



*Regione Puglia*  
*Segretariato Generale della Giunta Regionale*

**DISEGNO DI LEGGE N.22/2013 DEL 23/12/2013**

**"RIORDINO DELLE FUNZIONI AMMINISTRATIVE IN  
MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E  
SOCIALE E RIFORMA DEGLI ENTI REGIONALI OPERANTI  
NEL SETTORE"**



**Relazione allo Schema di Disegno di Legge intitolato "Riordino delle funzioni amministrative in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale e riforma degli enti regionali operanti nel settore".**

Le modiche normative ormai da qualche tempo approvate- dal decentramento amministrativo disciplinato dalla legge n.59/97 e dal decreto legislativo n. 112/98, fino alla legge costituzionale n.3/01, che ha modificato il titolo V della Costituzione - hanno ridisegnato l'assetto delle competenze attribuendo alle Regioni l'esercizio di una più ampia potestà legislativa in materia di politiche abitative.

Obiettivo del presente disegno di legge è la riorganizzazione dell'intervento pubblico nel campo delle politiche abitative mediante norme che prevedano, da un lato, il riordino delle funzioni alla luce delle competenze in materia di Edilizia residenziale pubblica trasferite alle Regioni in modo definitivo, dall'altro, la trasformazione degli IACP in organismi più snelli e funzionali, capaci di rispondere a bisogni abitativi che presentano caratteristiche assai diverse rispetto a quelle che connotavano i bisogni che erano chiamati a soddisfare sino ad alcuni anni or sono.

L'esercizio di detta potestà legislativa, nell'ambito dell'assetto organizzativo e funzionale degli Istituti Autonomi Case Popolari, è stato preceduto da una puntuale ricognizione delle condizioni economico-patrimoniali, organizzative e produttive dei singoli Istituti, delle condizioni dell'utenza, del patrimonio abitativo e delle iniziative più innovative messe in campo dalle altre Regioni d'Italia nel solco degli indirizzi europei.

Più in particolare, nei lunghi anni di commissariamento prefettizio, la Regione ha lavorato per ripristinare la missione sociale e migliorare la capacità gestionale degli enti di edilizia residenziale pubblica, con un notevole recupero di efficacia, trasparenza ed efficienza, con l'approvazione della carta dei servizi, la riduzione del debito o il risanamento economico-finanziario a seconda delle situazioni ereditate, la soluzione di situazioni di morosità e contenzioso incancrenite da decine di anni, il completamento di programmi, cantieri bloccati e opere incompiute.

A valle di questo processo, si può realizzare una riforma che non richieda esborso di risorse da parte della Regione e non sia destinata a rimanere sulla carta. In stretto coordinamento con questa riforma occorre adeguare la legge regionale in materia di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, comunque ponendo attenzione a confermare e, anzi, ove possibile, rafforzare il sistema di tutele sociali previsto dalle norme vigenti.

Riordino delle funzioni e riforma degli enti sono richiesti anche dalla crescente divaricazione tra domanda abitativa, tendenze del mercato immobiliare e azzeramento delle (poche) risorse statali: il rischio è il peggioramento delle precarie condizioni abitative presenti in varie parti del territorio regionale che investono migliaia di famiglie e persone comprese nelle cosiddette "fasce deboli", individuabili in quelle a rischio di emarginazione abitativa e quindi anche sociale.

Il disagio oggi va ben oltre le fasce considerate marginali dalle politiche sociali e le fasce di reddito riconosciute di "povertà" ai fini dell'accesso all'edilizia residenziale pubblica. Esso investe anche chi ha limitato e decrescente potere d'acquisto, scarsa o nulla capacità di risparmio, e dunque difficoltà ad accedere agli attuali prezzi di mercato. Essa comprende anche quella espressa da ceti sociali a reddito medio-basso, privi dei requisiti per accedere all'offerta pubblica e al tempo stesso incapaci di soddisfare le proprie esigenze sul libero mercato, o che vi riescono solo impegnando una parte molto rilevante del loro reddito, come dimostrano, da un lato, la crescente incidenza dell'affitto sul reddito, dall'altra, l'incremento dell'indebitamento delle famiglie per l'acquisto della prima casa. Questa situazione interessa molte giovani coppie, famiglie monoreddito, nuclei familiari di anziani che non hanno una casa in proprietà o genitori soli con figli a carico.

Altri bisogni sono poi generati dalla diffusione di nuovi stili di vita che portano a una accentuata riduzione della dimensione media dei nuclei abitativi, dalla presenza crescente di migranti, cui si aggiunge, nelle città maggiori, la domanda proveniente da studenti e lavoratori in mobilità. In una



regione del Mezzogiorno, poi, vi sono fabbisogni pregressi cronici, situazioni di disagio abitativo mai risolte, che si sommano a nuove insicurezze personali, economiche e sociali.

La volontà di restituire centralità al diritto sociale all'abitare e l'evoluzione dei bisogni sociali, pur nelle attuali ristrettezze economiche, induce a cercare risposte ai problemi abitativi in una gamma di misure diverse, non solo migliorative ma anche aggiuntive rispetto ai tradizionali strumenti della cosiddetta edilizia residenziale pubblica. Le formule alle quali si può ricorrere sono varie: dal canone sociale al canone moderato, dal canone agevolato alla locazione temporanea, in relazione alle diverse tipologie di domanda, che vanno dai redditi medio-bassi o intermedi alle situazioni di marginalità sociale, dagli anziani alle giovani coppie, dagli studenti ai lavoratori fuori sede.

Inoltre, la necessità di rappresentazioni più ampie dell'abitare che non si limitino alla disponibilità di un alloggio ma che comprendano una serie di prestazioni e di servizi essenziali, induce a cercare risposte ai problemi abitativi non rinunciando ad alcuni requisiti chiave: fra questi, primaria importanza riveste il carattere "integrato" degli interventi, consistente nella compresenza di diverse funzioni e tipologie di intervento (non solo residenza ma anche servizi, infrastrutture e attività economiche, non solo edilizia pubblica che ghettizza ma mix edilizia privata e pubblica, non solo nuove costruzioni ma soprattutto recupero e riuso del patrimonio immobiliare esistente) e realizzati con la partecipazione congiunta di diversi livelli di governo e tipi di attori, pubblici, privati e no-profit, primi fra tutti gli abitanti, mediante la formalizzazione di reciproci impegni.

In questa prospettiva, le politiche abitative devono sempre più integrarsi con politiche urbanistiche orientate alla riqualificazione urbana e all'inclusione sociale, e con le nuove politiche sociali, le nuove politiche energetiche, e le stesse politiche di sviluppo economico, promovendo la qualità urbana e la sostenibilità ambientale, anche mediante attività di aggiornamento e informazione del personale e il confronto, la valorizzazione e lo scambio delle esperienze con altri enti e istituzioni universitarie e di ricerca, senza sottrazione di funzioni o forme surrettizia di esternalizzazione.

