiche che favoriscano la mobilità degli assegnatari e l'integrazione degli inquilini con giovani coppie disposte ad acquistare l'alloggio sociale.

3. La presente legge, inoltre, disciplina compiti e funzioni in capo alla Regione previsti dalla normativa in materia di edilizia pubblica e privata.

Art. 2

Funzioni della Regione

1. La Regione, per il perseguimento delle finalità e degli obiettivi di cui all'articolo 1, attua la programmazione coordinata degli interventi di edilizia sociale attraverso la predisposizione ed approvazione:

- del Documento di programmazione degli interventi di edilizia sociale (DoPIES), contenente gli indirizzi e i criteri programmatici e le scelte strategiche del settore;
- di appositi piani attuativi annuali o pluriennali.

2. Il DoPIES, in coerenza con il Piano regionale di sviluppo, è composto da:

- un quadro descrittivo della generale situazione dell'edilizia sociale nel territorio regionale;
- le previsioni programmatiche indicanti l'insieme degli obiettivi da perseguire, esplicitandone le priorità e le modalità relative alla loro fattibilità economica e finanziaria;

- c) l'individuazione dell'elenco degli interventi suddivisi per tipologia, per aree territoriali e per priorità di realizzazione, con l'indicazione dei soggetti attuatori, delle risorse per farvi fronte previste dalle leggi regionali, statali e da disposizioni comunitarie attribuite a qualunque titolo alla Regione per le politiche abitative, e derivanti dai proventi delle alienazioni del patrimonio pubblico abitativo e dai canoni di locazione per la quota di reinvestimento prevista dalla normativa vigente;
- d) le procedure per il monitoraggio dell'attuazione dei piani preesistenti, attraverso la raccolta e l'elaborazione delle informazioni tecniche relative agli interventi realizzati;
- e) le indicazioni per limitare l'espansione dei centri urbani, privilegiando interventi di recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio esistente e promuovendo politiche integrate di riqualificazione urbana finalizzate, in prevalenza, all'incremento del numero degli alloggi e all'inclusione sociale.

3. All'inizio di ogni legislatura, entro un anno dal proprio insediamento, la Giunta regionale elabora la proposta preliminare di DoPIES sulla base dei dati e degli elementi cognitivi forniti dall'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa (ORECA) e delle proposte provenienti dall'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA). La proposta preliminare di DoPIES è trasmessa, entro dieci giorni dalla sua adozione, ad AREA, alle competenti autonomie locali di cui alla legge regionale 4 febbraio 2016, n. 2 (Riordino del sistema delle autonomie locali della Sardegna), e alle organizzazioni maggiormente rappresentative portatrici di interessi nel campo dell'edilizia sociale al fine di consentirne una valutazione completa e la formulazione di eventuali modifiche e integrazioni entro il termine di quarantacinque giorni. La Giunta regionale, acquisite le osservazioni, le proposte e le integrazioni formulate nei successivi trenta giorni dallo scadere del termine, adotta la proposta definitiva del DoPIES e la trasmette al Consiglio regionale.

4. Il Consiglio regionale, acquisito il parere del Consiglio delle autonomie locali ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale 17 gennaio 2005, n. 1 (Istituzione del Consiglio delle autonomie locali e della Conferenza permanente Regione-enti locali), approva entro sessanta giorni il DoPIES, che è pubblicato sul sito istituzionale della Regione e sul Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (Buras).

5. Il DoPIES ha vigenza fino al termine della legislatura consiliare.

6. La Giunta regionale, su iniziativa dell'Assessore regionale dei lavori pubblici contenente le proposte del Comitato regionale per l'edilizia sociale (CRES) di cui all'articolo 11, delibera l'adozione dei piani attuativi annuali o pluriennali in attuazione ed esecuzione degli indirizzi e dei criteri programmatici contenuti nel DoPIES e, acquisito il parere della competente Commissione consiliare, che lo esprime entro trenta giorni dalla trasmissione, decorsi i quali se ne prescinde, li approva in via definitiva.

7. I piani contengono l'elenco degli interventi da attuare nell'orizzonte temporale considerato e le risorse finanziarie per farvi fronte.

Art. 3

Funzioni delle autonomie locali

1. Le autonomie locali di cui all'articolo 2, comma 3, concorrono con i soggetti gestori e con AREA all'elaborazione del DoPIES. I comuni 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 all'articolo 4 e segnalano al CRES gli interventi prioritari da realizzare.

