



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

**AL BILANCIO DI
PREVISIONE DEGLI ESERCIZI 2025/2027**

Verbale n. 145 del 16/12/2024

A.R.E.A. AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA A.R.E.A.	
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0052168/2024 del 17/12/2024	
Firmatario: Gian Luca Zicca, SIMONE MELIS, ANTONELLA SINOZZI	



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DI PREVISIONE DEGLI ESERCIZI 2025/2027

Osservazioni preliminari

Il Collegio Sindacale ha ricevuto il Bilancio di previsione degli esercizi 2025/2027, unitamente ai seguenti allegati:

1. Bozza trasmissione Bilancio di Previsione 2025-2027 da parte del Direttore Generale;
2. Bozza approvazione bilancio 2025/2027 di previsione da parte dell'amministratore
3. Bilancio di previsione analitico
4. Bilancio di previsione entrate
5. Bilancio di previsione spese
6. Riepilogo generale entrate per titoli
7. Riepilogo generale spese per titoli
8. Riepilogo generale spese per missioni
9. Quadro generale riassuntivo
10. Equilibri di Bilancio
11. Allegato a) Risultato presunto di amministrazione
12. Allegato A1) Risorse accantonate
13. Allegato A2) Risorse vincolate
14. Allegato b) Fondo pluriennale vincolato
15. Allegato c) Fondo crediti di dubbia esigibilità
16. Allegato d) Limiti dell'indebitamento
17. Prospetto delle spese obbligatorie
18. Nota integrativa 2025-2027



Il Collegio rileva che il bilancio di previsione dell'Azienda è stato predisposto ai sensi delle disposizioni del D.Lgs.n.118/2011 e successive modifiche e dei Principi contabili applicati n. 4/1 e 4/2.

La voce principale di Entrata della gestione caratteristica dell'Azienda è rappresentata dai **canoni di locazione** determinati ai sensi della legge regionale n. 13 del 1989 e della legge regionale n.7 del 2000.

Per ciascun anno del triennio in esame la previsione di Entrata prevede € 27.386.000,00 per i canoni di locazione delle unità immobiliari residenziali e non residenziali.

Canoni di locazione da unità immobiliari residenziali e non residenziali

SERVIZIO TERRITORIALE	2025	2026	2027
Servizio territoriale di Cagliari	7.950.000	7.950.000	7.950.000
Servizio territoriale di Carbonia	5.550.000	5.550.000	5.550.000
Servizio territoriale di Nuoro	4.527.500	4.527.500	4.527.500
Servizio territoriale di Oristano	2.428.500	2.428.500	2.428.500
Servizio territoriale di Sassari	6.930.000	6.930.000	6.930.000
Totale	27.386.000	27.386.000	27.386.000

Si descrivono le previsioni, per il periodo 2025-2027, dei proventi per le competenze tecniche sulla funzione di progettazione e direzione lavori svolta dall'Azienda negli interventi costruttivi e di recupero del patrimonio proprio e per gli interventi delegati dalla Regione.

	2025	2026	2027
Compensi tecnici interventi risanamento/ristrutturazione	675.000	150.000	0
Totale	675.000	150.000	0



Si evidenzia che il bilancio di previsione 2025/2027 è predisposto dopo l'approvazione del rendiconto relativo all'esercizio 2023, ma prima dell'approvazione del rendiconto 2024, pertanto, la determinazione del risultato di amministrazione al 31.12.2024 è stata eseguita in via provvisoria attraverso l'elaborazione di apposito preconsuntivo, come riportato in Nota Integrativa e di cui si riportano i dati di sintesi:

TABELLA DIMOSTRATIVA DEL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO
(ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO 2025)

1) Determinazione del risultato di amministrazione presunto al 31/12/2024:	
+ Risultato di amministrazione iniziale dell'esercizio 2024	162.534.099,66
+ Fondo pluriennale vincolato iniziale dell'esercizio 2024	14.622.841,28
+ Entrate già accertate nell'esercizio 2024	65.022.283,24
- Uscite già impegnate nell'esercizio 2024	67.543.911,47
- Riduzione dei residui attivi già verificatesi nell'esercizio 2024	0,00
+ Incremento dei residui attivi già verificatesi nell'esercizio 2024	0,00
+ Riduzione dei residui passivi già verificatesi nell'esercizio 2024	0,00
= Risultato di amministrazione dell'esercizio 2024 alla data di redazione del bilancio di previsione dell'anno 2025	174.635.312,71
+ Entrate che prevedo di accertare per il restante periodo dell'esercizio 2024	0,00
- Spese che prevedo di impegnare per il restante periodo dell'esercizio 2024	0,00
- Riduzione dei residui attivi, presunte per il restante periodo dell'esercizio 2024	0,00
+ Incremento dei residui attivi, presunte per il restante periodo dell'esercizio 2024	0,00
+ Riduzione dei residui passivi, presunte per il restante periodo dell'esercizio 2024	0,00
- Fondo pluriennale vincolato	10.376.396,16
=	A) Risultato di amministrazione presunto al 31/12/2024
	164.258.916,55
2) Composizione del risultato di amministrazione presunto al 31/12/2024:	
Parte accantonata	
Fondo crediti dubbia esigibilità al 31/12/2024	66.425.525,54
Fondo contenzioso	36.248.133,86
Altri accantonamenti	6.269.106,12
	B) Totale parte accantonata
	108.942.765,52
Parte vincolata	
Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili	31.800.654,84
Vincoli derivanti da trasferimenti	14.150.464,77
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui	0,00
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente	0,00
Altri vincoli	0,00
	C) Totale parte vincolata
	45.951.119,61
Parte destinata agli investimenti	
	0,00
	D) Totale destinata agli investimenti
	0,00
	E) Totale parte disponibile (E=A-B-C-D)
	9.365.031,42
	F) di cui Disavanzo da debito autorizzato e non contratto
	0,00
Se E è negativo, tale importo è iscritto tra le spese del bilancio di previsione come disavanzo da ripianare	
3) Utilizzo quote del risultato di amministrazione presunto al 31/12/2024 previsto nel bilancio:	
Utilizzo quota accantonata(da consuntivo anno precedente o previa verifica di preconsuntivo - salvo l'utilizzo del FAL)	1.400.000,00
Utilizzo quota vincolata	12.569.437,07
Utilizzo quota destinata agli investimenti (previa approvazione del rendiconto)	0,00
Utilizzo quota disponibile (previa approvazione del rendiconto)	0,00
	Totale utilizzo avanzo di amministrazione presunto
	13.969.437,07