Strumento indispensabile per orientare la programmazione regionale di settore, sulla base di un accurato e sistematico monitoraggio della domanda e dell'offerta abitativa, è l'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa, aperto alla partecipazione delle parti sociali e dei soggetti portatori di esperienza e competenza nel campo delle politiche abitative, e al confronto con qualificati enti di ricerca, garantendo l'accesso all'informazione da parte degli assegnatari e delle loro rappresentanze. Ma occorre di più: agli assegnatari, singoli ed associati, dovrà essere garantito l'accesso a tutte le informazioni che attengono alla gestione anche sulla base di impegni formali e sostanziali definiti nella Carta dei diritti e dei doveri.

Obiettivo essenziale è la costruzione di una riforma destinata a non restare sulla carta ma capace concretamente di accrescere la qualità dei servizi prestati agli utenti e la capacità tecnico-gestionale degli Enti, e di contribuire a migliorare la condizione abitativa di tanta gente pugliese e le condizioni di lavoro di chi opera per questo.

Il risultato del lavoro svolto, in un clima di grande sinergia con l'ANCI, i Sindacati più rappresentativi e gli stessi Istituti provinciali, ha prodotto il seguente schema di disegno di legge, che in linea con gli indirizzi programmatici del 2007, si caratterizza per:

- i principi affermati e coerentemente declinati nelle specifiche disposizioni normative: sussidiarietà, trasparenza e partecipazione, efficacia ed efficienza degli interventi e coordinamento con le altre politiche, con particolare attenzione a quelle di sviluppo sostenibile del territorio, riqualificazione urbana e inclusione sociale;
- aver chiarito la differenza tra ERP- Edilizia residenziale pubblica - ed ERS - Edilizia Residenziale Sociale;
- aver puntualizzato e reso più concreto il riparto di funzioni in materia di ERP tra Regione e Comuni, rafforzando il ruolo regionale di indirizzo e programmazione, e considerando i Comuni non solo quali destinatari di funzioni amministrative, ma quali soggetti attivi,



attori responsabili del governo delle politiche abitative, capaci di adoperare i nuovi strumenti dell'urbanistica regionale per favorire investimenti pubblici e privati nell'edilizia sociale e garantire le condizioni perché il vasto patrimonio residenziale delle Agenzie e degli stessi Comuni sia gestito secondo criteri di equilibrio economico e valorizzato attraverso estesi programmi di riqualificazione;

- aver mantenuto per le Agenzie che sostituiranno gli IACP la natura di ente pubblico non economico;
- aver introdotto disposizioni tese a contenere l'incidenza dei costi mediante il riassetto organizzativo e la riduzione degli organi;
- aver rafforzato la vigilanza sull'attività e sugli organi delle Agenzie garantendo allo stesso tempo lo snellimento dei procedimenti;
- aver ampliato gli spazi di concertazione con le forze sociali, a tutela degli inquilini, anche con la istituzione della Commissione Inquilinato;
- aver previsto la formazione delle Agenzie locali per l'affitto volte a favorire l'incontro tra domande ed offerta;
- aver previsto la costituzione del CRESA – Centro Regionale di Servizio per le Agenzie - servizi al fine di uniformare le procedure e conseguire risparmi nella gestione di servizi;
- aver tutelato i lavoratori degli enti, evitando ogni forma di esternalizzazione dei servizi e delle funzioni.

Il presente d.d.l. non comporta gli adempimenti di cui all'art. 34 della l.r. 28/2001

Il Dirigente di Servizio

-Natale Palmieri-



Il Direttore di Area

-Roberto Gianni-



L'Assessore alla Qualità del Territorio

-Prof.ssa Angela Barbanente-



## SCHEMA DI DISEGNO DI LEGGE

**Riordino delle funzioni amministrative in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale e riforma degli enti regionali operanti nel settore.**

### ***CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI***

Articolo 1 Oggetto e finalità

### ***CAPO II - FUNZIONI DELLA REGIONE E DEGLI ENTI LOCALI***

Articolo 2 Funzioni della Regione

Articolo 3 Funzioni dei Comuni

### ***CAPO III - PROGRAMMAZIONE REGIONALE***

Articolo 4 Piano Casa

Articolo 5 Osservatorio regionale della Condizione Abitativa

### ***CAPO IV - AGENZIE REGIONALI PER LA CASA E L'ABITARE - ARCA***

Articolo 6 Trasformazione degli enti regionali per la casa in Agenzie Regionali per la Casa e l'Abitare

Articolo 7 Funzioni e attività delle Agenzie

Articolo 8 Organi delle Agenzie

Articolo 9 L'Amministratore unico

Articolo 10 Il Collegio dei Sindaci

Articolo 11 Incompatibilità e durata degli Organi

Articolo 12 Il Direttore

Articolo 13 Disciplina delle funzioni e dell'assetto organizzativo

Articolo 14 Trasparenza gestionale e partecipazione dell'utenza

Articolo 15 Vigilanza

Articolo 16 Fonti di finanziamento

### ***CAPO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI***

Articolo 17 Commissioni per la Gestione stralcio

Articolo 18 Personale dipendente degli IACP

Articolo 19 Norme transitorie e disposizioni finali

## **CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Articolo 1 Oggetto e finalità**

1. La Regione Puglia con la presente legge, ai sensi dell'art. 117 della Costituzione modificato dall'art. 3 della legge costituzionale 18 ottobre 2001 n. 3 e in conformità con lo Statuto regionale, disciplina in modo organico le funzioni in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e di Edilizia Residenziale Sociale e riforma gli enti regionali operanti nel Settore, al fine di assicurare il diritto sociale all'abitare a chi non è in grado di soddisfare autonomamente le proprie esigenze abitative in condizioni salubri, sicure e dignitose.



2. L'Edilizia Residenziale Pubblica comprende gli interventi di edilizia sovvenzionata a totale carico del soggetto pubblico volti ad aumentare la disponibilità di alloggi destinati alle fasce sociali più deboli.
3. L'Edilizia Residenziale Sociale comprende tutte le forme di «alloggio sociale» quale servizio che svolge la funzione di interesse generale, anche ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea; essa include alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, quali esenzioni fiscali, assegnazioni di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico, destinati alla locazione permanente a canone sostenibile o a riscatto da parte delle fasce sociali non in grado di accedere alla locazione nel libero mercato.
4. La Regione esercita le proprie funzioni in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale assicurando il rispetto dei seguenti principi generali:
  - a) salvaguardia della coesione sociale e del diritto all'abitare per le persone e i nuclei familiari svantaggiati, garantendo adeguata risposta ai fabbisogni abitativi da questi espressi attraverso l'incremento e la qualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica nonché il sostegno a titoli di godimento e tipi di intervento offerti in misura insufficiente dal mercato;
  - b) integrazione sociale e funzionale dello spazio abitabile per evitare l'insorgenza 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;
  - c) sussidiarietà, mediante la concertazione delle decisioni tra i diversi soggetti istituzionali e sociali interessati;
  - d) trasparenza amministrativa mediante la partecipazione attiva degli abitanti, a livello individuale o associato, alla formazione delle decisioni;
  - e) efficacia, efficienza ed economicità degli interventi, attraverso la semplificazione dei procedimenti amministrativi e l'uso di strumenti di controllo e valutazione dei risultati;
  - f) 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;
  - g) coordinamento con le strategie di sviluppo sostenibile del territorio, privilegiando il recupero edilizio e la riqualificazione urbana 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;
  - h) 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.
5. La presente legge, attraverso l'omogeneo esercizio delle funzioni, la gestione unitaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, l'integrazione di fonti di finanziamento diverse, pubbliche e private, persegue altresì il fine di una maggiore efficacia, efficienza ed economicità delle attività degli enti operanti nel Settore.



