



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

DELIBERAZIONE N. 38/21 DEL 28.7.2015

Oggetto: Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa. Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione del Commissario per la gestione provvisoria n. 470 del 12 giugno 2015. Bilancio Preventivo 2015. L.R. 15.5.1995, n. 14.

L'Assessore dei Lavori Pubblici ricorda che con la legge regionale 8 agosto 2006, n. 12, è stato disciplinato il riordino degli Istituti autonomi per le case popolari della Sardegna (IACP) mediante la loro trasformazione nell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA).

La stessa legge, all'articolo 21, dispone che l'Azienda sia sottoposta alla vigilanza e al controllo della Giunta regionale e che si applichino le disposizioni della legge regionale 15 maggio 1995, n. 14, che disciplina l'attività di indirizzo, controllo, vigilanza e tutela sugli enti, istituti ed aziende regionali.

In base alla suddetta legge regionale n. 14/1995 il controllo preventivo di legittimità e di merito degli atti dell'Azienda è in capo all'Assessore dei Lavori Pubblici e, fra gli atti sottoposti a controllo rientrano, ai sensi dell'articolo 3, anche i bilanci, le relative variazioni ed i consuntivi.

Al riguardo occorre evidenziare che l'articolo 16 della legge istitutiva dell'AREA prevede che i documenti contabili obbligatori dell'Azienda siano: il bilancio pluriennale, il bilancio di previsione, il bilancio di esercizio ed il conto consuntivo.

Ciò premesso l'Assessore riferisce che, con la deliberazione del Commissario per la gestione provvisoria n. 470 del 12 giugno 2015, trasmessa con nota n. 25528 del 12.6.2015 all'Assessorato dei Lavori Pubblici, ai sensi dell'art. 3, L.R. n. 14/1995, AREA ha approvato il proprio bilancio di previsione 2015 e pluriennale 2015-2017.

Fanno parte integrante del documento contabile: a) bilancio finanziario di previsione 2015 e relativo quadro generale riassuntivo delle entrate e delle spese; b) il conto economico di previsione; c) bilancio pluriennale di previsione e relativi quadri generali riassuntivi (2016-2017) delle entrate e delle spese; d) relazione del Commissario; e) relazione tecnica del Direttore generale; f) parere del Collegio Sindacale.

Il bilancio presentato ha una previsione a pareggio di € 194.423.828,16 e i suoi valori complessivi sono sintetizzati nel sottostante quadro riepilogativo, che evidenzia i titoli di entrata e i titoli di spesa:



ENTRATE		SPESE	
ENTRATE CORRENTI		SPESE CORRENTI	
Titoli I - Trasferimenti correnti	€ 261.500,00	Titolo I Spese correnti	€ 41.471.235,81
Titolo II - Altre entrate	€ 41.261.924,81		
TOTALE ENTRATE CORRENTI	€ 41.523.424,81	TOTALE SPESE CORRENTI	€ 41.471.235,81
ENTRATE IN C/CAPITALE		SPESE IN C/CAPITALE	
Titolo III - Alienazioni beni patrim. e riscossione crediti	€ 10.076.827,88	Titolo II Spese in c/capitale	€ 136.316.875,35
Titolo IV -Trasferimenti c/capitale	€ 136.677.475,47	Titolo III Estinzione mutui e ant.	€ 10.933.717,00
Titolo V - Accensione di prestiti	€ 444.100,00		
TOTALE ENTRATE C/CAPITALE	€ 147.198.403,35	TOTALE SPESE C/CAPITALE	€ 147.250.592,35
ENTRATE PER PARTITE DI GIRO		SPESE PER PARTITE DI GIRO	
Titolo VI Partite di giro	€ 5.702.000,00	Titolo IV Partite di giro	€ 5.702.000,00
Avanzo di amministrazione	€ 0,00		
TOTALE GENERALE ENTRATE	€ 194.423.828,16	TOTALE GENERALE SPESE	€ 194.423.828,16

Per quanto riguarda la parte corrente le voci di bilancio maggiormente significative vengono riassunte nella seguente tabella:

