



CITTA' DI CARBONIA

(Provincia del Sud Sardegna)

IV^A COMMISSIONE CONSILIARE

(Servizi Sociali; Pubblica Istruzione; Politiche della Casa; Patrimonio)

Seduta del 10-07-2026 Ora Inizio 10,00 Ora Chiusura 12,00

Il giorno 10-07-2026, alle ore 10.00 si è riunita la **IV^A Commissione** presso **Sala Giunta** per discutere il seguente ordine del giorno:

- POLITICHE DELLA CASA - PRESENTE IN COMMISSIONE
- SIONE L'AMMINISTRATORE UNICO DI AREA, dott.
- Matteo Sestu
- **Varie ed eventuali.**

Componenti della Commissione:

	DELEGA	FIRMA	Ora ingresso - Ora uscita
Vincis Rita		<u>Rita Vincis</u>	<u>10.00 - 12.00</u>
Caria Manuela		<u>Manuela Caria</u>	<u>10.00 - 12.00</u>
Atzori Monica		<u>Monica Atzori</u>	<u>10.00 - 12.00</u>
Cadoni Alessia		<u>Alessia Cadoni</u>	<u>- - -</u>
Caria Silvia		<u>Silvia Caria</u>	<u>- - -</u>
Floris Giacomo	<u>12.00 - 12.00</u>	<u>Giacomo Floris</u>	<u>- - -</u>
Fraternale Ivonne		<u>Ivonne Fraternale</u>	<u>10.00 - 12.00</u>
Vella Giuseppe	<u>GIGANTI GIUSEPPE</u>	<u>Giuseppe Vella</u>	<u>10.00 - 12.00</u>
Mele Daniele		<u>Daniele Mele</u>	<u>- - -</u>
Mereu Sandro		<u>Sandro Mereu</u>	<u>10.00 - 12.00</u>
Pili Francesca		<u>Francesca Pili</u>	<u>10.00 - 12.00</u>

10.04.2026

[illegible]

Il Presidente della Commissione

Auto Vucis

Mike Marcus

[illegible]

I Componenti

Verbale di Riunione Congiunta: IV Commissione Consiliare Permanente e II Commissione Consiliare Permanente

Data: 10 luglio 2026 **Ora Inizio:** 10:00 **Sede:** Sala Giunta, Palazzo Comunale, Carbonia

Apertura dei Lavori e Presenze

Il giorno 10 luglio 2026, alle ore 10:00, presso la Sala Giunta del Comune di Carbonia, si è riunita in seduta congiunta la IV Commissione Consiliare Permanente insieme alla II Commissione Consiliare Permanente.

Risulta presente in qualità di ospite e auditore:

Dott. Matteo Sestu – Amministratore unico di AREA (Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa).

Constatato il raggiungimento del numero legale dei commissari, la Presidente dichiara aperta la seduta e introduce l'ordine del giorno, incentrato sull'analisi e sul confronto in merito alle diverse problematiche e alle relazioni in essere tra l'ente AREA e il territorio del Comune di Carbonia.

Sintesi del Dibattito e Interventi

La Presidente, nell'aprire il confronto, ringrazia l'Amministratore Unico, Dott. Matteo Sestu, per la disponibilità all'intervento in commissione, finalizzato a fare chiarezza su alcuni nodi cruciali per la città.

Vengono posti all'attenzione dell'auditore diversi quesiti e segnalazioni riguardanti lo stato del patrimonio gestito dall'azienda e i riflessi sulla comunità locale.

• Stato dei Locali Commerciali di Carbonia

Il primo punto di approfondimento ha riguardato la situazione dei **locali commerciali** di proprietà di AREA situati nel comune di Carbonia. I commissari hanno chiesto all'Amministratore Unico un quadro preciso in merito a:

- Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili in questione.
- Le strategie previste per la valorizzazione del patrimonio commerciale, al fine di evitare il deperimento dei locali e favorire il tessuto economico cittadino.
- Le criticità relative a eventuali morosità o locali sfitti che gravano sul decoro e sulla vivibilità dei quartieri.

Replica dell'Amministratore Unico di AREA

Prende la parola il Dott. Matteo Sestu, il quale ringrazia le Commissioni per l'invito, sottolineando l'importanza di una sinergia costante tra l'azienda regionale e l'amministrazione comunale di Carbonia.

La tipicità del nostro comune è diversa da tutte le realtà comunali della Regione Sardegna, in quanto solo sul nostro territorio si contano 290 immobili commerciali di AREA, più altri locali non censiti come tali o con situazioni catastali poco chiare.

L' Amministratore Unico sottolinea la necessità di valorizzare il patrimonio che per AREA comunque ha un costo vivo (IMU), ma che allo stato attuale ha bisogno di opere di manutenzione importanti. Fino ad ora si era proceduto prendendo in considerazione pochi immobili per volta e mettendoli a bando. Se da una parte c'è stata la necessità di valutare il patrimonio nel suo complesso, dall'altra si è considerato che la valorizzazione sarebbe avvenuta tramite l'agenzia delle entrate con una stima "sulla carta", motivo per il quale si è scelta una terza strada: si è proceduto, proprio in questi giorni alla **manifestazione di interesse** pubblica per tutti gli immobili commerciali di AREA.