**CAPO II**  
**FUNZIONI DELLA REGIONE E DEGLI ENTI LOCALI**

**Articolo 2**  
**Funzioni della Regione**

1. La Regione esercita le funzioni amministrative relative alla programmazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale, nonché i poteri di vigilanza e controllo sulle attività degli enti operanti nel settore.
2. In particolare la Regione:
  - a) determina gli obiettivi e le linee di intervento nel settore dell'edilizia residenziale pubblica e sociale, adotta piani annuali o pluriennali e ne assicura l'attuazione mediante il controllo e la valutazione dei risultati;
  - b) concorre con la competente Amministrazione dello Stato e con gli enti locali interessati, nonché con altri Paesi comunitari, alla elaborazione di programmi di edilizia residenziale di interesse nazionale e internazionale;
  - c) coordina nel territorio regionale l'attività concernente l'edilizia residenziale pubblica e sociale di concerto con gli enti locali;
  - d) indirizza l'attività degli enti locali per favorire la gestione sociale degli alloggi e dei servizi con la partecipazione degli utenti;
  - e) determina le procedure di rilevazione dei fabbisogni abitativi;
  - f) determina la quota dei fondi da destinare ai diversi ambiti territoriali e alle diverse modalità di intervento, definisce le tipologie e i requisiti oggettivi degli interventi, le forme di incentivazione nonché i soggetti destinatari dei fondi;
  - g) favorisce gli interventi di manutenzione e recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - h) stabilisce i limiti di costo, nonché i requisiti prestazionali e gli standard di qualità abitativa e di sostenibilità da rispettare nella realizzazione degli interventi;
  - i) concede ed eroga i contributi pubblici nel rispetto delle norme regionali, statali e comunitarie di riferimento, regolamentando i flussi finanziari;
  - j) determina i criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale, nonché i criteri generali per la fissazione dei relativi canoni di locazione e il sistema di valutazione della situazione reddituale dei nuclei familiari;
  - k) indirizza e coordina l'attività degli enti operanti nel settore e a tal fine emana direttive volte a garantire la coerenza delle scelte degli enti stessi alla programmazione regionale e al coordinamento delle attività, a indicare la destinazione e la copertura rispettivamente di avanzi e disavanzi di esercizio, a disciplinare l'eventuale alienazione di immobili, definendo in particolare tempi, costi, garanzie e facilitazioni ai sensi della normativa vigente, nonché a svolgere un efficace esercizio della vigilanza e del controllo;
  - l) verifica l'efficacia dei programmi attuati e l'efficienza nell'utilizzo delle risorse finanziarie;
  - m) adotta i piani relativi alla cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata anche su proposta degli enti gestori;
  - n) fissa i limiti di reddito e determina i requisiti soggettivi per l'accesso ai benefici di edilizia residenziale pubblica e sociale;
  - o) promuove e coordina iniziative di studio, ricerca e sperimentazione nel campo della normativa tecnica e della qualificazione del processo edilizio;
  - p) promuove e coordina la formazione e la gestione dell'anagrafe dei soggetti fruitori di contributi pubblici e dell'inventario del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
  - q) promuove l'istituzione di Agenzie per l'Affitto, di norma intercomunali, finalizzate a favorire l'incontro fra domanda e offerta, il rispetto delle norme contrattuali e il contenimento dei prezzi degli alloggi in locazione, individuando, attraverso apposito



- provvedimento della Giunta Regionale, gli enti gestori, le specifiche finalità e i soggetti destinatari, gli ambiti territoriali di intervento, le modalità organizzative e operative delle Agenzie stesse;
- r) individua le modalità di gestione del sostegno finanziario al reddito per favorire l'accesso al mercato della locazione dei nuclei familiari meno abbienti;
  - s) determina i tassi di interesse per i finanziamenti in conto interessi e le quote di contributo in conto capitale;
  - t) determina i criteri per l'esercizio della vigilanza sulle cooperative edilizie fruenti di contributi pubblici per quanto attiene al rispetto delle procedure e dei vincoli economici e tecnici stabiliti dalla Regione per la realizzazione dei programmi, segnala ai competenti organi di vigilanza statale eventuali anomalie sulla gestione amministrativa e finanziaria, autorizza la cessione in proprietà del patrimonio edilizio delle cooperative a proprietà indivisa.
3. La Giunta regionale adotta ogni provvedimento necessario all'esercizio delle funzioni di cui al precedente comma 2.

### **Articolo 3 Funzioni dei Comuni**

1. I Comuni esercitano in forma singola o associata le seguenti funzioni:
- a) rilevano i fabbisogni abitativi nel territorio comunale e segnalano le situazioni di emergenza abitativa;
  - b) elaborano i Piani Casa locali;
  - c) concorrono all'elaborazione dei piani e programmi regionali volti all'incremento, alla manutenzione e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, nonché alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale in locazione permanente e a termine, formulando proposte di intervento e assicurando la loro integrazione con le politiche comunali;
  - d) individuano, all'interno della loro pianificazione urbanistica, aree e immobili idonei all'insediamento dell'edilizia residenziale pubblica e sociale secondo criteri di elevata qualità urbana ed edilizia e inclusione sociale;
  - e) provvedono all'individuazione degli operatori che partecipano alla elaborazione e realizzazione degli interventi attraverso lo svolgimento di procedure ad evidenza pubblica ovvero negoziali, nei casi previsti dalla legge, nonché all'esercizio delle funzioni amministrative attinenti la concessione e la revoca dei contributi agli operatori stessi e alla gestione dei relativi flussi finanziari;
  - f) istituiscono e gestiscono le Agenzie per l'Affitto di cui all'art. 2, comma 2, lettera q);
  - g) provvedono, sulla base dei criteri fissati dalla Regione, alla emanazione dei bandi di concorso per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale, alla formazione e approvazione dei correlati elenchi provvisori e all'assegnazione degli alloggi, nonché agli atti di annullamento e decadenza dalla assegnazione ed alle comminatorie in caso di occupazione e detenzione senza titolo; in caso di grave ritardo nella attuazione di una o più fasi del procedimento di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ovvero nell'adozione e nella esecuzione dei provvedimenti di annullamento e decadenza dalla assegnazione, la Giunta regionale può provvedere, previa diffida, in via sostitutiva, ad affidare gli adempimenti ad altro soggetto ponendo i relativi oneri a carico dell'inadempiente;
  - h) promuovono, d'intesa con gli enti gestori, i piani di mobilità degli assegnatari e provvedono a garantirne l'attuazione;
  - i) promuovono, d'intesa con gli enti gestori, specifici interventi finalizzati a garantire