ENTRATE CORRENTI		SPESE CORRENTI	
Trasferimenti da parte delle regioni	€ 261.500,00	Spese per organi dell'Ente	€ 235.000,00
Vendita di beni e prestazioni di servizi	€ 9.063.958,00	Oneri per il personale in attività	€ 13.248.201,37
Redditi e proventi patrimoniali	€ 29.837.766,81	Oneri per il personale in quiescenza	€ 3.500,00
Poste correttive e compensative di spese correnti	€ 2.311.200,00	Acquisto beni di consumo e servizi	€ 2.943.320,00
Entrate non classificabili	€ 49.000,00	Spese per prestazioni istituzionali	€ 13.637.840,98
		Oneri finanziari	€ 21.139,06
		Oneri tributari	€ 9.399.000,00
		Poste correttive e compensative di entrate correnti	€ 1.898.927,27
		Spese non classificabili in altre voci	€ 84.307,13
Totale entrate correnti	€ 41.523.424,81	Totale spese correnti	€ 41.471.235,81

Per la parte in conto capitale le voci di bilancio maggiormente significative sono:

ENTRATE IN C/CAPITALE		SPESE IN C/CAPITALE	
Alienazioni di immobili e diritti reali	€ 8.139.027,88	Acquisizione di beni immobili in uso durevole ed opere immobiliari	€ 134.952.855,39
Alienazione di immobilizzazioni tecniche	€ 1.500,00	Acquisizione di immobilizzazioni tecniche	€ 415.782,46



Riscossione di crediti e anticipazioni	€ 1.936.300,00	Concessione di crediti e anticipazioni	€ 228.237,50
Trasferimenti dallo Stato	€ 81.926.635,28	Indennità di anzianità e similari	€ 720.000,00
Trasferimenti dalla Regione	€ 54.750.836,19		
Trasferimenti da Comuni e Province	€ 4,00		
Titolo V entrate derivanti da accensione di prestiti	€ 444.100,00	Spese per rimborso prestiti	€ 10.933.717,00
Totale entrate in c/capitale	€ 147.198.403,35	Totale spese in c/capitale	€ 147.250.592,35
Entrate aventi natura di partite di giro	€ 5.702.000,00	Spese aventi natura di partite di giro	€ 5.702.000,00
Applicazione avanzo di amministrazione 2013	€ 0		
Totale complessivo entrate	€ 194.423.828,16	Totale complessivo spese	€ 194.423.828,16

Il conto economico di previsione evidenzia un risultato di esercizio stimato in pareggio scaturente dalla differenza tra i componenti positivi di reddito ed i componenti negativi di reddito (€ 45.992.124,81).

Il Commissario per la gestione provvisoria dichiara di condividere la relazione tecnica del Direttore generale, il cui contenuto espone:

- 1) il prospetto dimostrativo dell'equilibrio tra costi e ricavi della gestione degli alloggi E.R.P. in locazione che risulta in sostanziale pareggio (totale ricavi: +€ 28.366.500,00; totale costi: -€ 28.366.415,38; differenza: +€ 84,62) ;
- 2) la descrizione dell'andamento dei canoni di locazione e analisi della morosità e delle azioni tese a contrastarla; la previsione dei canoni per l'esercizio 2015 è stato quantificato in € 28.782.166,81, le entrate derivanti dai canoni di locazione costituiscono oltre il 69% delle entrate totali di parte corrente (€ 28.782.166,81/€ 41.523.424,81) e rappresentano pertanto la principale fonte di funzionamento per la gestione corrente dell'Azienda. Per quanto riguarda la morosità AREA ha ritenuto si dovesse adottare una linea di comportamento unitaria a livello regionale, rispetto ai singoli Distretti, volta al ridimensionamento degli importi relativi alla morosità, anche attraverso l'eventuale affidamento di incarichi legali, o, quantomeno, al rientro nella disponibilità dell'Azienda degli alloggi o dei locali commerciali interessati;
- 3) il programma delle attività di investimento in nuove costruzioni e di recupero, che per gli interventi edilizi per l'anno 2015 è stato quantificato dagli uffici in complessivi € 134.952.855,39 a competenza;
- 4) il programma delle attività manutentive ordinarie che, interamente finanziati con risorse del bilancio aziendale, in sede di previsione sono stati quantificati in complessivi € 10.300.000;