L'avanzo di amministrazione presunto della gestione 2024 ammonta ad € 164.258.216,55 come dimostrato nella tabella sopra riportata. Si specifica che, nella parte accantonata "altri accantonamenti" è compreso:

Fondo ERP

Il fondo per l'ERP al 01.01.2024 era pari a € 886.329,16.

L'accantonamento annuale è pari allo 0,50% del valore locativo degli alloggi, determinato ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392, con esclusione degli alloggi collocati alla fascia A.

L'accantonamento per il 2024 (valore stimato) ammonta a € 875.000,00. Pertanto l'accantonamento stimato al 31.12.2024 ammonta a € 1.761.329,16

La tabella sotto indica gli importi accantonati nel risultato presunto di amministrazione 2024 distinti per ambito territoriale:

Unità Territoriale	Importo
Fondo E.R.P. Carbonia	€ 260.249,00
Fondo E.R.P. Sassari	€ 421.240,54
Fondo E.R.P. Nuoro	€ 353.665,47
Fondo E.R.P. Oristano	€ 221.389,15
Fondo E.R.P. Cagliari	€ 504.785,00
Totale	€ 1.761.329,16

Fondo per rinnovo contrattuale dipendenti/dirigenti

Nell'ultimo rendiconto approvato il valore complessivo del fondo rinnovo contrattuale era pari a € 1.120.000,00.

Le somme stanziare nel bilancio di previsione 2024-2026 (annualità 2024) ammontano a € 620.659,08, di cui € 370.219,80 per il personale dipendente ed € 250.439,28 per il personale dirigente.

Nel corso del 2024, per il pagamento degli arretrati 2023 dell'indennità di amministrazione, si è provveduto a prelevare dal fondo rinnovo contrattuale dipendenti la somma di € 232.584,05.

La Giunta Regionale con la deliberazione n. 39/12 del 10.10.2024 ha approvato gli indirizzi per la contrattazione collettiva del comparto del personale dipendente e dirigente



dell'Amministrazione, Agenzie ed Enti, Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale, relativa al triennio 2022-2024.

Le risorse sono state determinate sulla base di quanto stabilisce l'art. 23, commi 1, 2 e 3 della Legge Regionale n. 13/2024.

Il comma 5 della medesima disposizione di legge stabilisce che le amministrazioni appartenenti al comparto i cui oneri di funzionamento gravano su risorse proprie (Area ed Enas), quantificano le risorse relative al rinnovo contrattuale attenendosi agli stessi criteri e parametri, anche metodologici, utilizzati dall'Amministrazione regionale.

Con la variazione di bilancio n. 59/2024, approvata con la delibera dell'Amministratore Unico n. 33 del 19.11.2024, sono stati adeguati gli accantonamenti in conformità all'atto di indirizzo della Giunta Regionale. L'incremento a seguito della variazione di bilancio ammonta a € 1.594.845,26 (€ 1.525.844,42 per i dipendenti ed € 69.000,84 per i dirigenti).

Pertanto, le somme complessivamente accantonate nel risultato presunto di amministrazione sono pari a € 3.102.920,29 (dipendenti € 2.303.480,17, dirigenti € 799.440,12).

La tabella sotto illustra quanto sopra esposto:

	Fondo al 01.01.2024	Somme stanziare nel 2024	Applicazione avanzo 2024 indennità di amm.ne	Variazione di bilancio n. 59/2024	Fondo al 31.12.2024
Dipendenti	€ 640.000,00	€ 370.219,80	- € 232.584,05	€ 1.525.844,42	€ 2.303.480,17
Dirigenti	€ 480.000,00	€ 250.439,28		€ 69.000,84	€ 799.440,12
totale	€ 1.120.000,00	€ 620.659	- € 232.584,05	€ 1.594.845,26	€ 3.102.920,29

Fondo incentivi tecnici

La somma accantonata per incentivi tecnici maturati nelle annualità pregresse (ante 2021) era pari al 01.01.2024 a € 124.618,56. Al bilancio di previsione 2024-2026 è stata applicata la somma di € 96.381,18. Pertanto, l'accantonamento ammonta a € 28.237,38.