- l'accessibilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica agli utenti con disabilità;
- j) gestiscono gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale ed esercitano le funzioni amministrative in materia;
  - k) elaborano i piani di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale;
  - l) accertano il possesso dei requisiti soggettivi per l'accesso ai benefici di edilizia residenziale pubblica e sociale;
  - m) esprimono parere sui programmi di dismissione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata proposti dagli enti proprietari diversi dai Comuni e sulla cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato dalle cooperative a proprietà indivisa;
  - n) curano la formazione e la gestione dell'anagrafe locale dell'utenza.

### **CAPO III**

## **PROGRAMMAZIONE REGIONALE**

### **Articolo 4**

#### **Piano Casa**

1. La Regione programma gli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale attraverso Piani Casa pluriennali approvati dalla Giunta regionale sulla base del rilevamento dei fabbisogni abitativi e delle proposte comunali, e avvalendosi del supporto conoscitivo e propositivo dell'Osservatorio Regionale della Condizione Abitativa, di cui all'art. 5.
2. Il Piano Casa stabilisce:
  - a) gli obiettivi generali e le priorità della politica abitativa regionale in relazione alle diverse forme di disagio abitativo e dei conseguenti fabbisogni rilevati;
  - b) le linee di intervento e gli strumenti atti al conseguimento degli obiettivi;
  - c) le risorse finanziarie, di fonte statale, regionale, comunitaria e di altri soggetti pubblici e privati disponibili e mobilitabili e i criteri di ripartizione delle stesse per ambiti territoriali e tipi di intervento;
  - d) la quota di risorse finanziarie eventualmente riservata a particolari categorie di beneficiari e a interventi di carattere sperimentale;
  - e) i modi e tempi di attuazione degli interventi;
  - f) le procedure di monitoraggio e valutazione dell'attuazione del Piano.
3. Il Piano Casa definisce obiettivi e priorità distinguendo, in particolare, i fabbisogni derivanti da situazioni di:
  - a) disagio estremo: esclusione abitativa in senso stretto, legata alla condizione di senza dimora, di gravissima indigenza e di altre forme di disagio;
  - b) disagio grave: legato a condizioni di sovraffollamento, coabitazione, inadeguatezza dell'alloggio tali da non garantire condizioni abitative salubri, sicure e dignitose;
  - c) emergenza abitativa: circostanze critiche che richiedono l'uso di alloggi impropri o strutture temporanee;



- d) vulnerabilità abitativa: legata alla minaccia di perdita dell'alloggio con conseguente peggioramento delle condizioni di vita e caduta nelle fasce più basse del disagio abitativo, in mancanza di adeguati strumenti di supporto e di orientamento;
  - e) rischio abitativo: legato a condizioni economiche che, sebbene non di povertà, non consentono l'accesso o rendono rischiosa la permanenza in un alloggio salubre, sicuro e dignitoso in mancanza di misure di sostegno.
4. I Comuni approvano Piani Casa locali aventi i medesimi obiettivi e contenuti, dettagliati alla scala comunale o intercomunale, del Piano Casa regionale, favorendo la più ampia partecipazione sociale e coinvolgendo le organizzazioni sindacali confederali e degli inquilini e assegnatari e gli enti gestori di edilizia residenziale pubblica.

## Articolo 5

### Osservatorio Regionale della Condizione Abitativa

1. L'Osservatorio Regionale della Condizione Abitativa (ORCA), istituito con l'art. 13 della Legge Regionale 30 dicembre 2005, n. 20, in coordinamento con l'Osservatorio nazionale di cui all'art. 12 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e incardinato presso il Servizio Politiche Abitative regionale, costituisce supporto conoscitivo e propositivo fondamentale per l'elaborazione, l'attuazione e la revisione delle politiche abitative nel campo dell'edilizia residenziale pubblica e sociale.
2. In coerenza con i principi di sussidiarietà e il metodo della concertazione istituzionale e della partecipazione degli abitanti e delle loro rappresentanze al processo di formazione delle decisioni, l'Osservatorio Regionale della Condizione Abitativa opera in stretta relazione con gli enti locali, gli enti operanti nel settore, le organizzazioni sindacali, nonché 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. Nello svolgimento dei compiti di cui al comma 4, l'Osservatorio è supportato da un organismo partenariale, la cui composizione e modalità di funzionamento sono definite con provvedimento della Giunta regionale e nel quale sono comunque compresi le organizzazioni sindacali confederali e degli inquilini e assegnatari, l'ANCI e gli enti gestori.
4. L'Osservatorio Regionale della Condizione Abitativa provvede in particolare a:
  - 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;
  - b) valutazione di coerenza fra fabbisogni abitativi e proposte di intervento elaborate 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 residenziale pubblica;
  - d) 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 residenziale pubblica e sociale tra le forze politiche, sociali, professionali e imprenditoriali;



- e) formulazione di proposte e all'espressione di pareri in merito a linee di intervento, obiettivi e modalità attuative della programmazione regionale;
  - f) definizione di categorie sociali, tipi d'intervento e ambiti territoriali cui destinare i finanziamenti;
  - g) definizione dei costi massimi ammissibili per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale;
  - h) determinazione dei criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale, nonché dei relativi canoni e della valutazione della situazione reddituale dei nuclei familiari;
  - i) istituzione e gestione dell'anagrafe dei soggetti fruitori di contributi pubblici;
  - j) definizione dei limiti di reddito per l'accesso ai benefici di edilizia residenziale pubblica e sociale;
  - k) individuazione delle modalità di gestione dei sostegni finanziari per l'accesso all'abitazione in favore dei soggetti meno abbienti.
5. I piani annuali e pluriennali di attività delle Agenzie, nonché la relazione sull'attività svolta nell'anno precedente di cui all'art. 9 comma 1 sono sottoposti al parere dell'organismo partenariale di cui al comma 3, che è reso entro e non oltre trenta giorni dalla ricezione della documentazione. Decorso inutilmente il termine il parere si intende acquisito favorevolmente.
  6. La Giunta regionale fissa i criteri per la valutazione periodica dei fabbisogni abitativi da parte dei Comuni, avvalendosi della collaborazione dei soggetti di cui al comma 2 e di enti di area vasta e definendo modi e tempi per la trasmissione all'Osservatorio delle relative informazioni.
  7. Gli enti regionali operanti nel settore concorrono all'individuazione dei fabbisogni mediante la trasmissione di informazioni sull'utenza che occupa gli alloggi in proprietà e gestione e sullo stato manutentivo degli stessi. I Comuni e detti enti regionali forniscono all'Osservatorio i dati sul patrimonio immobiliare gestito e sull'attuazione dei propri programmi di edilizia residenziale pubblica e sociale.
  8. Per assicurare l'integrazione delle informazioni prodotte dai diversi soggetti operanti nel campo delle politiche abitative, la Regione definisce metodi di rilevazione e standard tecnici omogenei da rispettarsi nella trasmissione dei dati all'Osservatorio.
  9. Tutti i soggetti pubblici o privati hanno garanzia di accesso alle informazioni raccolte dall'Osservatorio, contribuendo ad alimentarlo qualora in possesso di informazioni utili.

