



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

CARTA DEI SERVIZI

PRIMO AGGIORNAMENTO

PREFAZIONE

L'AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

PRESENTAZIONE DELL'AZIENDA E COMPITI ISTITUZIONALI

AREA costituisce lo strumento attraverso cui la Regione risponde alla domanda abitativa di soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate.

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)) e successivamente riformata con la Legge Regionale del 23 settembre del 2016, n. 22, è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica e autonomia gestionale, patrimoniale e contabile; possiede 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.

AREA svolge 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.

AREA inoltre 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.

AREA, 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.

AREA è soggetta alla vigilanza della Regione, Assessorato dei Lavori Pubblici per la materia edilizia residenziale pubblica, Assessorato della programmazione, bilancio, credito e assetto del territorio per quanto attiene il Bilancio, Assessorato degli affari generali, personale e riforma della Regione, per la materia relativa al personale.

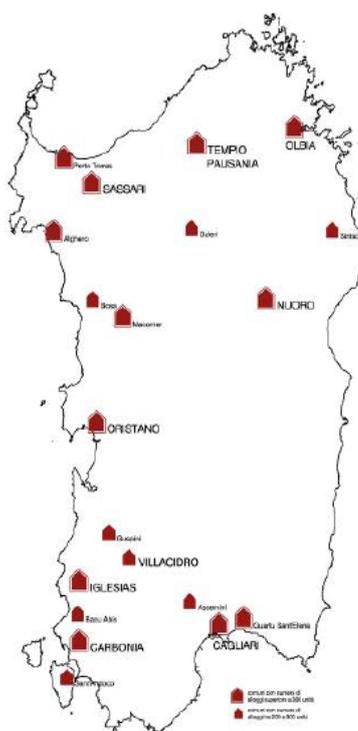
AREA è, attualmente, il soggetto titolare e gestore del più grande patrimonio immobiliare dell'Isola costituito da circa 23.900 alloggi oltre agli immobili ad uso non residenziale.

PATRIMONIO GESTITO

Gli alloggi sono, allo stato, così dislocati: Unità territoriale di Cagliari n. 7.002; Unità territoriale di Carbonia n. 4.327; Unità territoriale di Nuoro n. 3.511; Unità territoriale di Oristano n. 2.515; Unità territoriale di Sassari n. 6.553.

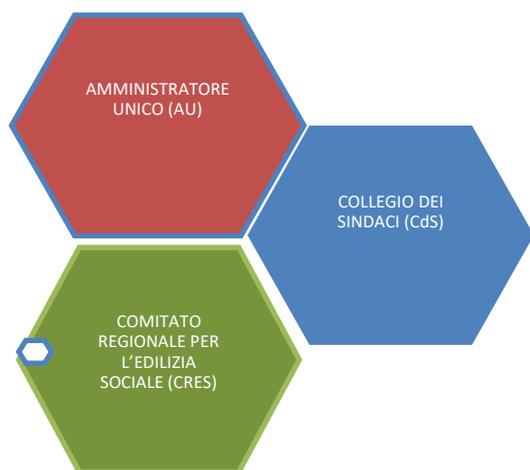
Il patrimonio edilizio di Area

-  comuni con numero di alloggi superiore a 300 unità
-  comuni con numero di alloggi tra 200 e 300 unità



GLI ORGANI ISTITUZIONALI E LE FUNZIONI

A seguito dell'approvazione della L.R. 22/2016 gli organi istituzionali sono i seguenti:



- Il Collegio dei Sindaci (C.d.S.) è organo di vigilanza sulla regolarità contabile, finanziaria ed economica della gestione dell'Azienda; vigila sulla osservanza delle leggi, dello statuto e del regolamento di amministrazione e contabilità, verifica la regolare tenuta della contabilità e la corrispondenza del rendiconto generale alle risultanze delle scritture contabili; verifica con cadenza trimestrale la situazione di cassa e l'andamento finanziario e patrimoniale; esprime il proprio parere sul bilancio di previsione, sull'assestamento e sulle variazioni allo stesso; redige la relazione sul conto consuntivo; vigila sulla regolarità dell'attività amministrativa e relaziona a tal fine all'Amministratore Unico con cadenza semestrale; fornisce ogni informazione richiesta dalla Regione e dà immediata comunicazione alla Giunta regionale delle eventuali irregolarità riscontrate.