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:

1) quattro rappresentanti per Cagliari e Sassari eletti con voto limitato a due terzi;

2) due rappresentanti per Carbonia-Iglesias, Medio Campidano, Nuoro, Ogliastra, Olbia-Tempio, Oristano eletti con voto limitato a uno.

3. I componenti del CRES che rivestono la carica di sindaco che, per qualsiasi motivo, nel corso del mandato siano sospesi dalle funzioni, ovvero cessino o perdano la carica, sono immediatamente rimossi e sostituiti, con le medesime procedure di cui al comma 2 e, comunque, non oltre i sessanta giorni dall'avvenuta presa d'atto da parte del CRES.

4. Il comitato è nominato, entro novanta giorni dell'inizio della legislatura, resta in carica fino al suo termine, ed è presieduto dall'amministratore unico.

5. Ai componenti del comitato, ad esclusione dell'amministratore unico, è corrisposto, a carico di AREA, il rimborso delle spese sostenute.

6. Il CRES è convocato dall'amministratore unico almeno una volta ogni tre mesi. Può inoltre essere convocato su precisa istanza dei due quinti dei componenti con indicazione delle materie poste all'ordine del giorno.

Art. 12 Incompatibilità

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 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 Fonti di finanziamento

1. AREA provvede al raggiungimento dei propri obiettivi con i fondi provenienti 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 dell'Unione europea, dello Stato, della Regione e degli enti locali destinati all'edilizia residenziale pubblica, 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. 14 Bilancio e documenti contabili

1. Sono documenti contabili di 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, lettera b);
- b) il bilancio di previsione, che definisce gli indirizzi per la gestione economica dell'Azienda e garantisce 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 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 obiettivo 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

1. 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 legge regionale n. 14 del 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 legge regionale n. 14 del 1995.

4. Nei casi di impossibilità di funzionamento, di gravi o reiterate violazioni di legge e di regolamento, di manifesta inosservanza delle direttive degli organi regionali, di gravi irregolarità omissive e contabili rilevate dal collegio sindacale, di rilevanti perdite derivanti dall'attività di gestione, di persistenti inadempienze relative ad atti dovuti o gravi irregolarità nella gestione, e nel caso di sopravvenute cause di incompatibilità, con decreto del Presidente della Regione, su conforme deliberazione della Giunta regionale, previa formale contestazione e acquisizione di eventuali controdeduzioni, è disposta la revoca dell'amministratore unico e la contestuale nomina di un commissario per la gestione provvisoria di AREA fino alla nomina del nuovo organo e comunque per un periodo di tempo non superiore ai sei mesi, rinnovabile un'unica volta.

Art. 17

Norme di prima applicazione, transitorie e di abrogazione

1. Fino alla nomina dell'amministratore di cui all'articolo 9 e del direttore generale di cui all'articolo 15, e comunque non oltre il termine massimo di novanta giorni decorrente dall'entrata in vigore della presente legge, il commissario straordinario e il direttore generale di AREA in carica continuano ad esercitare le loro funzioni.

2. Il collegio sindacale nominato con decreto del Presidente della Regione n. 137 del 20 novembre 2014 resta in carica sino alla sua scadenza naturale.

3. In sede di prima applicazione:

- a) la Giunta regionale, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, elabora la proposta preliminare di DoPIES di cui all'articolo 2;
- b) l'amministratore unico, nominato ai sensi dell'articolo 9, comma 2, adotta lo statuto ed i regolamenti entro sessanta giorni dalla sua nomina e resta in carica fino al termine della legislatura;
- c) il comitato di cui all'articolo 11 è nominato entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

4. Gli articoli 1, 2, 3, 4, 5, il comma 1, limitatamente alla frase: "con sede nel capoluogo della Regione", e i commi 2, 3, 4, 5 dell'articolo 6, gli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, i commi 2, 3 secondo periodo, 4, 5 e 6 dell'articolo 20, gli articoli 21, 23 e 24 della legge regionale n. 12 del 2006, e successive modifiche ed integrazioni, sono abrogati.

5. Fino all'approvazione del nuovo statuto e dei nuovi regolamenti, in attuazione delle disposizioni di cui alla presente legge continuano ad applicarsi lo statuto ed i regolamenti vigenti e le disposizioni relative al funzionamento e all'assetto organizzativo di AREA di cui legge regionale n. 12 del 2006.

=====