Fondo T.F.R. – quota Azienda

Si tratta dell'indennità di fine rapporto maturata dai dipendenti prima della riforma del 2007 e accantonata in Azienda. Il fondo al 01.01.2024 era pari a € 655.097,15.

Al bilancio di previsione 2024-2026 è stata applicata la somma di € 150.000,00.

In sede di rendiconto 2024 si procederà alla rivalutazione della somma accantonata (al momento stimato in € 30.000,00).

Alla luce delle suddette operazioni il fondo TFR accantonato nel risultato presunto di amministrazione ammonta a € 535.097,15, come dettagliato nella tabella sotto:



Fondo al 01.01.2024	Applicazione avanzo	Rivalutazione TFR 2024 (stima)	Fondo al 31.12.2024
€ 655.097,15	- € 150.000,00	€ 30.000,00	€ 535.097,15

Fondo sociale ex art. 5 L.R. n. 7/2000

L'accantonamento al 01.01.2024 era pari a € 1.729.729,28. Al bilancio di previsione è stato applicato avanzo per € 888.207,14. Pertanto, l'accantonamento nel risultato presunto di amministrazione 2024 ammonta a € 841.522,14.

Si evidenzia che solo una volta approvato definitivamente il consuntivo relativo all'esercizio 2024, alcune voci, tra le quali il FPV e l'avanzo di amministrazione accantonato/vincolato, potrebbero essere soggette a modifiche, non essendo ancora definitivamente conclusa l'attività di riaccertamento ordinario dei residui e la riconciliazione tra i dati dell'Azienda e i dati della R.A.S.

Il Bilancio di Previsione 2025/2027 presenta stanziamenti di competenza a pareggio per:

- € 60.950.146,68 per il 2025;
- € 16.998.104,04 per il 2026;
- € 9.659.707,94 per il 2027.



PREVISIONI DI CASSA ANNO 2025

Entrate	Previsioni di Cassa 2025	Spese	Previsioni di Cassa 2025
Fondo di Cassa 01/01/2025 ⁶	115.988.154,40		
Titolo 1 – Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	0,00	Titolo 1 – Spese correnti	52.131.397,45
Titolo 2 – Trasferimenti correnti	9.887.634,50	Titolo 2 – Spese in conto capitale	111.470.745,29
Titolo 3 – Entrate extratributarie	80.215.208,02	Titolo 3 – Spese per incremento di attività finanziarie	12.062.257,18
Titolo 4 – Entrate in conto capitale	22.510.663,36		
Titolo 5 – Entrate da riduzione di attività finanziarie	66.576.710,07		
Totale entrate finali	110.593.918,77	Totale spese finali	175.664.399,92
Titolo 6 – Accensione di prestiti	0,00	Titolo 4 – Rimborso prestiti	0,00
Titolo 7 – Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	0,00	Titolo – Chiusura anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	0,00
Titolo 9 – Entrate per conto di terzi e partite di giro	6.554.571,24	Titolo 7 – Spese per conto terzi e partite di giro	7.111.218,15
Totale titoli	185.744.787,19	Totale titoli	182.775.618,07
TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE	301.732.941,59	TOTALE COMPLESSIVO SPESE	182.775.618,07
Fondo di Cassa Finale presunto	118.957.323,52		

Per il 2025 il fondo di cassa iniziale è pari ad € 115.988.154,40. Le previsioni di cassa relative ai titoli dell'entrata sono pari ad € 185.744.787,19.

La previsione di cassa totale in entrata è pari ad € 301.732.641,59.

Le previsioni di cassa relative ai titoli di spesa sono pari ad € 182.775.218,07.

I residui attivi e passivi necessitano di una ricognizione attenta e puntuale, finalizzata a un accertamento degli stessi sulla base della fondatezza giuridica dei crediti accertati e degli impegni assunti che dovrà essere eseguita in fase di riaccertamento dei residui, propedeutica alla approvazione del consuntivo relativo all'esercizio 2024.



Entrate

Tra le Entrate si comprendono:

Canoni di locazione da unità immobiliari residenziali e non residenziali, meglio identificate nel Titolo 3 delle entrate e dettagliate nella seguente scheda:

TITOLO TIPOLOGIA	DENOMINAZIONE	RESIDUI PRESUNTALI AL TERMINE DELL'ESERCIZIO 2024		PREVISIONI DEFINITIVE DELL'ANNO 2024	PREVISIONI DEL BILANCIO PLURIENNALE		
					Previsioni dell'anno 2025	Previsioni dell'anno 2026	Previsioni dell'anno 2027
TITOLO 3: Entrate extratributarie							
30100	Tipologia 100 - Vendita di beni e servizi e proventi derivanti dalla gestione dei beni	75.415.087,72	previsioni di competenza previsioni di cassa	28.208.759,01 59.365.546,58	28.163.100,00 57.419.389,78	27.638.100,00	27.484.600,00
30200	Tipologia 200 - Proventi derivanti dall'attività di controllo e repressione delle irregolarità e degli illeciti	0,00	previsioni di competenza previsioni di cassa	1.000,00 1.000,00	1.000,00 1.000,00	1.000,00	0,00
30300	Tipologia 300 - Interessi attivi	2.878.860,85	previsioni di competenza previsioni di cassa	2.403.697,69 1.311.224,75	1.734.700,00 4.109.384,17	1.434.700,00	1.284.700,00
30500	Tipologia 500 - Rimborsi e altre entrate correnti	11.628.753,21	previsioni di competenza previsioni di cassa	7.511.333,80 14.727.179,85	7.068.396,00 18.685.434,07	4.473.750,00	2.850.000,00
30000	Totale TITOLO 3 Entrate extratributarie	89.922.701,78	previsioni di competenza previsioni di cassa	38.124.790,50 75.404.951,18	36.967.196,00 80.215.208,02	33.547.550,00	31.619.300,00

Con riferimento ai canoni di locazione si rileva lo stanziamento obbligatorio in Uscita del Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità, posto a garanzia dell'effettiva riscossione del ruolo annuale accertato. La somma stanziata è pari a:

€ 6.247.147,25 per il 2025 (allegato c);

€ 6.321.017,47 per il 2026 (allegato c);

€ 6.321.017,47 per il 2027 (allegato c).

Tra le entrate correnti figuranti anche i proventi per le competenze tecniche sulla funzione di progettazione e direzione lavori svolta dall'Azienda negli interventi costruttivi e di recupero del patrimonio proprio e per gli interventi delegati dalla Regione.

Gli stanziamenti in bilancio per il triennio 2025/2027 risultano essere i seguenti:

- € 675.000,00 per il 2025,
- € 150.000,00 per il 2026,
- € 0,00 per il 2027.



L'A.R.E.A. ha provveduto a riclassificare le proprie entrate secondo la nuova articolazione per “titoli” e “tipologie”.

Dall'analisi effettuata, in relazione alle specifiche attività aziendali, sono state individuate le seguenti articolazioni:

TITOLO 2: Trasferimenti correnti

Comprende i trasferimenti, ricevuti da altre Amministrazioni pubbliche, destinati alla copertura finanziaria di spese correnti sostenute da A.R.E.A.

TIPOLOGIA 101: Trasferimenti correnti da Amministrazioni pubbliche

TIPOLOGIA 105: Trasferimenti correnti dall'Unione Europea e dal Resto del Mondo

Si evidenzia, che l'azienda non riceve alcun contributo di funzionamento da parte di alcuna Pubblica Amministrazione, inclusa la Regione Autonoma della Sardegna e si sostiene grazie ai propri proventi derivanti essenzialmente dalla vendita e dall'erogazione di servizi di ingegneria (progettazione, direzione lavori, ecc.) e dalla gestione dei beni immobili (canoni di locazione e altre entrate correlate, anche a titolo di rimborso).

Tale voce è generalmente destinata ad accogliere il trasferimento, da parte della Regione Autonoma della Sardegna, della propria quota di contributo annuale per il Fondo Sociale di cui all'art. 5 della L.R. n. 7/2000 (fondo per la concessione di contributi “a favore degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica”). Tale fondo, infatti, si compone di due quote: una quota accantonata dall'Azienda e una quota erogata dalla Regione.

TITOLO 3: Entrate extratributarie (entrate relative alle specifiche attività dell' Azienda)

TIPOLOGIA 100: Vendita di beni e servizi e proventi dalla gestione dei beni

Si tratta delle principali voci 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'A.R.E.A. per la progettazione e la realizzazione dei lavori).

TIPOLOGIA 200: Proventi derivanti dall'attività di controllo e repressione delle irregolarità e degli illeciti. Si tratta di una voce residuale relativa a eventuali sanzioni amministrative agli utenti.

TIPOLOGIA 300: Interessi Attivi

Si tratta degli interessi attivi maturati sui conti correnti bancari e postali, ormai d'importo sempre più modesto, oltre a quelli relativi alle dilazioni di pagamento concesse a locatari, cessionari e mutuatari.



TIPOLOGIA 500: Rimborsi e altre entrate correnti

TITOLO 4: Entrate in conto capitale

TIPOLOGIA 200: Contributi agli investimenti. Si tratta degli interventi edilizi con finanziamento a carico del bilancio di altre Pubbliche Amministrazioni (Stato e, soprattutto, R.A.S.) e affidati all'azienda per la loro realizzazione.

TIPOLOGIA 400: Entrate da alienazione di beni materiali e immateriali. Si tratta, sostanzialmente, dei proventi derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare aziendale (alloggi, locali e aree).

TITOLO 5: Entrate da riduzione di attività finanziarie

TIPOLOGIA 400: Altre entrate per riduzione di attività finanziarie

Si tratta dei prelevamenti dei Fondi CER e/o dei Fondi L. 560/93 dai conti della Tesoreria Provinciale dello Stato - Banca d'Italia (Gestione Speciale) per la realizzazione dei programmi d'interventi edilizi di E.R.P. già approvati in maniera definitiva dalla Giunta Regionale.

