



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

## DELIBERAZIONE N. 19/38 DEL 17.04.2018

**Oggetto:** Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore Unico n. 72 del 15.2.2018 "Bilancio preventivo 2018 - 2020". Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4.

L'Assessore dei Lavori Pubblici riferisce alla Giunta regionale che in data 19.2.2018 è stata acquisita la deliberazione dell'Amministratore Unico n. 72 del 15.2.2018, dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA), avente ad oggetto "Bilancio preventivo 2018 - 2020".

Preliminarmente, l'Assessore, come anche attestato dalla relazione del Collegio Sindacale, evidenzia 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.

Ai fini delle codifiche contabili il bilancio dell'Ente, pertanto, è articolato in titoli, missioni e programmi.

La missione caratteristica dell'Ente, è la missione 08 - Assetto del territorio ed edilizia abitativa (programma 02 - Edilizia residenziale pubblica locale e piani di edilizia economico popolare).

Una quota di risorse di bilancio è inoltre destinata alla missione 12 - Diritti sociali, politiche sociali e famiglia (programma 06 - interventi per il diritto alla casa).

Il fondo cassa presunto all'1.01.2018, considerato ai fini della predisposizione del bilancio, ammonta a € 129.360.028,62.

Di seguito, viene riportato il quadro generale riassuntivo delle entrate e delle spese.

### QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE ENTRATE

ENTRATE	CASSA ANNO DI RIFERIMENTO BILANCIO 2018	COMPETENZA ANNO DI RIFERIMENTO BILANCIO 2018	2019	2020
Fondo cassa presunto all'inizio dell'esercizio	129.360.028,62			
Utilizzo avanzo presunto di amministrazione		0,00	0,00	0,00
Fondo Pluriennale Vincolato		7.868.534,41	685.608,00	0,00



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 19/38  
DEL 17.04.2018

Tit. 1	Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	0,00	0,00	0,00	0,00
Tit. 2	Trasferimenti correnti	554.503,35	270.020,00	270.020,00	270.020,00
Tit. 3	Entrate extratributarie	122.154.307,21	47.800.515,29	48.938.369,41	48.431.943,65
Tit. 4	Entrate in conto capitale	71.886.261,11	39.592849,87	35.479.795,27	22.761.090,75
Tit. 5	Entrate da riduzione di attività finanziarie	37.357.214,56	17.166.454,04	16.411.465,56	8.290.327,24
<b>Totale entrate finali</b>		<b>231.952.286,23</b>	<b>104.829.839,20</b>	<b>101.099.650,24</b>	<b>79.753.381,64</b>
Tit. 6	Accensione di prestiti	97.226,06	0,00	0,00	0,00
Tit. 7	Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	0,00	0,00	0,00	0,00
Tit. 9	Entrate per conto di terzi e partite di giro	8.326.537,58	5.295.500,00	5.295.500,00	5.295.500,00
<b>Totale Titoli</b>		<b>240.376.049,87</b>	<b>110.124.839,20</b>	<b>106.394.650,24</b>	<b>85.048.381,64</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE</b>		<b>369.736.078,49</b>	<b>117.993.373,61</b>	<b>107.080.258,24</b>	<b>85.048.381,64</b>
Fondo di cassa finale presunto		93.626.303,41			

**QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE SPESE**

SPESE	CASSA ANNO DI RIFERIMENTO BILANCIO 2018	COMPETENZA ANNO DI RIFERIMENTO BILANCIO 2018	2019	2020
Disavanzo di amministrazione		0,00	0,00	0,00



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 19/38  
DEL 17.04.2018

Tit. 1	Spese correnti	65.483.418,21	48.464.118,96	48.467.497,41	47.275.463,66
	di cui Fondo Pluriennale vincolato	0,00	685.608,00	0,00	0,00
Tit. 2	Spese in conto capitale	129.767.149,42	56.101.463,58	46.705.560,83	25.865.717,96
	di cui Fondo Pluriennale vincolato	0,00	0,00	0,00	0,00
Tit. 3	Spese per incremento attività finanziarie	71.472.219,97	8.097.791,07	6.576.200,00	6.576.200,00
	di cui Fondo Pluriennale vincolato	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totale spese finali</b>		<b>266.722.787,60</b>	<b>112.683.373,61</b>	<b>101.749.258,24</b>	<b>79.717.381,64</b>
Tit. 4	Rimborso di prestiti	230.714,85	35.000,00	36.000,00	36.000,00
	di cui Fondo anticipazione di liquidità	0,00	0,00		
Tit. 5	Chiusura Anticipazioni da istituto tesoriere /cassiere	0,00	0,00	0,00	0,00
Tit. 6	Spese per conto terzi e partite di giro	9.156.272,63	5.295.000,00	5.295.000,00	5.295.000,00
<b>Totale titoli</b>		<b>276.109.775,08</b>	<b>117.993.373,61</b>	<b>107.080.258,24</b>	<b>85.048.381,64</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO SPESE</b>		<b>276.109.775,08</b>	<b>117.993.373,61</b>	<b>107.080.258,24</b>	<b>85.048.381,64</b>

Il bilancio finanziario di previsione per l'esercizio 2018 prevede Entrate e Spese complessive pari a € 117.993.373,61.