- 5) il programma di alienazione degli alloggi con indicazione dell'utilizzo dei fondi conseguiti con le cessioni, attualmente quantificata in complessivi € 6.545.777,88 (oltre a € 586.250 per alienazione locali ed € 1.000.000 per alienazione aree edificabili);
- 6) la situazione del personale dipendente all'inizio dell'esercizio e le variazioni previste nell'anno;
- 7) la situazione finanziaria dell'azienda, dalla quale risultano disponibilità liquide al 31.12.2014, per un totale di € 181.608.189,72.

L'Assessore dei Lavori Pubblici evidenzia che il bilancio di previsione 2015 dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa è corredato della relazione del Collegio Sindacale, che ha espresso parere favorevole alla proposta, ma che nelle proprie considerazioni espone delle criticità, tra cui:

- la mancata redazione di un inventario completo in tutte le sue parti;
- la mancata approvazione dei rendiconti 2013 e 2014 che hanno inficiato la possibilità di accertare compiutamente la congruità, coerenza e attendibilità del bilancio di previsione 2015.

Il Collegio inoltre:

- invita l'organo amministrativo a non utilizzare l'eventuale avanzo di amministrazione in attesa del completamento, del riaccertamento dei residui nei modi di legge;
- rimarca che per quanto riguarda le entrate derivanti dalla vendita di beni e dalle prestazioni di servizio l'entrata prevista per il 2015 risulta non in linea con quanto accertato e/o riscosso negli anni precedenti. Si rileva, inoltre, che per l'esercizio 2012, 2013 e 2014 non sono stati conseguiti gli obiettivi di bilancio fra previsione ed accertamento;
- dà atto che, per i proventi da beni dell'Ente, nel corso dell'anno 2014 non si è provveduto all'adeguamento dei canoni e risultano ancora da introitare € 70.381.242,78 per fitti attivi relativi a residui presunti per gli anni 2014 e precedenti. A questo proposito si evidenzia che parte delle somme, non incassate (più correttamente, incassate senza reversale, quindi senza accertamento), sono disponibili nei conti correnti postali per circa € 30.000.000, perciò si chiede all'Azienda una maggiore attenzione nella tempestiva riscossione di tutti i canoni di locazione, promuovendo, al sorgere della morosità, le iniziative di recupero forzoso, al fine di dare certezza a questa entrata;
- dà atto che l'Azienda nel prevedere le spese correnti per l'esercizio 2015 non ha tenuto conto di quanto disposto in materia di razionalizzazione e risparmi di spesa, in particolare relativamente alle voci di spesa: "Oneri per il personale in attività", "Spese per prestazioni istituzionali" e "Acquisto beni di consumo e servizi";



- dà atto che nel bilancio di previsione non è stato previsto alcun importo quale Fondo svalutazione crediti, pertanto si segnala la necessità di istituire, alla prima occasione utile, tale Fondo, tenendo conto delle situazioni di inesigibilità che possono verificarsi nella riscossione delle entrate correnti;
- invita gli uffici competenti, preso atto che nel bilancio sono previsti interventi per € 134.952.855,39 e che parte delle opere sono finanziate dalla Regione, ad esaminare con la massima accuratezza le ragioni che ne hanno finora impedito il completamento, riservandosi, se del caso, di relazionarne all'Organo Amministrativo. Si invita inoltre l'azienda a non utilizzare i fondi della legge n. 560/1993 per la realizzazione di investimenti finanziati con altri fondi provenienti dalla Regione e/o dallo Stato, anche a titolo di anticipazione;
- evidenzia che la gestione di competenza presenta un crescente disavanzo che determina tutt'ora un necessario utilizzo dell'avanzo di amministrazione non ufficialmente formalizzato. Al fine di rendere possibile l'applicazione dell'avanzo di amministrazione suggerisce senza indugio di procedere all'approvazione dei consuntivi 2013 e 2014, previo accertamento straordinario dei residui (attivi e passivi).

