



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 4/163 DEL 15.02.2024

Oggetto: Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore Unico n. 30 del 22.12.2023 "Approvazione Bilancio di previsione 2024-2026". Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4.

L'Assessore dei Lavori Pubblici riferisce alla Giunta regionale che in data 27.12.2023 è stata acquisita la deliberazione dell'Amministratore Unico dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA) n. 30 del 22.12.2023, avente ad oggetto "Approvazione Bilancio di previsione 2024-2026". La documentazione di AREA è stata integrata in data 5.1.2024 con il verbale n. 107 del Collegio Sindacale dell'Azienda e in data 9.1.2024, con gli ulteriori documenti richiesti dall'Assessorato degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione.

L'Assessore evidenzia preliminarmente, che la manovra finanziaria dell'Ente è stata predisposta ai sensi delle disposizioni del D.Lgs. n. 118/2011 e s.m.i., la riforma che ha previsto l'armonizzazione contabile dei bilanci pubblici. AREA ha provveduto a riclassificare le proprie entrate secondo la nuova articolazione per "titoli" e "tipologie" e ha provveduto a riclassificare le proprie spese secondo la nuova articolazione per "missioni" e "programmi".

Per quanto riguarda le Entrate, il titolo 3 - Entrate extratributarie, rappresenta la principale voce di entrata relativa alle attività istituzionali dell'Azienda, sia relativamente alla gestione degli immobili e delle relative utenze (canoni di locazione e voci correlate), sia alla gestione tecnica degli interventi edilizi (compensi tecnici riconosciuti all'AREA per la progettazione e la realizzazione dei lavori).

Per quanto riguarda le Spese, la missione caratteristica dell'Ente è la missione 08 - Assetto del territorio ed edilizia abitativa, che include tutte le spese del personale e quelle relative alla costruzione, amministrazione, manutenzione, recupero/risanamento e alienazione del patrimonio immobiliare.

L'Assessore comunica che il fondo cassa presunto dell'Ente all'1.1.2024, considerato ai fini della predisposizione del bilancio, ammonta a euro 106.270.202,73.

Il bilancio finanziario di previsione 2024-2026 prevede entrate e spese complessive pari a euro 100.439.592,82 per l'esercizio 2024, euro 85.898.219,29 per l'esercizio 2025 ed euro 63.030.202,80 per l'esercizio 2026, ed è articolato come illustra la seguente tabella:



Quadro riepilogativo delle Entrate				
Entate	Cassa bilancio 2024 (euro)	Competenza bilancio 2024 (euro)	Competenza anno 2025 (euro)	Competenza anno 2026 (euro)
Fondo di cassa presunto all'inizio dell'esercizio	106.270.202,73			
Utilizzo avanzo presunto di amministrazione		14.771.352,35	0,00	0,00
Fondo pluriennale vincolato		1.288.597,95	4.037.804,14	827.212,35
Titolo 1 - Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 2 - Trasferimenti correnti	9.500.000,00	9.500.000,00	9.500.000,00	500.000,00
Titolo 3 - Entrate extratributarie	64.783.935,29	36.335.889,13	33.684.550,00	32.945.050,00
Titolo 4 - Entrate in conto capitale	16.545.162,09	14.947.409,67	15.216.587,37	13.258.087,51
Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	19.764.821,39	18.821.143,72	18.697.277,78	10.737.852,94
Totale titoli entrate finali	110.593.918,77	79.604.442,52	77.098.415,15	57.440.990,45
Titolo 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 7 - Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 9 - Entrate per conto di terzi e partite di giro	4.813.725,24	4.775.200,00	4.762.000,00	4.762.000,00
Totale titoli	115.407.644,01	84.379.642,52	81.860.415,15	62.202.990,45
Totale complessivo Entrate	221.677.846,74	100.439.592,82	85.898.219,29	63.030.202,80
Fondo di cassa finale presunto	124.813.145,34			



Quadro riepilogativo delle Spese				
Spese	Cassa bilancio 2024 (euro)	Competenza bilancio 2024 (euro)	Competenza anno 2025 (euro)	Competenza anno 2026 (euro)
Disavanzo di amministrazione		0,00	0,00	0,00
Titolo 1 - Spese correnti	38.182.240,35	44.604.006,40	37.877.350,00	33.888.254,70
- di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	696.000,00	696.000,00	696.000,00
Titolo 2 - Spese in conto capitale	46.618.378,62	46.332.400,89	39.348.669,29	20.469.748,10
- di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	3.341.804,14	131.212,35	0,00
Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	6.982.460,26	4.727.985,53	3.910.200,00	3.910.200,00
- di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale spese finali	91.783.079,23	95.664.392,82	81.136.219,29	58.268.202,80
Titolo 4 - Rimborso di prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 5 - Chiusura Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	5.081.622,17	4.775.200,00	4.762.000,00	4.762.000,00
Totale titoli	96.864.701,40	100.439.592,82	85.898.219,29	63.030.202,80
Totale complessivo spese	96.864.701,40	100.439.592,82	85.898.219,29	63.030.202,80

L'Assessore illustra di seguito, le principali entrate e spese dell'Ente.

L'Azienda, vanta un patrimonio in gestione di oltre ventiquattromila alloggi e la voce principale tra le entrate è rappresentata dai canoni di locazione di alloggi e locali e partite correlate.

Come evidenziato nella relazione dell'Amministratore Unico, l'importo stimato per l'incasso dei canoni di locazione è quantificato in circa euro 27 milioni per ciascun anno del triennio in esame.