TITOLO 6: Accensione di prestiti

TIPOLOGIA 300: Accensione mutui e altri finanziamenti a medio lungo termine

Si tratta di somme residuali per accensione di mutui presso la Cassa Depositi e Prestiti.

TITOLO 9: Entrate per conto terzi e partite di giro

TIPOLOGIA 100: Entrate per partite di giro. Le poste più consistenti sono rappresentate dalle ritenute sui redditi da lavoro dipendente. Vi rientrano, inoltre, le ritenute sui redditi da lavoro autonomo e i fondi anticipati al cassiere.

TIPOLOGIA 200: Entrate per conto terzi

Si tratta, sostanzialmente, delle cauzioni su alloggi e locali e degli incassi delle quote per conto dei sindacati degli inquilini.



Di seguito, si riporta il riepilogo generale delle entrate per titoli nel bilancio preventivo 2025/2027:

BILANCIO DI PREVISIONE
RIEPILOGO GENERALE ENTRATE PER TITOLI

TITOLO TIPOLOGIA	DENOMINAZIONE	RESIDUI PRESUNTI AL TERMINI DELL'ESERCIZIO 2024		PREVISIONI DEFINITIVE DELL'ANNO 2024	PREVISIONI DEL BILANCIO PLURIENNALE		
					Previsioni dell'anno 2025	Previsioni dell'anno 2026	Previsioni dell'anno 2027
	Fondo pluriennale vincolato per spese correnti		previsioni di competenza	6.904.355,58	696.000,00	696.000,00	696.000,00
	Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale		previsioni di competenza	5.160.299,30	9.680.396,16	2.756.096,72	0,00
	Fondo pluriennale vincolato attività finanziarie		previsioni di competenza	2.558.186,40	0,00	0,00	0,00
	Utilizzo avanzo di Amministrazione		previsioni di competenza	32.131.652,57	13.969.437,07	0,00	0,00
	- di cui avanzo utilizzato anticipatamente		previsioni di competenza	0,00	13.969.437,07	0,00	0,00
	- di cui Utilizzo Fondo anticipazioni di liquidità		previsioni di competenza	0,00	0,00	0,00	0,00
	Fondo di Cassa all'1/1/esercizio di riferimento		previsioni di cassa	115.575.955,28	115.988.154,40		
20000	TITOLO 2 Trasferimenti correnti	214.853,30	previsioni di competenza previsioni di cassa	9.750.000,00 9.750.000,00	9.750.000,00 9.887.634,50	9.750.000,00	500.000,00
30000	TITOLO 3 Entrate extratributarie	89.922.701,78	previsioni di competenza previsioni di cassa	38.124.790,50 75.404.951,18	36.967.196,00 80.215.208,02	33.547.550,00	31.619.300,00
40000	TITOLO 4 Entrate in conto capitale	4.951.085,89	previsioni di competenza previsioni di cassa	16.377.753,38 18.090.129,60	17.228.014,01 22.510.663,36	28.046.634,66	18.753.012,51
50000	TITOLO 5 Entrate da riduzione di attività finanziarie	5.779.142,47	previsioni di competenza previsioni di cassa	22.618.814,70 24.016.158,82	60.950.148,68 66.576.710,07	16.998.104,04	9.659.707,94
60000	TITOLO 6 Accensione di prestiti	0,00	previsioni di competenza previsioni di cassa	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00
90000	TITOLO 9 Entrate per conto di terzi e partite di giro	1.792.895,24	previsioni di competenza previsioni di cassa	4.775.200,00 4.806.315,00	4.762.000,00 6.554.571,24	4.762.000,00	4.762.000,00
	TOTALE TITOLI	102.660.678,68	previsioni di competenza previsioni di cassa	91.646.558,58 132.067.554,60	129.657.356,69 185.744.787,19	93.104.288,70	65.294.020,45
	TOTALE GENERALE DELLE ENTRATE	102.660.678,68	previsioni di competenza previsioni di cassa	138.401.052,43 247.643.509,88	154.003.189,92 301.732.941,59	96.556.387,42	65.990.020,45



Spese

Tra le Spese si comprendono:

- La spesa di personale per l'area dirigenziale e per il personale dipendente;
- Le spese per l'acquisizione di beni e servizi;
- Le spese per investimenti in immobilizzazioni;
- Il Fondo crediti di dubbia esigibilità;
- Il Fondo di riserva.

L'A.R.E.A. ha provveduto a riclassificare le proprie spese secondo la nuova articolazione per "missioni" e "programmi".