L'Amministratore Unico (AU) ha la rappresentanza legale di AREA, sovrintende al suo buon funzionamento e ne adotta i provvedimenti, che non siano di competenza del direttore generale, vigilando sulla relativa attuazione. In particolare: approva il bilancio e i documenti contabili ed esercita attività di controllo e di verifica dei risultati delle attività svolte; trasmette alla Giunta regionale le proposte e osservazioni dell'Azienda relative ai piani annuali e pluriennali di attività predisposte dal CRES; adotta lo statuto ed approva i Regolamenti; propone la nomina e la revoca del direttore generale; approva la Carta dei servizi; adotta ogni altro atto di amministrazione necessario alla realizzazione degli obiettivi programmati e delibera gli indirizzi generali per l'attività della dirigenza; presiede il CRES.

- Il Comitato regionale per l'edilizia sociale (CRES) è l'organo competente ad elaborare e predisporre le proposte e le osservazioni di AREA finalizzate alla redazione 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.

LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELL'AZIENDA

L'attuale struttura organizzativa deriva dalla Delibera dell'Amministratore Unico n. 108 del 18 dicembre 2018.

Area è organizzata in un'unica Direzione generale, articolata in 14 strutture di livello dirigenziale (Servizi). Afferisce alla Direzione generale l'Avvocatura.



LA DIREZIONE GENERALE E I SERVIZI DI AREA

Tutti servizi dell'Azienda afferiscono alla medesima Direzione generale, la quale è ad essi sovraordinata, indipendentemente dalla natura delle funzioni esercitate. L'Avvocatura svolge compiti riconducibili ad attività di assistenza, consulenza, rappresentanza e difesa in giudizio dell'Ente; consulenza e assistenza legale all'organo istituzionale, al Direttore Generale e ai Servizi aziendali.

Dei 14 Servizi quattro sono centrali e dieci territoriali. I Servizi Centrali sono:

- SERVIZIO AFFARI GENERALI

Il Servizio è articolato in 2 settori:

1. Settore Affari generali competente tra l'altro per le attività e le funzioni di gestione protocollo, archivi e sistema documentale, trasparenza, prevenzione della corruzione e adempimenti in materia di privacy;
2. Settore Contenzioso e condomini che svolge le attività e le funzioni di contenzioso e precontenzioso civile, recupero dei crediti insoluti; la gestione del contenzioso e precontenzioso amministrativo, tributario e contabile, gestione condomini.

3.

- SERVIZIO CONTABILITÀ, BILANCIO E RISORSE UMANE

Il Servizio è articolato in 4 settori:

1. Settore Direzione generale e ragionerie territoriali Cagliari e Carbonia che svolge le seguenti attività e funzioni: predisposizione del bilancio di previsione e consultivi; coordinamento e gestione della contabilità economico-patrimoniale e del bilancio d'esercizio; coordinamento e gestione del bilancio finanziario compreso il monitoraggio degli equilibri di bilancio; programmazione finanziaria, monitoraggio e rendicontazione, rapporti con la Ras, altri enti finanziatori e Istituto tesoriere; Pareri e controlli in materia economico e finanziaria; Supporto contabile alle attività di competenza dei Servizi della Direzione generale e dei Servizi territoriali di Cagliari e Carbonia;
2. Settore Ragionerie territoriali di Oristano, Nuoro e Sassari che svolge le seguenti attività e funzioni: coordinamento delle ragionerie territoriali di Oristano, Nuoro e Sassari; gestione della contabilità economico-patrimoniale relativa ai servizi territoriali di competenza; gestione del bilancio finanziario per la parte di competenza e relativo monitoraggio degli equilibri di bilancio; Raccolta ed elaborazione dati territoriali inerenti la predisposizione del bilancio di previsione e consuntivi e attività di monitoraggio della Ras; Supporto contabile alle attività del Servizio territoriale tecnico ed amministrativo di Oristano, Nuoro e Sassari.
3. Settore Fisco e Tributi che svolge le seguenti attività e funzioni: adempimenti e obblighi dichiarativi connessi con l'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA), l'IMU, l'Imposta sul Reddito delle Società (IRES) e l'Imposta Regionale sulle Attività Produttive (IRAP); adempimenti del sostituto d'imposta (Mod. 770 - certificazioni uniche lavoratori autonomi); adempimenti sui tributi minori (diritti camerali, tassa di vidimazione dei libri sociali, TARI, canone unico patrimoniale con il supporto dei referenti territoriali, imposta di bollo sulla fatturazione elettronica); attività di supporto all'operatività ai Servizi aziendali per gli adempimenti di natura tributaria e fiscale in carico agli stessi; studio ed analisi delle agevolazioni fiscali previste per gli interventi edilizi; rapporti con le principali Autorità fiscali e con il Collegio Sindacale sulle tematiche fiscali e tributarie.
4. Settore Risorse umane che svolge le seguenti attività e funzioni: personale (procedure concorsuali, anche obbligatorie, trasferimenti, orario di lavoro e adempimenti connessi, presenze, assenze e permessi, permessi studio, formazione, autorizzazioni extrapiù, incarichi, mobilità e cessazione del rapporto di lavoro); organizzazione (fabbisogno personale e formazione, servizio sostitutivo di mensa); gestione (trattamento economico fondamentale e accessorio, supporto alla quantificazione e gestione dei fondi integrativi aziendali, conto annuale, detrazioni fiscali, assegni familiari, prestiti Inpdap, cessioni del quinto e prestiti diversi, adempimenti sostituto d'imposta, obblighi previdenziali e assicurativi, gestione tfr, CU, 770, autoliquidazioni Inail, imposta sostitutiva, trattamenti pensionistici).

- SERVIZIO PER L'EDILIZIA REGIONALE, FLUSSI INFORMATIVI E CONTRATTUALISTICA

Il Servizio è articolato in 2 settori:

1. Settore Edilizia regionale che svolge tra l'altro attività di gestione e attuazione opere di edilizia regionale e di interesse della Regione (art.6 comma 3 L.R. 22/2016), fabbisogni aziendali logistica istituzionale;
2. Settore Flussi informativi e contrattualistica che svolge le seguenti attività e funzioni: flussi informativi e documentali e relative infrastrutture; aggiornamento ed implementazione del sito istituzionale; gestione dei contratti sotto soglia e mercato elettronico; gestione e sviluppo del sistema informatico, dei sistemi di rete per la trasmissione e in generale di tutte le tecnologie e

servizi ICT per l'Azienda; gestione tecnica del sito web, banche dati tributaria e ipo/catastale, linee di telefonia e connessione dati; assistenza alle postazioni di lavoro per problemi hardware e software e utilizzo applicativi; gestione della casella istituzionale di posta elettronica e della PEC.

- SERVIZIO CONTROLLO DI GESTIONE, PROGRAMMAZIONE E ATTIVITÀ DI SEGRETERIA

Il Servizio è articolato in 2 settori:

1. Settore Segreteria che svolge le attività e funzioni a supporto all'attività istituzionale del Direttore Generale, ed in particolare: coadiuva il Direttore generale nelle funzioni attribuitegli dalla legge, dallo statuto e dai regolamenti aziendali; cura la comunicazione istituzionale e interna; cura, su mandato del Direttore Generale, i rapporti con gli organi di controllo e di valutazione dell'Azienda, con le istituzioni e gli utenti esterni e con i dirigenti; coordina, per conto del Direttore generale, le attività dei servizi centrali e territoriali; gestisce in via operativa l'agenda del Direttore Generale e provvede alla convocazione delle sue riunioni; cura progetti particolari assegnati dal Direttore Generale;
2. Settore Programmazione e controllo che svolge le seguenti attività e funzioni: cura la gestione dei libri sociali e degli atti di governo e di gestione amministrativa; effettua il controllo sugli atti; stabilisce annualmente il piano delle rilevazioni dei costi, delle attività e dei prodotti, individuando le aree da sottoporre a controllo e gli specifici indicatori di efficienza, efficacia ed economicità da rilevare, nonché definendo i parametri e gli indici di riferimento da utilizzare nella valutazione comparativa dell'efficienza, dell'efficacia e dell'economicità dell'azione degli uffici dell'Azienda; rileva ed elabora i dati occorrenti per il controllo di gestione; a tal fine il Servizio ha accesso ai documenti amministrativi, può richiedere agli altri Servizi della Direzione Generale e delle sedi territoriali oralmente o per iscritto qualsiasi atto o notizia e può effettuare accertamenti diretti; riferisce periodicamente i risultati dell'attività di controllo all'Amministratore Unico ai fini della verifica dello stato di attuazione degli obiettivi programmati, ed ai dirigenti dei Servizi sottoposti al controllo, affinché questi abbiano gli elementi necessari per valutare l'andamento della gestione dei Servizi di cui sono responsabili; redige entro il 30 aprile di ogni anno un referto di sintesi sui risultati dell'attività di controllo e lo trasmette all'Amministratore Unico.

Per l'invio di istanze a Servizi centrali utilizzare i seguenti contatti telematici:

mail: protocollodg@area.sardegna.it

pec: area@pec.area.sardegna.it

La modulistica è disponibile sul sito istituzionale <https://www.area.sardegna.it/serviziemodulistica/>

Per informazioni o appuntamenti è possibile contattare il Servizio dalla home page del sito istituzionale www.area.sardegna.it ➔ "Contatta gli uffici", al seguente link

https://www.area.sardegna.it/documenti/43_588_20240725163637.pdf

Sul territorio operano 10 Servizi Territoriali, 5 Tecnici e 5 Amministrativi.

SERVIZI TERRITORIALI AMMINISTRATIVI

I Servizi, dislocati nelle Unità territoriali di Cagliari, Carbonia, Oristano, Nuoro e Sassari, sono articolati in 2 settori:

1. Settore Gestione che svolge le seguenti attività e funzioni: gestione amministrativa e contabile del patrimonio residenziale (anagrafe utenza, determinazione e variazione canone, incassi, ecc); adempimenti previsti dalla L.R. 13/89 e dalla normativa regionale e statale di riferimento (consegna alloggi, contratti, registrazioni, subentri, ampliamenti nuclei, mobilità, ecc.); assegnazione e gestione dei rapporti locativi del patrimonio non residenziale; procedure di alienazione del patrimonio immobiliare; funzioni di URP per le attività di competenza;
2. Settore Contenzioso che svolge le seguenti attività e funzioni: gestione dell'attività di recupero crediti stragiudiziale (diffida, sollecito di pagamento, rateizzi e piani di ammortamento, transazioni, provvedimenti di risoluzione del contratto, sfratti e presa in consegna alloggi, ecc); gestione dell'attività di recupero degli alloggi occupati senza titolo (diffida, decreto di rilascio e relativa esecuzione, recupero stragiudiziale canoni di occupazione, ecc.); gestione del fondo sociale; funzioni di URP per le attività di competenza.