Le entrate da canoni, ai sensi della L.R. n. 7/2000, dovrebbero garantire il pareggio tra i costi e i ricavi di amministrazione dell'Ente. A oggi, in seguito alla elevata morosità e alle mutate condizioni economiche delle famiglie assegnatarie, il totale dei canoni non è più in grado di garantire tale equilibrio. Peraltro, il fenomeno della morosità comporta l'obbligo di effettuare un ingente accantonamento al fondo crediti di dubbia esigibilità, quantificato in circa euro 6,7 milioni annui.

L'Assessore, a tale proposito, fa notare che, con la legge regionale 29 dicembre 2023, n. 19, è stato approvato il "Bilancio di previsione 2024-2026" e per ciascuno degli esercizi del triennio, ha concesso ad AREA un contributo in conto canoni di euro 9.250.000, al fine di garantire il pareggio di bilancio.

Un'altra importante entrata è prevista per i compensi tecnici riconosciuti ad AREA per la progettazione e la realizzazione dei lavori.

Tra le entrate in conto capitale, invece, riveste particolare importanza l'utilizzo dei fondi di cui alla legge n. 560/1993 destinati agli interventi di risanamento del patrimonio e nuove costruzioni. Relativamente alle entrate previste dalla vendita degli alloggi, legge n. 560/1993, è preventivato un introito di euro 3.900.000 circa per ogni anno del triennio in esame.

Per ciò che concerne le spese, si evidenzia che la voce di parte corrente prevalente è quella relativa alle spese per il personale. Per fare fronte alla carenza di personale, che ha caratterizzato la gestione dell'Azienda negli ultimi anni, nel bilancio di previsione 2024-2026 sono state stanziare le risorse necessarie e garantita la copertura finanziaria dello spazio assunzionale quantificato con il Piano Triennale di Fabbisogno di Personale 2024-2026. Nel bilancio di previsione 2024-2026 sono stati previsti i seguenti stanziamenti di spesa:

- annualità 2024: euro 1.508.402,55;
- annualità 2025: euro 1.755.787,24.

Anche le manutenzioni ordinarie sono finanziate nell'esercizio di bilancio, con poste di parte corrente e comprendono interventi di manutenzione generale, abbattimento di barriere architettoniche e rimborso di spese di manutenzione per alloggi in condominio, complessivamente pari a euro 7.065.000 per il 2024 ed euro 6.555.000 per il 2025.

Tra le spese in conto capitale sono preponderanti gli interventi costruttivi di nuovi alloggi e quelli per le manutenzioni straordinarie, il recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo del patrimonio abitativo. Il loro fabbisogno finanziario complessivo è stimato in euro 40.314.588 per il 2024, euro



33.401.669 per il 2025 ed euro 20.273.152 per il 2026. La copertura finanziaria degli interventi è assicurata dai trasferimenti regionali e nazionali compresi quelli derivanti dal riutilizzo dei proventi di cui alla legge n. 560/1993. Viene inoltre applicata nel triennio in oggetto una quota dell'avanzo di amministrazione vincolato da trasferimenti pari a euro 8.360.449.

L'Assessore dei Lavori Pubblici fa rilevare che l'organo di revisione contabile dell'Ente ha espresso parere favorevole sulla proposta di bilancio. Il Collegio sindacale, tuttavia, raccomanda di procedere all'utilizzo dell'avanzo presunto solo dopo l'approvazione del consuntivo dell'anno 2023.

L'Assessore della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio, con la nota n. 180 del 17.1.2024, non ha rilevato particolari criticità, e ha espresso il proprio parere favorevole, raccomandando di conciliare e asseverare le partite reciproche in sede di rendiconto 2023 con i diversi Assessorati regionali coinvolti, ivi comprese quelle relative ai comandi del personale dipendente (in/out) e di rispettare le scadenze imposte dal D.Lgs. n. 118/2011 e s.m.i.

L'Assessorato degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione, con la nota n. 1027 del 8.1.2024, si è espresso dichiarando che:

- relativamente al Fondo risultato 2024, si proceda a una rettifica per uniformare l'importo iscritto in bilancio con l'importo comunicato con la determinazione del Direttore generale di AREA n. 4983 del 28.12.2023;
- relativamente al Fondo progressioni 2024, l'Azienda dovrà comunicare la quantificazione del fondo non appena si sarà conclusa la procedura per l'anno 2023;
- relativamente alle quantificazioni degli altri Fondi, risultano conformi al C.C.R.L. vigente.

L'Assessore dei Lavori Pubblici pertanto, propone alla Giunta regionale l'approvazione della deliberazione dell'Amministratore Unico dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA) n. 30 del 22.12.2023, avente ad oggetto "Approvazione Bilancio di previsione 2024-2026" e la concessione del nulla osta alla sua immediata esecutività, così come previsto dall'articolo 4, commi 4 e 5, legge regionale n. 14/1995.

La Giunta regionale, udita la proposta dell'Assessore dei Lavori Pubblici, visti i pareri favorevoli dell'Assessore della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio e del Direttore generale del Personale e Riforma della Regione dell'Assessorato degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione, visto il parere favorevole di legittimità del Direttore generale dell'Assessorato dei Lavori Pubblici sulla proposta in esame



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 4/163
DEL 15.02.2024

DELIBERA

di concedere il nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore Unico dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA) n. 30 del 22.12.2023, avente ad oggetto "Approvazione Bilancio di previsione 2024-2026", chiedendo nel contempo all'Azienda di conformarsi alle raccomandazioni dell'Assessore della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio, dell'Assessorato degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione e del proprio Collegio sindacale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Direttore Generale

Giovanna Medde

Il Vicepresidente

Giuseppe Fasolino