Relativamente ai trasferimenti correnti, destinati alla copertura finanziaria di spese correnti sostenute dall'Azienda, si evidenzia che AREA non riceve alcun trasferimento/contributo di funzionamento da



parte di alcuna amministrazione, ma si sostiene esclusivamente grazie ai proventi derivanti dalla vendita ed erogazione di servizi “tecnici” e dalla gestione dei beni immobili.

L'importo stimato, come da relazione dell'Amministratore Unico, per l'incasso dei canoni di locazione è quantificato in € 47.800.515,29, suscettibile di modifica per successivi adeguamenti dei canoni a seguito di variazioni reddituali dell'utenza, cessioni e/o entrata in reddito di nuovi alloggi e locali ad uso diverso dall'abitazione, nonché eventuali adeguamenti ISTAT.

Si evidenzia che le entrate derivanti dai canoni di locazione costituiscono circa il 70% delle entrate totali di parte corrente e, pertanto, rappresentano la principale fonte di funzionamento per la gestione corrente dell'Azienda su cui incide il problema della morosità.

L'Assessore dei Lavori Pubblici fa rilevare che l'organo di revisione contabile dell'Ente ha espresso parere favorevole sulla proposta di bilancio, ritenendo congrue le previsioni di spesa ed attendibili le entrate previste. Il collegio sindacale, tuttavia, considerata la consistenza della spesa programmata soprattutto in “conto capitale”, come già evidenziato nell'anno precedente, suggerisce all'Azienda un monitoraggio trimestrale sull'avanzamento e esecuzione dei lavori.

L'Assessorato degli Affari Generali e Personale e riforma della Regione, con nota n. 8613 del 21.3.2018, ha espresso parere favorevole alla proposta di bilancio per gli aspetti di propria competenza.

L'Assessore della Programmazione, Bilancio Credito ed Assetto del Territorio, con la nota n. 7954 del 14.3.2018, ha rilevato alcune criticità, soprattutto in tema di programmazione della spesa, sospendendo i termini per l'esecutività del bilancio, in attesa di chiarimenti da parte dell'Azienda. Con la nota n. 11406 del 20.3.2018, l'Azienda ha dato riscontro e fornito informazioni integrative sul Bilancio di previsione 2018, asserendo inoltre che la natura di AREA, ente pubblico economico dotato di personalità giuridica, potrebbe sottrarlo agli obblighi contabili previsti dal D.Lgs. n. 118 /2011 e s.m.i.

A seguito delle ulteriori interlocuzioni intercorse con l'Azienda, l'Assessore della Programmazione, Bilancio Credito ed Assetto del Territorio, con la nota n. 1184 del 10.4.2018, nell'esprimere parere favorevole alla proposta di bilancio, ritiene:

- per ciò che concerne la questione della non applicabilità del D.Lgs. n. 118/2011, di suggerire di valutare congiuntamente con l'Assessorato dei Lavori pubblici l'opportunità di proporre apposito quesito alla Corte dei Conti in sede consultiva;
- per ciò che concerne le criticità relative all'annoso disallineamento fra le previsioni ed il



rendiconto, che sia necessaria una maggiore attendibilità delle previsioni come più volte rilevato, anche nelle relazioni dei diversi collegi sindacali e, poiché le argomentazioni adottate evidenziano che la previsione di bilancio dell'azienda risulta sostanzialmente "derivata" dal ciclo di programmazione, di rimandare sul merito all'Assessorato dei Lavori Pubblici;

- che, in attesa che l'Azienda concluda il processo di perfezionamento del sistema informativo contabile con l'approvazione del rendiconto 2017, non possano essere approvate variazioni che applichino l'avanzo disponibile evidenziato nel bilancio di previsione.

L'Assessore dei Lavori Pubblici a tal proposito, rileva quanto segue:

- in merito alla problematica sollevata dall'Azienda in relazione al corretto inquadramento della stessa tra gli enti destinatari dei principi e schemi contabili previsti dalla normativa in materia di armonizzazione contabile, con particolare riferimento agli articoli 11ter e 47, del D.Lgs. n. 118 /2011, condividendo in pieno la lettura della norma già fornita dall'Assessorato della Programmazione, Bilancio e Assetto del Territorio nel corso degli incontri tenuti con i vertici dell'Azienda, in considerazione delle perplessità comunque ribadite da quest'ultima, ritiene corretta la proposta contenuta nella nota del medesimo Assessorato di ricorrere ad un parere qualificato in sede consultiva che dirima definitivamente la questione controversa;
- per quanto riguarda la problematica già nota, relativa al persistente disallineamento fra le previsioni ed il rendiconto, l'Azienda nella propria nota prot. 11406 del 20.3.2018, in estrema sintesi, la attribuisce alla complessità delle dinamiche aziendali soprattutto con riferimento agli investimenti, la cui gestione richiede spesso degli aggiustamenti temporali in seguito a soccorsi istruttori non sempre prevedibili in sede di programmazione.