Per l'invio di istanze ai Servizi Amministrativi utilizzare i seguenti contatti telematici:

Servizio Territoriale Amministrativo di Cagliari

mail: protocollo.cagliari@area.sardegna.it

pec: distretto.cagliari@pec.area.sardegna.it

Servizio Territoriale Amministrativo di Carbonia

mail: protocollo.carbonia@area.sardegna.it

pec: distretto.carbonia@pec.area.sardegna.it

Servizio Territoriale Amministrativo di Oristano

mail: protocollo.oristano@area.sardegna.it

pec: distretto.oristano@pec.area.sardegna.it

Servizio Territoriale Amministrativo di Nuoro

mail: protocollo.nuoro@area.sardegna.it

pec: distretto.nuoro@pec.area.sardegna.it

Servizio Territoriale Amministrativo di Sassari

mail: protocollo.sassari@area.sardegna.it

pec: distretto.sassari@pec.area.sardegna.it

La modulistica è disponibile sul sito istituzionale <https://www.area.sardegna.it/serviziemodulistica/>

Per informazioni o appuntamenti è possibile contattare il Servizio dalla home page del sito istituzionale www.area.sardegna.it  "Contatta gli uffici".

SERVIZI TERRITORIALI TECNICI

I Servizi, dislocati nelle Unità territoriali di Cagliari, Carbonia, Oristano, Nuoro e Sassari, sono articolati in 2 settori:

1. Settore Nuove costruzioni che svolge le seguenti attività e funzioni: supporto alla programmazione aziendale; progettazione degli interventi di riqualificazione e incremento del patrimonio aziendale e la stesura dei capitolati di gara; gestione RUP e delle attività connesse; attività finalizzata all'acquisizione delle aree e alla stipula delle convenzioni; direzione dei lavori; gestione dei rilievi topografici e delle pratiche catastali, e la predisposizione della documentazione tecnica necessaria per l'alienazione degli immobili; funzioni di URP per le attività di competenza.
2. Settore Manutenzione ordinaria che svolge le seguenti attività e funzioni: supporto alla programmazione aziendale; programmazione e l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio aziendale; gestione della manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici; gestione RUP e delle attività connesse; direzione dei lavori; gestione dei condomini; rilascio di autorizzazioni all'effettuazione di lavori vari all'utenza; funzioni di URP per le attività di competenza.

Per l'invio di istanze ai Servizi Tecnici utilizzare i seguenti contatti telematici:

Servizio Territoriale Tecnico di Cagliari
mail: protocollo.cagliari@area.sardegna.it
pec: distretto.cagliari@pec.area.sardegna.it

Servizio Territoriale Tecnico di Carbonia
mail: protocollo.carbonia@area.sardegna.it
pec: distretto.carbonia@pec.area.sardegna.it

Servizio Territoriale Tecnico di Oristano
mail: protocollo.oristano@area.sardegna.it
pec: distretto.oristano@pec.area.sardegna.it

Servizio Territoriale Tecnico di Nuoro
mail: protocollo.nuoro@area.sardegna.it
pec: distretto.nuoro@pec.area.sardegna.it

Servizio Territoriale Tecnico di Sassari
mail: protocollo.sassari@area.sardegna.it
pec: distretto.sassari@pec.area.sardegna.it

La modulistica è disponibile sul sito istituzionale <https://www.area.sardegna.it/serviziemodulistica/>

Per informazioni o appuntamenti è possibile contattare il Servizio dalla home page del sito istituzionale www.area.sardegna.it  "Contatta gli uffici".

LE ATTIVITÀ E I SERVIZI EROGATI

Nella tabella sottostante sono presenti le modifiche alla sezione 'Le Attività e Servizi Erogati'