## **CAPO IV**

### **AGENZIE REGIONALI PER LA CASA E L'ABITARE – ARCA**

#### **Articolo 6**

#### **Trasformazione degli enti regionali per la casa (IACP) in Agenzie Regionali per la Casa e l'Abitare**

1. Gli enti regionali per la casa denominati Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) sono trasformati in Agenzie Regionali per la Casa e l'Abitare (ARCA).



2. Le Agenzie sono enti regionali di diritto pubblico non economici dotati di autonomia organizzativa, patrimoniale, finanziaria, contabile e tecnica, e informano la loro attività a criteri di trasparenza, efficacia, efficienza ed economicità, nel rispetto dei principi di cui all'art. 1, comma 4 della presente legge.
3. Le Agenzie svolgono le funzioni tecnico-amministrative relative all'edilizia residenziale pubblica e sociale e subentrano nei rapporti giuridici attivi e passivi già facenti capo agli IACP.
4. Ciascuna Agenzia è identificata dalle seguenti denominazioni:
  - a) ARCA PUGLIA CENTRALE (già IACP di Bari);
  - b) ARCA NORD SALENTO (già IACP di Brindisi);
  - c) ARCA JONICA (già IACP di Taranto);
  - d) ARCA CAPITANATA (già IACP di Foggia);
  - e) ARCA SUD SALENTO (ex IACP di Lecce).
5. Le Agenzie hanno sede e competenza nei territori ove sono già insediati e operanti gli IACP. Possono operare in altri territori d'intesa con le altre Agenzie territorialmente competenti e nel territorio di paesi comunitari nell'ambito di programmi internazionali.

#### **Articolo 7** **Funzioni e attività delle Agenzie**

1. Le Agenzie agiscono come operatori pubblici nel campo della edilizia residenziale pubblica e sociale, svolgendo funzioni di promozione, realizzazione e gestione di servizi abitativi, in attuazione dei piani e degli indirizzi regionali, svolgendo in particolare le seguenti attività:
  - a) la gestione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica proprio e, su delega, degli altri soggetti pubblici, favorendo l'autogestione dei servizi da parte dell'utenza;
  - b) gli interventi di manutenzione, recupero e riqualificazione degli immobili, ivi compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni;
  - c) la gestione dei servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle persone e delle famiglie;
  - d) la prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica e di alloggi in locazione.
2. Le Agenzie agiscono altresì come operatori pubblici nel campo dell'edilizia e dei piani e programmi di rigenerazione urbana, comunque denominati, svolgendo in particolare le seguenti attività:
  - a) progettazione e attuazione di interventi di riqualificazione urbana, recupero edilizio e nuova costruzione, urbanizzazione e infrastrutturazione, sia in esecuzione di piani e programmi regionali, sia in affidamento con convenzione da altri enti, associazioni, privati;
  - b) predisposizione, anche con i Comuni e altri soggetti interessati, di piani e programmi di rigenerazione urbana, comunque denominati;
  - c) progettazione e attuazione dei piani e programmi di cui alla lettera b) anche per incarico di soggetti pubblici e privati, consorzi di imprese ed associazioni, società o altri enti che abbiano come oggetto attività inerenti l'edilizia, nel rispetto delle norme vigenti;
  - d) progettazione e realizzazione, anche per incarico di altri soggetti pubblici e privati, di interventi edilizi e urbanistici finalizzati a innalzare la qualità e quantità del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale, anche mediante interventi innovativi e sperimentali per soluzioni urbanistiche e architettoniche, materiali e tecnologie costruttive, soprattutto orientati al risparmio delle risorse e alla sostenibilità dell'abitare;
  - e) promozione e offerta di alloggi in locazione temporanea o permanente;



- f) gestione del patrimonio in proprietà e di quello eventualmente affidato da enti, associazioni, privati, in forme e modalità che garantiscono qualità, efficienza ed economicità del servizio;
- g) partecipazione, esclusivamente per lo svolgimento delle attività previste dai commi precedenti e previa autorizzazione della Giunta Regionale, a consorzi, società miste e ad altre forme di raggruppamento temporaneo, nonché a fondi immobiliari, anche mediante conferimento di beni mobili ed immobili appartenenti al patrimonio disponibile.

## **Articolo 8**

### **Organi delle Agenzie**

1. Sono organi delle Agenzie:
  - a) l'Amministratore Unico;
  - b) Il Collegio dei Sindaci.

## **Articolo 9**

### **L'Amministratore unico**

1. L'Amministratore unico ha la rappresentanza legale dell'Agenzia, sovrintende al buon funzionamento dell'Agenzia e ne adotta i provvedimenti, vigilando sulla relativa attuazione. In particolare:
  - a) adotta, previo confronto con le organizzazioni sindacali confederali e di quelle degli inquilini e assegnatari maggiormente rappresentative nell'ambito territoriale di competenza dell'agenzia, lo Statuto, i Regolamenti, fra i quali il Regolamento di amministrazione e di contabilità e il Regolamento di organizzazione delle strutture, e la dotazione organica del personale;
  - b) determina, previo confronto con le organizzazioni sindacali confederali e di quelle degli inquilini e assegnatari maggiormente rappresentative nell'ambito territoriale di competenza dell'agenzia, le linee di indirizzo generale dell'Agenzia e gli obiettivi annuali e pluriennali, approva il bilancio preventivo e il bilancio consuntivo di esercizio ed esercita attività di controllo e di verifica dei risultati delle attività svolte;
  - c) approva i piani annuali e pluriennali di attività, nonché la relazione sulla attività svolta nell'anno precedente indicando i risultati conseguiti;
  - d) delibera, previa autorizzazione della Giunta regionale, la partecipazione 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;
  - e) nomina il Direttore dell'Agenzia;
  - f) adotta ogni altro atto di gestione necessario alla realizzazione degli obiettivi programmati e all'indirizzo dell'attività della dirigenza dell'Agenzia.
2. L'Amministratore unico è nominato con Decreto del Presidente della Giunta regionale su conforme delibera della Giunta regionale fra soggetti con comprovata esperienza nel campo dell'edilizia residenziale pubblica, seguendo un'apposita procedura selettiva pubblica.
3. L'Amministratore unico deve garantire impegno esclusivo a favore dell'ente al quale è preposto. L'incarico quinquennale è rinnovabile al massimo per un ulteriore mandato e non può comunque protrarsi oltre il settantesimo anno di età.
4. Il Presidente della Giunta regionale dispone la risoluzione, previa formale contestazione e acquisizione di eventuali controdeduzioni, per accertate gravi violazioni di legge o per persistenti inadempienze relative ad atti dovuti o per gravi irregolarità nella gestione o per manifesta inosservanza delle direttive degli Organi regionali, nonché nel caso di sopravvenute cause di incompatibilità.