Sul punto l'Assessore dei Lavori Pubblici ritiene necessario meglio evidenziare alcuni aspetti ed esporre chiaramente quali siano gli impegni e le azioni che l'Azienda, ma anche la Regione, dovranno necessariamente adottare affinché sia possibile condurre, congiuntamente, un efficace intervento volto a conferire significatività alle scritture contabili, anche in sede previsionale, quale elemento imprescindibile per il controllo finanziario sull'avanzamento dei lavori e, in ultima analisi, strumento per la definizione di cronoprogrammi di spesa che siano sempre più vicini alla realtà aziendale.



Difatti le problematiche emergenti dalle difficoltà che si incontrano nella programmazione dei flussi finanziari generati dall'attuazione delle opere pubbliche sono da tempo noti anche all'Assessorato; tuttavia la consapevolezza dell'esistenza di queste problematiche comporta la necessità di moltiplicare gli sforzi per adeguare quanto più possibile i cronoprogrammi finanziari agli effettivi stati di avanzamento dei lavori, attraverso un continuo monitoraggio e una collaborativa interlocuzione con le strutture centrali, periferiche e con gli enti attuatori degli interventi.

In relazione a questa esigenza è stata riscontrata una prima generale difficoltà, da parte degli Uffici dell'Assessorato preposti al controllo sull'attuazione degli interventi attribuiti ad AREA, difficoltà peraltro condivisa con gli Uffici preposti ai controlli ex L.R. n. 14/1995, a trovare immediato riscontro o comunque evidenza, sulle scritture contabili dell'Azienda di quei fatti aziendali che determinano l'avanzamento finanziario nonché procedurale legato ai singoli programmi di spesa, scritture le cui espressioni di sintesi sono appunto i bilanci.

Risulta imprescindibile, ai fini di conferire alla contabilità efficacia rappresentativa dei fatti aziendali, disporre di procedure contabili che si prestino ad una lettura espressiva dei medesimi e soprattutto alla loro rappresentazione analitica. Le procedure, inoltre, come nel caso specifico, devono essere in grado di dialogare, in maniera speculare, con quelle degli enti strumentali e delle aziende rientranti nel perimetro applicativo degli articoli 11ter e 47 del D.Lgs. n. 118/2011 e nel perimetro degli enti soggetti al bilancio consolidato della Regione.

In considerazione di ciò l'Assessore dei Lavori Pubblici ritiene necessario che gli uffici regionali provvedano affinché siano create le condizioni per rendere più efficace ed immediata l'individuazione, soprattutto a livello contabile, delle risorse destinate all'attuazione dei diversi programmi attribuiti alla competenza dell'Azienda, che detta articolazione contabile sia adottata conseguentemente e specularmente dall'Azienda nella propria contabilità, ciò affinché sia possibile una rapida e fedele ricostruzione, e correlazione, delle poste finanziarie interessate.

Infatti, solo attraverso la precisa individuazione delle movimentazioni contabili riguardanti i singoli interventi in corso, potranno essere adottate le specifiche iniziative volte a garantire la sostanziale fedeltà dei cronoprogrammi di spesa espressi dalle scritture dell'Assessorato con quelli evidenziati nel bilancio di AREA, con una conseguente tendenziale approssimazione delle previsioni di bilancio ai dati consuntivi e quindi, in ultima analisi, una più fedele rappresentazione della realtà.

Pertanto, alla luce delle osservazioni sopra esposte, l'Assessore dei Lavori Pubblici ritiene di poter formulare alla Giunta la proposta di un parere positivo all'approvazione del bilancio di previsione



dell'Azienda per il periodo 2018-2020, fermo restando l'impegno da assumere da parte dell'Azienda a consentire, anche attraverso il controllo efficace della spesa, l'avvicinamento delle previsioni di bilancio alla realtà effettiva, espressa in ultimo dai fatti gestionali rilevati a consuntivo. Detto impegno è richiesto anche e soprattutto, con riferimento alla gestione corrente, e dovrà essere profuso nelle attività di riaccertamento ordinario, di imputazione, reimputazione e riscossione delle entrate derivanti dal recupero dei canoni di locazione.

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, legge regionale n. 14/1995 con le raccomandazioni sopraesposte.

La Giunta regionale, condividendo quanto rappresentato e proposto dall'Assessore dei Lavori Pubblici, acquisito il parere favorevole di legittimità reso sulla proposta dal Direttore generale dell'Assessorato

#### **DELIBERA**

di concedere il nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore Unico n. 72 del 15.2.2018, dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA), avente ad oggetto "Bilancio preventivo 2018 - 2020", chiedendo nel contempo all'Azienda di provvedere in conformità a quanto rilevato nelle premesse.

Letto, confermato e sottoscritto.

**Il Direttore Generale**

Alessandro De Martini

**Il Presidente**

Francesco Pigliaru