MISSIONE 01: Servizi istituzionali, generali e di gestione

Comprende tutte le voci di spesa "generali", incluse quelle relative agli organi istituzionali, relative ai c.d. "servizi trasversali" dell'Azienda, posti a supporto delle diverse attività specifiche aziendali e non pienamente e direttamente attribuibili alle altre specifiche missioni, e individuate secondo quanto previsto dai "glossari" pubblicati sul sito Arconet del M.E.F. – Ragioneria Generale dello Stato. E' articolata nei seguenti "programmi":

- **PROGRAMMA 01:** Organi istituzionali
- **PROGRAMMA 02:** Segreteria generale
- **PROGRAMMA 03:** Gest. Economica, finanziaria, programmazione e provveditorato
- **PROGRAMMA 08:** Statistica e sistemi informativi
- **PROGRAMMA 11:** Altri servizi generali

Programmazione della spesa per il personale dell'esercizio 2025

Gli stanziamenti di spesa relativi alla struttura tecnico burocratica dell'Ente sono stati quantificati sui seguenti dati previsionali al 01.01.2025:

- n. 161 (147 più 4 assunti dicembre, più 2 scorrimento, più 8 categoria C) dipendenti;
- n. 7 dirigenti in forza (5 più 2 nuove assunzioni previste, più 4 art. 28 comma 4 bis per la sola parte accessoria);
- risultano inoltre n. 2 dipendenti e n. 2 dirigenti in comando/assegnazione presso l'AREA.

Gli stanziamenti di bilancio prevedono inoltre la spesa per l'eventuale nomina di un Direttore generale esterno.

Tra il personale dipendente risultano, inoltre, n. 4 dipendenti in assegnazione temporanea/avvalimento presso il Sistema Regione (di cui n. 1 rientrato in servizio prima della scadenza dell'assegnazione a far data dal 01/12/2024).



Le dotazioni organiche formali dell'Azienda sono state determinate dalla delibera dell'Amministratore unico n. 108/2018 e dalla delibera del Commissario straordinario n. 22/2020.

Dotazione organica dirigenziale: n. 14 posizione e n.1 (Direttore generale);

Dotazione organica non dirigenziale (239 unità: 1 addetto ogni cento alloggi).

Il fabbisogno finanziario complessivo, come da bilancio preventivo 2025/2027, è pari a:

- € 15.417.320,87 per il 2025,
- € 15.348.077,58 per il 2026,
- € 13.485.793,21 per il 2027.

STANZIAMENTI DI SPESA		2025	2026	2027
08021.01.1020100001	VOCI STIPENDIALI PERSONALE DIPENDENTE TEMPO INDETERMINATO	€ 6.500.000,00	€ 6.500.000,00	€ 6.500.000,00
08021.01.1020100002	STRAORDINARIO PERSONALE TEMPO INDETERMINATO	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
08021.01.1020100004	ASSEGNI FAMILIARI	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 5.000,00
08021.01.1020100005	CONTRIBUTI OBBLIGATORI PER IL PERSONALE	€ 2.105.000,00	€ 2.105.000,00	€ 2.105.000,00
08021.01.1020100006	CONTRIBUTI PREVIDENZA COMPLEMENTARE	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
08021.01.1020100007	VOCI STIPENDIALI PERSONALE DIRIGENTE TEMPO INDETERMINATO	€ 370.000,00	€ 370.000,00	€ 370.000,00
08021.01.1020100008	RETRIBUZIONE DI POSIZIONE PERSONALE DIRIGENTE	€ 695.000,00	€ 695.000,00	€ 695.000,00
08021.01.1020100010	BUONI PASTO	€ 126.000,00	€ 126.000,00	€ 126.000,00
08021.01.1020100011	FONDO RETRIBUZIONE RENDIMENTO	€ 485.244,11	€ 485.244,11	€ 485.244,11
08021.01.1020100013	FONDO PER LA RETRIBUZIONE DI POSIZIONE	€ 382.438,95	€ 382.438,95	€ 382.438,95
08021.01.1020100014	FONDO PER LE PROGRESSIONI PROFESSIONALI	€ 234.664,69	€ 234.664,69	€ 234.664,69
08021.01.1020100015	FONDO RETRIBUZIONE DI RISULTATO	€ 426.045,46	€ 426.045,46	€ 426.045,46
08021.01.1020100017	VOCI STIPENDIALI PERSONALE DIRIGENTE TEMPO DETERMINATO	€ 55.000,00	€ 55.000,00	€ -
08021.01.1020100018	ONORARI PER LEGALI INTERNI	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ -
08021.01.1020100019	RETRIBUZIONE DI POSIZIONE PERSONALE DIRIGENTE TEMPO DETERMINATO	€ 94.500,00	€ 94.500,00	€ 94.500,00
08021.01.1020100029	FONDO PER ECONOMI	€ 27.900,00	€ 27.900,00	€ 27.900,00
08021.01.1020100030	PERSONALE COMANDATO OUT	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 400.000,00
08021.01.1020100035	FONDO RECLUTAMENTO	€ 1.618.527,66	€ 1.549.284,37	€ -
08021.01.1020100036	VERSAMENTI F.DO TESORERIA INPS	€ 670.000,00	€ 670.000,00	€ 670.000,00
08021.01.1020100037	CONTRIBUTI F.I.T.Q.	€ 315.000,00	€ 315.000,00	€ 315.000,00
08021.01.1020100038	INDENNITA' DI SOSTITUZIONE	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
08021.01.2140100001	T.F.R. FONDO TESORERIA INPS	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 400.000,00
08021.03.1020100003	INDENNITA' DI MISSIONE E TRASFERITA	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 2.000,00
08021.03.1020100009	SVILUPPO ATTIVITA' FORMATIVE	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ -
08021.09.1020100017	PERSONALE COMANDATO	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 200.000,00
		€ 15.417.320,87	€ 15.348.077,58	€ 13.485.793,21

MISSIONE 08: Assetto del territorio ed edilizia abitativa

Rappresenta, ovviamente la principale “missione” dell’Ente, include tutte le spese del personale e quelle relative alla costruzione, amministrazione, manutenzione, recupero/risanamento e alienazione del patrimonio immobiliare, ed è articolata nel singolo “programma”:



- **PROGRAMMA 02:** Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economico-popolare

Il programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP

Il bilancio 2025-2027 prevede stanziamenti di spesa per un totale di 69 milioni di euro, la restante quota (1 milione di euro) sarà stanziata, con il prossimo bilancio di previsione, nell'esercizio 2028.