Il Collegio Sindacale nelle considerazioni finali suggerisce inoltre di:

- dotare i distretti di un sistema di contabilità economica per la gestione dei costi e dei ricavi per ogni singolo servizio e per ciascun centro di costo;
- completare l'inventario dei beni mobili e in particolare dei beni immobili;
- monitorare trimestralmente le entrate;
- monitorare trimestralmente lo stato dei programmi;
- di adottare, le procedure più idonee ad assicurare tempestività nei pagamenti dei beni e servizi acquisiti dall'Azienda;
- relativamente al controllo di gestione, migliorare il processo di comunicazione interna;
- adottare un sistema amministrativo contabile adeguato che permetta la completa, tempestiva e attendibile rilevazione contabile;
- relativamente all'armonizzazione dei sistemi contabili di Enti e Agenzie regionali, di osservare quanto previsto dalla deliberazione della Giunta regionale n. 19/23 del 28.4.2015.

L'Assessorato degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione, con nota n. 14982 del 19.6.2015, ha dichiarato il Bilancio di Previsione in argomento conforme ai criteri stabiliti dal contratto collettivo vigente e dalla normativa in materia, evidenziando la necessità



dell'approvazione del bilancio consuntivo 2013 per verificare la congruità del fondo di rendimento 2014.

L'Assessorato della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio, dopo aver chiesto con la nota n. 5706 dell'8.7.2015 elementi giustificativi, forniti da AREA con la nota n. 30841 del 14.7.2015, con la nota n. 7594 del 24.7.2015 ha reso parere favorevole all'approvazione del bilancio di previsione in esame ai sensi della L.R. n. 14/1995, dettando nel contempo specifici indirizzi per dirimere le problematiche sulla gestione contabile dell'Ente.

L'Assessore dei Lavori Pubblici, recependo gli indirizzi dettati dall'Assessorato della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio, propone alla Giunta di disporre che AREA:

- a) proceda alla:
 - redazione dell'inventario dei beni immobili;
 - approvazione dei rendiconti 2013 e 2014 e contestuale riaccertamento straordinario dei residui entro il 30 settembre 2015;
 - implementazione dell'armonizzazione e adeguamento del sistema informatico entro il 31 dicembre 2015;
 - regolarizzazione delle reversali disposte sui € 30.0000.000 di giacenza sui conti correnti postali;
- b) assicuri il rispetto dell'utilizzo dei fondi della L. n. 560/1993 nei limiti stabiliti dalla deliberazione della Giunta regionale n. 29/1 del 12.6.2015;
- c) riferisca mensilmente all'Assessore dei Lavori Pubblici e all'Assessore della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio delle criticità evidenziate nei punti precedenti.

La Giunta regionale, condividendo quanto rappresentato e proposto dall'Assessore dei Lavori Pubblici, visto il parere favorevole di legittimità del Direttore generale dell'Assessorato

DELIBERA

- di autorizzare l'esecutività della deliberazione del Commissario per la gestione provvisoria dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa n. 470 del 12 giugno 2015 recante "Bilancio preventivo 2015";
- di impartire all'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 14/1995, le seguenti direttive:



- a) redazione dell'inventario dei beni immobili;
- b) approvazione dei rendiconti 2013 e 2014 e contestuale riaccertamento straordinario dei residui entro il 30 settembre 2015;
- c) implementazione dell'armonizzazione e adeguamento del sistema informatico entro il 31 dicembre 2015;
- d) regolarizzazione delle reversali disposte sui € 30.0000.000 di giacenza sui conti correnti postali;
- e) rispetto dell'utilizzo dei fondi della L. n. 560/1993 nei limiti stabiliti dalla deliberazione della Giunta regionale n. 29/1 del 12.6.2015;
- f) che l'Azienda riferisca mensilmente all'Assessore dei Lavori Pubblici e all'Assessore della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio delle criticità evidenziate nei punti precedenti.

Il Direttore Generale

Alessandro De Martini

Il Presidente

Francesco Pigliaru