



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 33/18 DEL 11.09.2024

Oggetto: Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore Unico n. 16 del 23 luglio 2024 "Approvazione Rendiconto della Gestione 2023". Legge regionale n. 14/1995, artt. 3 e 4.

L'Assessore dei Lavori Pubblici riferisce alla Giunta regionale che in data 24.7.2024 è stata acquisita la deliberazione dell'Amministratore Unico dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA) n. 16 del 23 luglio 2024 avente ad oggetto "Approvazione Rendiconto della Gestione 2023".

Preliminarmente, l'Assessore evidenzia che la manovra finanziaria dell'Ente è stata predisposta ai sensi delle disposizioni del D.Lgs. n. 118/2011 e s.m.i., che ha previsto l'armonizzazione contabile dei bilanci pubblici, e che i documenti presentati, soddisfano tale dettato normativo.

L'Assessore rileva, che AREA chiude l'esercizio 2023 con un risultato di amministrazione positivo, evidenziando, in prima battuta, un avanzo di amministrazione di euro 162.534.099,66, determinato come segue:

Risultato di amministrazione 2023	Gestione		
	Residui	Competenza	Totale
Fondo Cassa al 1° gennaio 2023			155.060.658,28
Riscossioni	8.220.963,51	46.791.893,17	55.012.856,68
Pagamenti	- 6.016.008,68	- 88.481.551,00	- 94.497.559,68
Fondo Cassa al 31 dicembre 2023			115.575.955,28
		14.124.534,85	74.684.403,71
Residui Passivi	- 8.210.380,35	- 9.756.861,31	- 17.967.241,66
Fondo Pluriennale Vincolato per spese correnti			- 6.904.355,58
Fondo Pluriennale Vincolato per spese in conto capitale			- 5.160.299,30
Fondo Pluriennale Vincolato per incremento di attività finanziarie			- 2.558.186,40
Risultato di amministrazione al 31 dicembre 2023			162.534.099,66



Il risultato di amministrazione assume il valore di euro 12.791.255,41, considerando le quote accantonate, le entrate a destinazione vincolata e la parte destinata agli investimenti, come indicato dal prospetto:

Risultato di amministrazione al 31 dicembre 2023	162.534.099,66
Parte accantonata	104.009.614,77
Parte vincolata	45.733.229,48
Parte destinata agli investimenti	0,00
Risultato di amministrazione disponibile	12.791.255,41

Per ciò che riguarda la parte accantonata del risultato di amministrazione, si rilevano accantonamenti: al fondo contenzioso per euro 41.618.826,11, al fondo crediti di dubbia esigibilità per euro 57.829.770,33 e altri accantonamenti per euro 4.561.018,33.

Per ciò che riguarda la parte vincolata del risultato di amministrazione, si mettono in evidenza vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili per euro 30.914.426,60 e vincoli derivanti da trasferimenti per euro 14.818.802,88.

L'Assessore illustra, sinteticamente, il bilancio d'esercizio, che secondo quanto specificato dall'Ente nella Nota Integrativa, è stato redatto nel rispetto del D.Lgs. n. 118/2011 e secondo le norme del Codice civile.

Relativamente allo Stato Patrimoniale, il Bilancio di AREA presenta i seguenti valori complessivi, da cui si rileva la sussistenza di un patrimonio netto pari a euro 635.935.357, come si evince nel seguente prospetto:

Stato Patrimoniale		
Attivo	2023	2022
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	655.305.747	654.000.419
C) Attivo circolante	149.251.300	189.924.282
D) Ratei e risconti	14.429	149.285
Totale Attivo (A+B+C+D)	804.571.476	844.073.986



Passivo	2023	2022
A) Patrimonio netto	635.935.357	648.694.054
B) Fondi per rischi ed oneri	45.704.519	90.435.321
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	655.097	782.597
D) Debiti	51.675.246	53.020.308
E) Ratei e risconti	70.601.257	51.141.706
Totale Passivo (A+B+C+D+E)	804.571.476	844.073.986

Con riferimento al Conto economico, esso presenta una perdita d'esercizio pari a euro - 2.131.379, scaturente dall'andamento dei valori economici, come risulta nel seguente prospetto:

Conto Economico		
	2023	2022
A) Valore della produzione	43.506.325	36.347.524
B) Costi della produzione	43.407.889	46.103.129
Differenza tra valore e costi della produzione	98.436	- 9.755.605
C) Proventi ed oneri finanziari	517.066	224.320
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	0	0
Risultato prima delle imposte	615.502	- 9.531.285
Imposte	2.746.881	2.205.375
Risultato di esercizio	- 2.131.379	- 11.736.660

Nelle conclusioni della Relazione sulla Gestione, l'Azienda giustifica il risultato d'esercizio 2023, ricordando che la normativa regionale di settore prevede che le entrate da canoni garantiscano la copertura delle spese di amministrazione, di gestione e di manutenzione degli alloggi, ivi compresi gli oneri fiscali, oltre ad una quota delle risorse impiegate per la realizzazione degli alloggi e per alimentare il fondo di cui all'articolo 5 della legge regionale n. 7/2000 (fondo sociale). Negli ultimi anni il totale dei canoni non è più in grado di fornire tali coperture, peraltro a causa della morosità in costante crescita, solo parzialmente incassati.



Oltre a ciò si aggiunga il pesante carico fiscale che grava sull'Azienda sia in termini di imposte dirette che indirette, infatti le principali imposte dirette (IRES e IRAP) gravano sul bilancio aziendale mediamente per circa 3 milioni di euro all'anno. In considerazione del ruolo sociale svolto dall'Azienda nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica, tale regime fiscale appare ancora più gravoso. Nell'ambito delle imposte indirette il principale esborso riguarda l'IMU, sul quale è in corso un contenzioso con i Comuni in merito al riconoscimento dell'esenzione del tributo per gli immobili che hanno destinazione sociale.

A seguito delle evidenti difficoltà incontrate dall'Azienda nella predisposizione del bilancio di previsione, al fine di evitare un incremento dei canoni di locazione che andrebbe a gravare su soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate, a partire dall'esercizio 2023 e per ciascuno degli esercizi del triennio 2023-2025, la Regione Sardegna ha autorizzato, con la legge di stabilità 2023, la concessione di un contributo di 9 milioni di euro.

Nonostante il suddetto contributo, il bilancio aziendale risulta di fatto ingessato dalla necessità di procedere con ingenti accantonamenti nel risultato di amministrazione (che rappresentano il 64% dello stesso). Tra di essi le voci più importanti sono rappresentate dal fondo crediti di dubbia esigibilità e dal fondo contenzioso.

Il Collegio Sindacale di AREA pur esprimendo parere favorevole all'approvazione del Rendiconto 2023 dell'Ente, nelle conclusioni della relazione ha posto in evidenza alcune criticità riguardanti l'inquadramento giuridico dell'Azienda, la gestione di tesoreria, la programmazione, la riscossione dei pagamenti, la gestione dei residui attivi e passivi, le spese sul personale e il modello organizzativo aziendale.

L'Assessorato degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione, con la nota n. 30415 del 1.8.2024, non riscontra elementi, per gli aspetti di competenza, da assoggettare a controllo come esplicitati nell'allegato n. 2 della deliberazione della Giunta regionale n. 21/44 del 3 giugno 2010.

L'Assessore della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio, con la nota n. 3763 del 3.9.2024, nell'esprimere il proprio parere favorevole, non ha rilevato particolari criticità, ma raccomanda una più puntuale riconciliazione dei residui passivi che impattano sui debiti dello Stato Patrimoniale.

L'Assessore dei Lavori Pubblici, pertanto, propone alla Giunta regionale l'approvazione della deliberazione in oggetto e la concessione del nulla osta alla sua immediata esecutività, così come previsto dall'articolo 4, commi 4 e 5, della legge regionale n. 14/1995.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 33/18
DEL 11.09.2024

La Giunta regionale, udita la proposta dell'Assessore dei Lavori Pubblici, visto il parere favorevole dell'Assessore della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio, visto il parere 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

DELIBERA

di concedere il nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore Unico dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA) n. 16 del 23 luglio 2024, avente ad oggetto "Approvazione Rendiconto della Gestione 2023", con la raccomandazione di attenersi alle direttive e alle indicazioni dell'Assessorato della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio.

Il Direttore Generale

Giovanni Deiana

La Presidente

Alessandra Todde