



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 1/3 DEL 9.01.2025

Oggetto: Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore Unico n. 37 del 18.12.2024, concernente "Approvazione Bilancio di previsione 2025-2027". Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4.

L'Assessore dei Lavori Pubblici riferisce alla Giunta regionale che in data 18.12.2024 è stata acquisita la deliberazione dell'Amministratore Unico dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA) n. 37 del 18.12.2024, avente ad oggetto "Approvazione Bilancio di previsione 2025-2027". La documentazione di AREA è stata integrata in data 24.12.2024, con gli ulteriori documenti richiesti dall'Assessorato degli Affari Generali e 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 relative 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 al 1.1.2025, considerato ai fini della predisposizione del bilancio, ammonta a euro 115.988.154,40.

Per l'esercizio 2025 il totale degli stanziamenti delle entrate e delle spese è pari a euro 154.003.189,92, per il 2026 è pari a euro 96.556.387,42 e per il 2027 è pari a euro 65.990.020,45.

Il totale generale delle entrate delle previsioni assestate dell'anno 2024 è pari a euro 138.401.052,43.



La differenza dello stanziamento del 2024 rispetto agli esercizi successivi è da imputare prevalentemente all'utilizzo dell'avanzo presunto di amministrazione pari a euro 13.969.437,07 e all'utilizzo del fondo pluriennale vincolato pari a euro 8.374.705,02.

Il bilancio finanziario di previsione 2025-2027 delle entrate e delle spese è articolato come illustra la seguente tabella:

Quadro riepilogativo delle entrate				
Entrate	Cassa Bilancio 2025	Competenza Bilancio 2025	Competenza anno 2026	Competenza anno 2027
Fondo di cassa presunto all'inizio dell'esercizio	115.988.154,40			
Utilizzo avanzo presunto di amministrazione		13.969.437,07		
Fondo pluriennale vincolato		10.376.396,16	3.452.098,72	696.000,00
Titolo 1 - Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 2 - Trasferimenti correnti	9.887.634,50	9.750.000,00	9.750.000,00	500.000,00
Titolo 3 - Entrate extratributarie	80.215.208,02	36.967.196,00	33.547.550,00	31.619.300,00
Titolo 4 - Entrate in conto capitale	22.510.663,36	17.228.014,01	28.046.634,66	18.753.012,51
Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	66.576.710,07	60.950.146,68	16.998.104,04	9.659.707,94
Totale titoli entrate finali	179.190.215,95	124.895.356,69	88.342.288,70	60.532.020,45
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	6.554.571,24	4.762.000,00	4.762.000,00	4.762.000,00
Totale titoli	185.744.787,19	129.657.356,69	93.104.288,70	65.294.020,45



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 1/3
DEL 9.01.2025

Totale complessivo entrate	301.732.941,59	154.003.189,92	96.556.387,42	65.990.020,45
Fondo di cassa finale presunto	118.957.323,52			
Quadro riepilogativo delle spese				
Spese	Cassa Bilancio 2025	Competenza Bilancio 2025	Competenza anno 2026	Competenza anno 2027
Disavanzo di amministrazione		0,00	0,00	0,00
Titolo 1 - Spese correnti	52.131.397,45	43.820.950,76	39.888.554,70	32.815.300,00
- di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	696.000,00	696.000,00	0,00
Titolo 2 - Spese in conto capitale	111.470.745,29	101.124.015,78	47.927.632,72	24.430.720,45
- di cui fondo pluriennale vincolato	2.756.098,72	2.756.098,72	0,00	0,00
Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	12.062.257,18	4.296.223,38	3.978.200,00	3.982.000,00
- di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale spese finali	175.664.399,92	149.241.189,92	91.794.387,42	61.228.020,45
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	7.111.218,15	4.762.000,00	4.762.000,00	4.762.000,00
Totale titoli	182.775.618,07	154.003.189,92	96.556.387,42	65.990.020,45
Totale complessivo spese	182.775.618,07	154.003.189,92	96.556.387,42	65.990.020,45

L'Assessore illustra ora, 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. Ad 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 6,7 milioni annui.

L'Assessore, a tale proposito, fa notare che a seguito delle evidenti difficoltà incontrate dall'Azienda per il raggiungimento del pareggio di bilancio, al fine di evitare un incremento dei canoni di locazione che andrebbe a gravare su soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate, la Regione Sardegna ha autorizzato la concessione di un contributo regionale in conto canoni pari a euro 9.250.000.

Nelle poste in conto capitale del bilancio di previsione sono inoltre previsti gli stanziamenti destinati alla realizzazione degli interventi costruttivi di nuovi alloggi, il recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo del patrimonio abitativo, la cui copertura finanziaria è assicurata da specifici finanziamenti regionali, nazionali ed europei compresi quelli derivanti dal reinvestimento dei proventi delle vendite di cui alla legge n. 560/1993.

Sul piano complessivo, le somme destinate agli interventi edilizi sul patrimonio immobiliare dell'Azienda ammontano ad oltre euro 100 milioni per l'annualità 2025, euro 48 milioni per il 2026 ed euro 24 milioni per il 2027.

Per ciò che concerne le spese, si evidenzia che la voce di parte corrente prevalente è quella relativa alle spese per il personale.

Per dotare l'Azienda delle professionalità necessarie per realizzare gli importanti investimenti pluriennali, nel bilancio di previsione 2025-2027 sono state stanziare le risorse necessarie a garantire la copertura finanziaria dello spazio assunzionale quantificato con il Piano Triennale di Fabbisogno di Personale 2025-2027.

Nel bilancio di previsione 2025-2027 sono stati previsti i seguenti stanziamenti di spesa:

- annualità 2025: euro 1.618.527,66;
- annualità 2026: euro 1.549.284,37.



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 ad euro 5.900.000 per il 2025 ed euro 4.700.000 per il 2026.

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 2024.

L'Assessore della Programmazione, Bilancio, Credito ed Assetto del Territorio, con la nota n. 7106 del 24.12.2024, non ha rilevato particolari criticità, e ha espresso il proprio parere favorevole, raccomandando di conciliare e asseverare le partite reciproche in sede di rendiconto 2024 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 e Personale e Riforma della Regione, con la nota n. 256 del 7.1.2025, si è espresso dichiarando che la quantificazione dei fondi riguardanti il personale appare conforme ai criteri previsti dal C.C.R.L. vigente. L'Azienda dovrà trasmettere a controllo altresì le esatte quantificazioni dei suddetti fondi.

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.

La Giunta regionale, udita la proposta dell'Assessore dei Lavori Pubblici, visto il parere dell'Assessore della Programmazione, Bilancio, Credito ed Assetto del Territorio, visto il parere dell'Assessorato degli Affari Generali e 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. 37 del 18.12.2024, avente ad oggetto "Approvazione Bilancio di previsione 2025-2027", chiedendo nel contempo all'Azienda di conformarsi alle raccomandazioni dell'Assessore della Programmazione, Bilancio, Credito ed Assetto del Territorio e dell'Assessorato degli Affari Generali e Personale e Riforma della Regione nonché del proprio Collegio sindacale.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 1/3
DEL 9.01.2025

Il Direttore Generale

Giovanni Deiana

La Presidente

Alessandra Todde