5. All'Amministratore unico è corrisposta dall'Agenzia un'indennità di funzione omnicomprensiva, determinata dalla Giunta regionale sulla base delle retribuzioni applicate alla dirigenza apicale della Regione Puglia.

## **Articolo 10** **Il Collegio dei Sindaci**

1. Il Collegio dei Sindaci è organo di vigilanza sulla regolarità contabile, finanziaria ed economica della gestione dell'Agenzia. In particolare:
  - 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 almeno ogni trimestre la situazione di cassa, nonché l'andamento finanziario e patrimoniale dell'Agenzia;
  - d) esprime parere sul bilancio di previsione, sull'assestamento e sulle variazioni allo stesso;
  - e) redige la relazione sul conto consuntivo;
  - f) vigila, anche attraverso l'esame amministrativo contabile di atti già efficaci, sulla regolarità amministrativa e in particolare controlla la regolarità delle procedure per i contratti e le convenzioni.
  - g) trasmette all'Amministratore Unico e al Presidente della Giunta regionale, tramite l'Assessore regionale competente, una relazione trimestrale sull'attività svolta e, entro il 30 gennaio di ogni anno, una dettagliata relazione sulla gestione della Agenzia riferita all'anno precedente.
  - h) fornisce ogni informazione richiesta dalla Regione e dà immediata comunicazione al Presidente della Giunta regionale e all'Assessore competente 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 Giunta regionale su conforme deliberazione della Giunta regionale.
3. I componenti del Collegio dei Sindaci sono sorteggiati da un elenco stilato a seguito di avviso pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia rivolto a soggetti iscritti all'albo dei Revisori dei Conti di cui al decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39. La Giunta regionale disciplina i criteri per l'inserimento degli interessati nell'elenco e le modalità con cui rendere pubbliche le operazioni di sorteggio, nonché i criteri di valutazione delle esperienze professionali ai fini della nomina del componente con funzioni di Presidente.
4. I componenti del Collegio dei Sindaci restano in carica tre anni a decorrere dalla data del provvedimento di nomina. Ove nei collegi si proceda a sostituzione di un singolo componente la durata dell'incarico del nuovo sindaco è limitata al tempo residuo sino alla scadenza del termine quinquennale, calcolata a decorrere dalla nomina dell'intero collegio.
5. La mancata partecipazione a due riunioni consecutive senza giustificato motivo comporta la decadenza dall'incarico. La decadenza viene rilevata dal Presidente del Collegio medesimo, il quale promuove la sostituzione dei componenti decaduti con i membri supplenti con le modalità di cui al comma 3. Nel caso di decadenza del Presidente la sostituzione è effettuata dalla Giunta regionale su segnalazione dell'Agenzia.
6. Il compenso dei Sindaci, a carico dell'ARCA, è fissato, all'atto della nomina dalla Giunta regionale, sulla base dei compensi stabiliti per gli organi di revisione economico-finanziaria



degli enti locali di analoga classe demografica.

### **Articolo 11** **Incompatibilità e durata degli organi**

1. Le situazioni che determinano oggettivo conflitto di interessi con le finalità e i compiti dell'ARCA costituiscono causa di incompatibilità o di decadenza a carico dei componenti degli organi della stessa agenzia. Tali incarichi sono comunque incompatibili con:
  - a) la posizione di dipendente della amministrazione regionale;
  - b) la carica di componente di organi elettivi di livello europeo, nazionale, regionale o locale;
  - c) la carica di rappresentante di organizzazioni imprenditoriali e sindacali;
  - d) la pendenza di vertenze con gli ex IACP nonché le subentranti Agenzie e con la Regione;
  - e) l'esistenza di qualsiasi situazione di conflitto di interessi con l'Agenzia in relazione alle funzioni dei rispettivi organi di appartenenza.
2. Per i componenti del Collegio dei sindaci, oltre a quanto previsto dal comma 1, si osservano, in quanto applicabili, le norme in materia di decadenza e ineleggibilità previste dall'art. 2399 codice civile.
3. Gli organi rimangono in carica per la durata degli organi che li hanno nominati e proseguono la loro attività nei limiti della ordinaria amministrazione sino al subentro dei nuovi organi.

### **Articolo 12** **Il Direttore**

1. L'amministratore unico, entro sessanta giorni dalla sua nomina, nomina il Direttore scegliendolo tra i dirigenti apicali dell'Agenzia o, esclusivamente in mancanza di professionalità interne con idoneo profilo, di altri enti pubblici appartenenti al comparto Regioni ed enti locali, previo espletamento di procedura selettiva.
2. La nomina dovrà essere effettuata con provvedimento motivato in base ai titoli e all'esperienza almeno quinquennale maturata nella dirigenza degli IACP o di sistemi organizzativi complessi di medie o grandi dimensioni.
3. Il Direttore esercita le funzioni previste dallo Statuto e in particolare:
  - a) coordina le attività delle strutture per conseguire gli obiettivi e le direttive dell'Amministratore unico e ne verifica costantemente la attuazione quale responsabile delle attività della Agenzia;
  - b) formula proposte all'Amministratore unico in relazione al programma annuale e pluriennale di attività e in relazione a programmi o iniziative di competenza dell'Amministratore;
  - c) assicura efficienza, efficacia ed economicità della attività della Agenzia, sovrintendendo alla gestione delle risorse umane e finanziarie;
  - d) svolge la propria attività nel rispetto del Regolamento interno degli uffici e dei servizi adottando tutti gli atti previsti dallo stesso.
4. Il trattamento giuridico ed economico del Direttore è disciplinato dal CCNL Regioni ed Autonomie Locali e dal Regolamento interno degli uffici e dei servizi.