In questa procedura non sono state fornite indicazioni troppo dettagliate dei locali, ne saranno permessi sopralluoghi. Nei prossimi mesi, orientativamente a settembre, il personale di AREA valuterà le manifestazioni pervenute e deciderà quali immobili vendere, quali affittare e quali assegnare, con procedura particolare alle associazioni. Si ipotizza anche di esternalizzare la gestione delle transazioni economiche di trattativa e vendita. Per le vendite sotto soglia si potrà usufruire di trattative private con il diretto interessato.

I locali con le manutenzioni più ingenti saranno quelli più vendibili. Si stanno valutando procedure di scorporo per i lavori in capo al locatario, anche se sono molto problematiche.

Dal settembre 2026 a tutto il 2027 si procederà all'assegnazione e vendita secondo queste linee guida.

- **Stato dell'Albergo Centrale**

La presidente chiede che cosa si stia pensando di fare per valorizzare la struttura dell'albergo Centrale.

Il dottor Sestu, dopo aver spiegato che a livello nazionale ci si sta muovendo per usare i profitti degli alloggi per il risanamento del Bilancio Statale, e che se quest'ipotesi diventasse legge non sarebbe più interesse delle realtà locali vendere, e dopo aver accennato alla legge in bozza della Regione Sardegna che prenderebbe in considerazione anche il problema di alcune aree a forte interesse turistico, spiega che dalla RAS siano arrivati a Carbonia 5 milioni e mezzo di investimenti per manutenzioni e che si intende così ripartirli:

- Terminare la realizzazione dei garage di Corso Iglesias;
- Ristrutturare all'interno l'ex albergo centrale, che verrebbe adibito a sede di uffici di AREA. L'attuale immobile sede di area in corso M. Angioy verrebbe trasformato in appartamenti popolari.

- **Bozza accordo Comune- AREA**

Si sta lavorando attualmente con il comune di Carbonia ad una bozza di protocollo di intesa, per gestire tutte le diverse pendenze tra il comune ed Area e Area e il comune. Negli anni il

comune ha goduto della disponibilità di terreni di proprietà di Area per edilizia popolare comunale etc, ma non si sono mai definiti i passaggi legali di proprietà, creando di fatto una sussistenza di pertinenze diverse e non sempre di facile gestione. Si evince la necessità di chiarire i rapporti tra questi due enti, visto che ci sono tutte le premesse per una proficua collaborazione.

Il presidente della seconda commissione consiliare, Giacomo Guadagnini, interviene portando l'attenzione alle occupazioni abusive di abitazioni. Esistono diversi documenti prodotti dalla stessa commissione che mettono in luce la vastità del fenomeno e le diverse problematiche. Lo stesso evidenzia anche come siano sempre enormi i problemi della manutenzione dei locali di AREA e della gestione degli stradelli tra le case, questi ultimi di proprietà di AREA, ma dentro situazione miste con proprietari privati. Un'altra situazione che deve essere affrontata, sempre secondo il presidente della commissione all'urbanistica è il fatto che i palazzi di AREA non abbiano Capo condomini.

Giacomo Guadagnini sottolinea come la sua commissione abbia riscontrato anche queste altre problematiche:

- L'ex albergo operaio di via Costituente, ex ristorante di Bovo, potrebbe essere adibito a condominio popolare.
- Campo prigionieri, tutti i residenti sono di fatto abusivi, ma con le leggi speciali regionali, negli scorsi anni si è cercato di risolvere alcune problematiche; attualmente coesistono locali abitati abusivamente con altri in stato di rovina, mancano le strade e le fogne.

Il consigliere Gianluca Arru pone sul tavolo anche la questione delle case *fantasma*, che come ammette anche l'amministratore unico sono di difficilissima soluzione.

Il consigliere Pino Giganti chiede se chi fosse già locatario di un terreno o di un affitto possa avere la prelazione sull'acquisto dello stesso. Il dirigente Sestu lo rassicura in tal senso.

Si chiede se in zona via Alfieri, via Carducci sia possibile assegnare i piccoli appezzamenti di terreno che negli anni sono stati occupati abusivamente.

Il consigliere Antonio Caggiari, introduce una situazione molto problematica: la questione della nuova caserma dei vigili del fuoco di via Roma. Secondo il consigliere le procedure sarebbero troppo lente e ci sarebbe il rischio concreto che tutto il progetto possa sfumare. Il Ministero potrebbe dirottare i finanziamenti su altri siti.

Matteo Sestu risponde:

- Area ha molti problemi in tutti i comuni per il pagamento dell'IMU, in quanto moltissime abitazioni hanno canoni così esigui che non coprirebbero mai il costo, le leggi infatti sono ambigue e poco chiare.
- Ufficialmente nella riunione, che risale circa ad un anno fa, alla presenza del Sindaco, della Segretaria comunale, dell'amministratore di AREA (il sottoscritto) e del capitano dei Vigili del Fuoco, AREA si è dichiarata da subito disponibile a cedere le zone interessate. Però da allora AREA non ha ricevuto nessuna richiesta formale, né nessuna proposta.

Esauriti i punti in discussione e non essendovi altri interventi, i Presidenti delle due Commissioni ringraziano il Dott. Sestu e i componenti delle Commissioni.

Si approva il verbale della seduta precedente, tenuta il 9/07/2026 così come previsto dal vigente Regolamento del Consiglio Comunale

La seduta viene tolta alle ore 12:00.

la Segretaria Verbalizzante

FRANCESCA Pili - Dott. Pucie

La Presidente della IV Commissione

Dott. Pucie

Il Presidente della II Commissione

[Signature]