Stanziamenti per il programma straordinario sulle manutenzioni straordinarie del patrimonio ERP di cui alla DGR n.14/87 del 22.05.2024.

SERVIZIO TERRITORIALE	2025	2026	2027
Servizio territoriale di Cagliari	14.352.100	3.514.800	2.343.200
Servizio territoriale di Carbonia	8.869.000	2.172.000	1.448.000
Servizio territoriale di Nuoro	7.198.100	1.762.800	1.175.200
Servizio territoriale di Oristano	5.154.800	1.262.400	841.600
Servizio territoriale di Sassari	13.426.000	3.288.000	2.192.000
Totale	49.000.000	12.000.000	8.000.000

Manutenzioni ordinarie e straordinarie finanziate con risorse proprie dell'Azienda, integrate con il contributo regionale in conto canoni.

Stanziamenti per interventi di manutenzione ordinarie e straordinarie, abbattimento barriere architettoniche, quote condominiali di manutenzione ordinaria e straordinaria.

SERVIZIO TERRITORIALE	2025	2026	2027
Servizio territoriale di Cagliari	1.830.000	1.200.000	0
Servizio territoriale di Carbonia	1.345.000	1.185.000	0
Servizio territoriale di Nuoro	980.000	780.000	0
Servizio territoriale di Oristano	645.000	595.000	0
Servizio territoriale di Sassari	1.180.000	1.030.000	0
Totale	5.980.000	4.790.000	0

Interventi edilizi realizzati con specifici finanziamenti regionali, statali e/o europei.



SERVIZIO TERRITORIALE	2025	2026	2027
Servizio territoriale di Cagliari	9.426.656	9.386.722	6.580.110
Servizio territoriale di Carbonia	4.997.840	789.221	100.000
Servizio territoriale di Nuoro	8.887.814	10.578.180	5.056.260
Servizio territoriale di Oristano	4.625.591	677.169	0
Servizio territoriale di Sassari	8.509.972	8.510.853	4.654.350
Totale	36.447.873	29.942.146	16.390.720

Stanziamenti per interventi costruttivi e di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo realizzati con specifici finanziamenti.

MISSIONE 12: Diritti sociali, politiche sociali e famiglia

Include esclusivamente le spese relative al c.d. “Fondo Sociale” di cui all’art. 5 della L.R. n. 7/2000, ed è composta di un unico “programma”:

- **PROGRAMMA 06:** Interventi per il diritto alla casa.

MISSIONE 20: Fondi e accantonamenti

Include i fondi di riserva per le spese obbligatorie e per le spese impreviste, oltre alle quote di accantonamento annuale al fondo crediti di dubbia esigibilità e ad altri fondi. E’ articolata nei seguenti “programmi”:

- **PROGRAMMA 01:** Fondo di riserva
- **PROGRAMMA 06:** Altri fondi

MISSIONE 50: Debito pubblico

Include esclusivamente le rate di ammortamento per i mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per il finanziamento di alcuni interventi edilizi. Si tratta di una voce ormai residuale e in esaurimento, trattandosi d’importi relativi agli ex II.AA.CC.PP., e non avendo l’Azienda mai fatto ricorso ad alcuna forma di indebitamento. È articolata nei seguenti “programmi”:

- **PROGRAMMA 01:** Quota interessi ammortamento mutui e prestiti obbligazionari
- **PROGRAMMA 02:** Quota capitale ammortamento mutui e prestiti obbligazionari

MISSIONE 99: Servizi per conto terzi

- **PROGRAMMA 01:** Servizi per conto terzi e partite di giro



Di seguito, si riporta il Riepilogo generale delle spese per titoli:

BILANCIO DI PREVISIONE
RIEPILOGO GENERALE DELLE SPESE PER TITOLI

TITOLO	DENOMINAZIONE	RESIDUI PRESUNTI AL TERMINE DELL'ESERCIZIO 2023		PREVISIONI DEFINITIVE DELL'ANNO 2023	PREVISIONI DEL BILANCIO PLURIENNALE		
					Previsioni dell'anno 2024	Previsioni dell'anno 2025	Previsioni dell'anno 2026
	DISAVANZO DI AMMINISTRAZIONE			0,00	0,00	0,00	0,00
	DISAVANZO DERIVANTE DA DEBITO AUTORIZZATO E NON CONTRATTO			0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 1	Spese correnti	11.408.656,01	previsione di competenza	49.056.720,97	44.604.006,40	37.877.350,00	33.888.254,70
			di cui già impegnato		1.268.231,24	99.332,02	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	1.005.236,10	696.000,00	696.000,00	696.000,00
			previsione di cassa	44.555.733,06	38.182.240,35		
Titolo 2	Spese in conto capitale	18.260.257,14	previsione di competenza	59.259.849,22	46.332.400,89	39.348.669,29	20.469.748,10
			di cui già impegnato		3.712.341,38	258.931,64	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	5.228.905,51	3.341.804,14	131.212,35	0,00
			previsione di cassa	62.099.980,18	46.618.378,62		
Titolo 3	Spese per incremento di attività finanziarie	3.362.433,36	previsione di competenza	59.218.150,78	4.727.985,53	3.910.200,00	3.910.200,00
			di cui già impegnato		0,00	0,00	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	0,00	0,00	0,00
			previsione di cassa	61.990.081,89	6.982.460,26		
Titolo 4	Rimborso di prestiti	0,00	previsione di competenza	0,00	0,00	0,00	0,00
			di cui già impegnato		0,00	0,00	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	0,00	0,00	0,00
			previsione di cassa	0,00	0,00		
Titolo 7	Spese per conto terzi e partite di giro	2.063.443,47	previsione di competenza	4.654.700,00	4.775.200,00	4.762.000,00	4.762.000,00
			di cui già impegnato		0,00	0,00	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	0,00	0,00	0,00
			previsione di cassa	5.533.311,61	5.081.622,17		
TOTALE TITOLI		35.094.789,98	previsione di competenza	172.189.420,97	100.439.592,82	85.898.219,29	63.030.202,80
			di cui già impegnato		4.980.572,62	358.263,66	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	6.234.141,61	4.037.804,14	827.212,35	696.000,00
			previsione di cassa	174.179.106,74	96.864.701,40		
TOTALE GENERALE DELLE SPESE		35.094.789,98	previsione di competenza	172.189.420,97	100.439.592,82	85.898.219,29	63.030.202,80
			di cui già impegnato		4.980.572,62	358.263,66	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	6.234.141,61	4.037.804,14	827.212,35	696.000,00
			previsione di cassa	174.179.106,74	96.864.701,40		

Osservazioni

Sulla base della documentazione pervenuta, il Collegio ha effettuato le verifiche al fine di esprimere un giudizio di coerenza, congruità e attendibilità delle previsioni di bilancio e dei programmi a esso connessi, utilizzando i dati di sintesi e di dettaglio forniti.

2025

Previsioni di cassa dell'esercizio 2025

Le previsioni di entrata derivanti dai titoli dell'entrata per l'esercizio 2025 sono pari a euro 185.744787,19 alle quali è sommato il fondo di cassa all'1.01.2025, pari ad euro 115.988.154,40, per un totale di euro 301.732.941,59.

Il volume complessivo del fondo cassa e delle previsioni di entrata permette di dare copertura alle previsioni di pagamento dell'esercizio 2025 pari ad euro 182.775.618,07.



Previsioni di competenza dell'esercizio 2025

Il totale delle previsioni di entrata per l'esercizio 2025 è pari ad euro 154.003.189,92 e comprende le previsioni di entrata dei titoli in conto competenza pari ad euro 129.657.356,69, il FPV per euro 10.376.396,16 e l'avanzo di amministrazione presunto pari ad 13.969.437,07.

Il totale delle previsioni di spesa dell'esercizio 2025 è pari ad euro 154.003.189,92 di cui euro 43.820.950,76 spese correnti.

2026

Previsioni di competenza dell'esercizio 2026

Il totale delle previsioni di entrata dell'esercizio 2026 è pari a euro 96.556.387,42, di cui euro 93.104.288,70 entrate di competenza ed FPV per euro 3.452.098,72

Il totale delle previsioni di spesa per l'esercizio 2026 è pari a euro 96.556.387,42 di cui euro 39.888.554,70 spese correnti.

2027

Previsioni di competenza dell'esercizio 2027

Il totale delle previsioni di entrata dell'esercizio 2027 è pari a euro 65.990.020,45, di cui previsioni dei titoli in conto competenza per euro 65.294.020,45 ed FPV per euro 696.000,00.

Il totale delle previsioni di spesa dell'esercizio 2027 è pari a euro 65.990.020,45 di cui euro 32.815.300,00 spese correnti.

Conclusioni

Il bilancio e la relazione allegata sono formulati in modo trasparente e leggibile adeguati al fine dell'approvazione del presente parere.

Tutto ciò premesso, il Collegio Sindacale,

GIUDICA

Le previsioni di spesa risultano compatibili con le risorse disponibili, sulla base della documentazione fornita.

ESPRIME

parere favorevole per l'approvazione del Bilancio di previsione degli esercizi 2025/2027.

RACCOMANDA

di procedere all'utilizzo dell'avanzo presunto solo dopo che c'è stata l'approvazione del consuntivo relativo all' anno 2024;



Cagliari, 16/12/2024

Il Collegio Sindacale

I Sindaci

F.to Dott. Simone Melis – Presidente del Collegio

F.to Dott. Gian Luca Zicca – Sindaco effettivo

F.to Dott.ssa Antonella Sinozzi – Sindaco effettivo