**Articolo 13**  
**Disciplina delle funzioni e dell'assetto organizzativo**

1. Le funzioni e l'assetto organizzativo delle Agenzie sono disciplinate da:
  - a) lo Statuto;
  - b) i Regolamenti.
2. Lo Statuto è adottato dall'Amministratore unico, previo confronto con le organizzazioni sindacali confederali e di quelle degli inquilini e assegnatari maggiormente rappresentative nell'ambito territoriale di competenza dell'agenzia, entro novanta giorni dalla sua nomina ed è trasmesso tramite l'Assessore competente alla Giunta regionale, che entro novanta giorni dal ricevimento degli stessi, provvede alla sua approvazione con unico provvedimento per tutte le Agenzie regionali, apportando eventuali modifiche ed integrazioni tese a coordinare l'ordinamento e il funzionamento delle Agenzie.
3. Lo Statuto disciplina l'ordinamento e il funzionamento dell'Agenzia in conformità alle disposizioni della presente legge, ne individua la sede ed il patrimonio, specifica le finalità, le competenze e le modalità di funzionamento degli organi e delle strutture con distinzione tra attività di indirizzo e attività di gestione, criteri generali di organizzazione e ordinamento finanziario e contabile e prevede la predisposizione di idonei regolamenti che l'Amministratore Unico dovrà approvare entro sessanta giorni dalla approvazione regionale dello Statuto.
4. Lo Statuto prevede l'approvazione di:
  - a) il bilancio preventivo e consuntivo entro date fissate;
  - b) un programma annuale che, in conformità a indirizzi e direttive regionali, specifichi ciò che è necessario per la sua realizzazione, comprese le risorse finanziarie contestualmente al bilancio di previsione da trasmettere alla Giunta regionale tramite l'Assessore regionale competente;
  - c) una relazione annuale sulle attività svolte da trasmettere alla Giunta regionale tramite l'Assessore regionale competente, nella quale devono essere dettagliatamente indicati anche i risultati conseguiti nella gestione del patrimonio e delle risorse finanziarie disponibili;
  - d) ogni altra disposizione necessaria al buon funzionamento dell'Agenzia.
5. I Regolamenti, nel rispetto di quanto previsto dalla presente legge e dallo Statuto, definiscono:
  - a) l'assetto organizzativo dell'agenzia, i requisiti e le modalità per l'attribuzione degli incarichi di direzione, i requisiti per le modalità di accesso e di selezione del personale, le attribuzioni e le responsabilità dei dirigenti;
  - 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 nell'ambito territoriale di competenza dell'agenzia.
6. Per migliorare la prestazione dei servizi all'utenza e ridurre i costi di assolvimento delle funzioni ad essi attribuite, le Agenzie costituiscono un Centro Regionale di Servizio per le Agenzie (CReSA), che provvede al coordinamento di tutti i servizi anche al fine di uniformare le procedure e in particolare:
  - a) la determinazione e riscossione dei canoni di locazione e di riscatto;
  - b) la gestione dell'anagrafe dell'utenza;
  - c) la gestione dell'anagrafe degli appalti;
  - d) la tenuta dell'inventario del patrimonio regionale.





7. Per iniziativa della Regione o delle singole Agenzie il Centro potrà provvedere alla gestione di altri servizi e allo svolgimento di attività progettuali e amministrative necessarie a migliorare l'assolvimento delle funzioni assegnate alle Agenzie, previa approvazione da parte della Giunta Regionale.
8. Il Centro Regionale di Servizio per le Agenzie ha sede presso l'ARCA del capoluogo regionale, è costituito da dipendenti degli stessi Enti ed è finanziato con i fondi delle singole Agenzie in quota proporzionale al numero degli alloggi gestiti, assicurando che i servizi prestati dal Centro comportino una riduzione dei costi rispetto a quelli che l'assolvimento delle medesime attività da parte delle singole agenzie comporterebbe.

#### **Articolo 14**

##### **Trasparenza gestionale e partecipazione dell'utenza**

1. A garanzia di un corretto e trasparente rapporto con l'utenza, ogni Agenzia, entro centoventi giorni dal primo insediamento dell'Amministratore unico e previo parere delle organizzazioni sindacali confederali e di quelle degli inquilini e assegnatari maggiormente rappresentative nell'ambito territoriale di competenza dell'agenzia stessa:
  - a. adotta la Carta dei Servizi,
  - b. redige il bilancio sociale.
2. La Carta dei Servizi è finalizzata a:
  - a) definire il rapporto tra l'Agenzia e l'utenza mediante la chiara individuazione dei reciproci diritti e doveri;
  - b) promuovere e sostenere la partecipazione dell'utenza alla gestione e manutenzione degli spazi comuni e degli alloggi;
  - c) stabilire le forme di partecipazione dell'utenza alle attività dell'Agenzia;
  - d) garantire la comunicazione delle necessarie informazioni sia all'utenza sia alle organizzazioni sindacali e alle rappresentanze socio-istituzionali del territorio.
3. Il bilancio sociale, riferito all'anno solare precedente a quello in corso, è redatto entro cinque mesi dalla chiusura dell'esercizio ed è formato da un documento di rendicontazione sociale capace di illustrare, con chiarezza, completezza e semplicità espositiva, gli obiettivi sociali perseguiti e i risultati raggiunti dall'Agenzia, con particolare riguardo a:
  - a) i servizi forniti all'utenza e le iniziative realizzate per migliorarne la qualità;
  - b) l'impiego delle risorse disponibili, disaggregato per fonte di finanziamento e tipologia di intervento;
  - c) la consistenza del patrimonio locato, indicando il canone di locazione praticato e la parte riveniente dalle caratteristiche oggettive dell'alloggio;
  - d) il numero di alloggi resisi liberi e assegnati, il numero di alloggi messi a disposizione per fini speciali, il numero di alloggi risultanti sfitti al primo gennaio dell'anno solare e il numero di tali alloggi assegnati al 31 dicembre del medesimo anno;
  - e) l'andamento delle morosità, degli sfratti e delle decadenze dall'assegnazione;
  - f) le iniziative poste in essere per migliorare la capacità di ascolto dell'utenza e per garantire l'esercizio dei diritti d'informazione e partecipazione.
4. In coerenza con i principi di sussidiarietà e trasparenza, per assicurare la partecipazione degli abitanti e delle loro rappresentanze al processo di formazione delle decisioni, presso ciascuna Agenzia è costituita una Commissione Inquilinato, con il compito di esprimere pareri e proposte



sulle modalità di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

5. La Commissione è composta da:
  - a) l'amministratore unico e il direttore dell'agenzia o loro delegati;
  - b) quattro sindaci dei Comuni di maggiori dimensioni demografiche ricadenti nell'ambito territoriale di competenza dell'agenzia;
  - c) quattro rappresentanti delle organizzazioni degli inquilini e assegnatari maggiormente rappresentative nell'ambito territoriale di competenza dell'agenzia;
  - d) quattro rappresentanti delle organizzazioni sindacali confederali.
6. La Commissione è costituita entro novanta giorni dall'insediamento dell'Amministratore unico e opera sulla base di un Regolamento per il funzionamento e la disciplina delle attività approvato dalla Commissione stessa.