Attività e/o Servizio Erogato	Unità Organizzative Competenti
Scelta dell'alloggio e stipula del contratto di locazione. (Art. 18, l.r. 13/1989)	Servizi Territoriali Amministrativi
Il canone di locazione o d'uso. (Artt. 32-37, l.r. 13/1989 - Artt. 1-3 e art. 11, l.r. 7/2000)	Servizi Territoriali Amministrativi
Variazione del canone di locazione o d'uso. (Artt. 23 e 38, l.r. 13/1989 - Art. 6, l.r. 7/2000)	Servizi Territoriali Amministrativi
Morosità. (Artt. 22, l.r. 13/1989)	Servizi Territoriali Amministrativi
Assegnazione contributi del Fondo sociale. (Art.5, l.r. 7/2000)	Servizi Territoriali Amministrativi
Ampliamento nucleo familiare. (Art. 19, l.r.13/1989)	Servizi Territoriali Amministrativi
Ospitalità temporanea. (Art. 19, l.r.13/1989)	Servizi Territoriali Amministrativi
Allontanamento temporaneo dall'alloggio. (Art. 21, l.r.13/1989)	Servizi Territoriali Amministrativi
Cambio di alloggio. (Artt. 25-28, l.r.13/1989)	Servizi Territoriali Amministrativi
Subentro nell'assegnazione e voltura del contratto di locazione. (Art.19, l.r.13/1989)	Servizi Territoriali Amministrativi
La manutenzione dell'alloggio. (D.P.R. 380/2001 – l.r. 23/1985 - Decreto Ass. LL.PP. 2/5/1996 n. 221/2)	Servizi Territoriali Tecnici
Autorizzazione ad eseguire lavori in proprio e all'installazione di impianti. (D.P.R. 380/2001 D.P.R. 380/2001 -l.r. 23/1985 - Decreto Ass. LL.PP. 2/5/1996 n. 221/2)	Servizi Territoriali Tecnici
Gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche. (L.r. 32/1991 – D.P.R. 380/2001 – l.r. 23/1985)	Servizi Territoriali Tecnici
L'Autogestione (Art. 29, l.r. 13/1989 – Decreto Ass. LL.PP. 2/5/1996 n. 221/2, Contratto di locazione.)	Servizi Territoriali Amministrativi Servizi Territoriali Tecnici per questioni relative a lavori e impianti
Il Condominio. (Art. 30, l.r. 13/1989 – Artt. 1117 e seg. del Codice Civile, Contratto di locazione)	Servizio Affari Generali con riferimento alla gestione ordinaria

	Servizi Territoriali Tecnici con riferimento alla gestione straordinaria
Norme di buon vicinato. (Codice civile – Regolamenti comunali - Regolamento di Autogestione/Condominiale, Contratto di locazione)	Servizi Territoriali Amministrativi per segnalazioni di inadempienze contrattuali Servizi Territoriali Tecnici per segnalazioni di abusi edilizi e occupazioni spazi comuni
Disdetta del contratto e riconsegna dell'alloggio. (Contratto di locazione)	Servizi Territoriali Amministrativi per la cessazione della locazione Servizi Territoriali Tecnici per la riconsegna degli alloggi
Restituzione del deposito cauzionale. (Codice civile, Contratto di locazione)	Servizi Territoriali Amministrativi
Restituzione di somme erroneamente versate. (Codice civile)	Servizi Territoriali Amministrativi
Acquisto dell'alloggio assegnato. (L. r. 22/1995 - Legge 560/1993)	Servizi Territoriali Amministrativi e Tecnici
Diritto di prelazione. (Legge 560/1993– Legge 513/1977)	Servizi Territoriali Amministrativi
Atto di quietanza/cancellazione di ipoteca. (L. r. 22/1995 - Legge 560/1993)	Servizi Territoriali Amministrativi
Annullamento e decadenza dall'assegnazione. (Artt. 20 e 21, l.r. 13/1989)	Servizi Territoriali Amministrativi
Procedura di rilascio degli alloggi occupati illegalmente. (Art. 24, l.r. 13/1989)	Servizi Territoriali Amministrativi
Locazione e acquisto di unità immobiliari ad uso diverso da abitazione. (Art. 4, l.r. 7/2000 — l. 392/1978– l. 560/1993)	Servizi Territoriali Amministrativi

L'aggiornamento delle altre parti della Carta dei Servizi approvata con DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N. 221/1 DEL 21/06/2011 verrà effettuato a seguito della riforma della L.R. 13/1989.