### **Articolo 15**

#### **Vigilanza**

1. La Giunta regionale esercita la vigilanza sull'attività e sugli organi delle Agenzie nel rispetto dei principi sanciti dallo Statuto della Regione Puglia e dalle leggi regionali.
2. Nell'esercizio del potere di vigilanza, il Presidente della Giunta regionale, a seguito di delibera della Giunta regionale proposta dall'Assessore competente, può:
  - a) autorizzare attività delle Agenzie non incluse fra quelle di cui all'art. 7 della presente legge;
  - b) disporre ispezioni ed esercitare, previa diffida, il potere sostitutivo tramite proprie strutture o nominando Commissario *ad acta*, in caso di grave ritardo nella adozione di atti obbligatori, con conseguenti spese e danni a carico dell'inadempiente;
  - c) disporre la revoca dell'Amministratore unico in caso di valutazione negativa della gestione dell'Agenzia, o per grave violazione di legge o per reiterata inosservanza delle direttive regionali o per grave disavanzo finanziario, provvedendo contestualmente a esercitare i poteri sostitutivi entro e non oltre 90 giorni dall'atto di revoca;
  - d) disporre la revoca di uno o più componenti del Collegio Sindacale in caso di gravi inadempienze;
  - e) dichiarare la decadenza degli organi dell'Agenzia in caso di sopravvenuta incompatibilità.
3. L'Assessorato regionale competente richiede atti e dati alle Agenzie a fini conoscitivi e per verificarne l'attività svolta.
4. La Giunta regionale potrà emanare disposizioni volte a rendere più efficace l'esercizio della vigilanza, e in particolare per:
  - a) garantire la conformità della gestione delle Agenzie alla programmazione regionale;
  - b) orientare la destinazione e la copertura rispettivamente di avanzi e disavanzi di esercizio;
  - c) orientare il programma di alienazione degli immobili per garantire la valorizzazione del patrimonio e la tutela dell'utenza.
5. Al fine di consentire lo svolgimento dell'attività di vigilanza, le dotazioni organiche, i regolamenti e i bilanci adottati dalle Agenzie sono trasmessi all'Assessorato regionale competente.



**Articolo 16**  
**Fonti di finanziamento**

Le Agenzie provvedono alle attività di cui all'art. 7 con i fondi rivenienti da:

- a) canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale e canoni di immobili in proprietà o affidati in gestione;
- b) compensi per spese tecniche e generali corrisposti dalla Regione o da altri enti o privati per la attuazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale o altri interventi costruttivi;
- c) finanziamenti pubblici;
- d) proventi derivanti dall'eventuale alienazione del patrimonio immobiliare secondo la normativa nazionale e regionale;
- e) ulteriori proventi derivanti dalle attività di cui all'art. 7 ed entrate provenienti dal proprio patrimonio e da propria attività da utilizzare secondo quanto previsto dalla normativa o previa autorizzazione della Giunta regionale;
- f) entrate straordinarie derivanti da lasciti e donazioni;
- g) diritti amministrativi.

**CAPO V**  
**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**Articolo 17**  
**Commissione per la Gestione Stralcio**

1. La Giunta regionale, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, istituisce apposita Commissione per la Gestione Stralcio degli enti dissestati, con il compito di predisporre un piano di risanamento nei termini previsti al comma 3, basato sulla ricognizione di tutto il patrimonio in proprietà e in gestione, di tutti i rapporti attivi e passivi, compresa la gestione speciale e dei contenziosi in corso.
2. La Commissione è coordinata dal Dirigente del Servizio regionale competente ed è composta dall'Amministratore Unico, dal Direttore e dal Presidente del Collegio Sindacale di un ente non dissestato in grado di predisporre il piano di risanamento.
3. Entro novanta giorni dall'entrata in vigore del provvedimento di Giunta Regionale di cui al comma 1, la Commissione approva, previa consultazione delle OO.SS. confederali e degli inquilini, il piano di risanamento dell'ente dissestato, fondato sul contenimento dei costi di gestione e l'aumento delle entrate attraverso la valorizzazione del patrimonio e l'eventuale piano di vendita straordinario, senza comunque alcun aggravio economico per gli utenti.
4. Il piano di risanamento, di durata massima quinquennale, viene trasmesso immediatamente alla Giunta regionale, tramite l'Assessore regionale competente, per la approvazione anche con modifiche e per le determinazioni conseguenti.
5. La Commissione per la Gestione Stralcio trasmette annualmente alla Giunta regionale una relazione sull'attuazione del piano di risanamento.



**Articolo 18**  
**Personale dipendente degli IACP**

1. Il personale in servizio presso ciascuno IACP alla data di entrata in vigore della presente legge transita automaticamente nelle corrispondenti Agenzie. Al personale e ai dirigenti si applica il trattamento giuridico ed economico in godimento ed il CCNL "Regioni ed Autonomie locali" già previsto per i dipendenti degli IACP.
2. L'Amministratore unico dell'Agenzia, dopo l'approvazione della prima dotazione organica dell'Ente, espletate le procedure di relazioni sindacali contrattualmente previste, predispone il piano o il regolamento per la gestione del personale. Qualora il piano riveli carenze di personale, l'Amministratore unico attiva prioritariamente le procedure di mobilità dalla Regione e da enti regionali, nel rispetto dei vincoli di bilancio. Qualora il piano non preveda il completo utilizzo del personale in servizio presso lo IACP, si procederà ai sensi dell'art. 33 del D.Lgs. n. 165 del 30 marzo 2001.

**Articolo 19**  
**Norme transitorie e disposizioni finali**

1. I procedimenti amministrativi diretti alla programmazione degli interventi nel campo dell'edilizia residenziale pubblica e sociale, già avviati formalmente alla data di entrata in vigore della presente legge, sono conclusi e producono pienamente i loro effetti secondo le previsioni delle leggi previgenti.
2. Alla data di insediamento dell'Amministratore unico delle Agenzie, cessano dalle loro funzioni gli Organi degli IACP. Il Collegio dei revisori resta in carica sino alla nomina degli stessi.
3. In fase di prima applicazione della presente legge, al fine di favorire la continuità amministrativa delle Agenzie, i Direttori in carica interni all'amministrazione sono confermati se hanno raggiunto gli obiettivi programmatici loro assegnati nel periodo di svolgimento della funzione.
4. Sono abrogati:
  - a. l'art. 31 della legge regionale 22 dicembre 2000, n. 28;
  - b. gli artt. 8, 9, 11 e 12 della legge regionale n. 25 del 2000;
  - c. ogni altra disposizione incompatibile con la presente legge.

