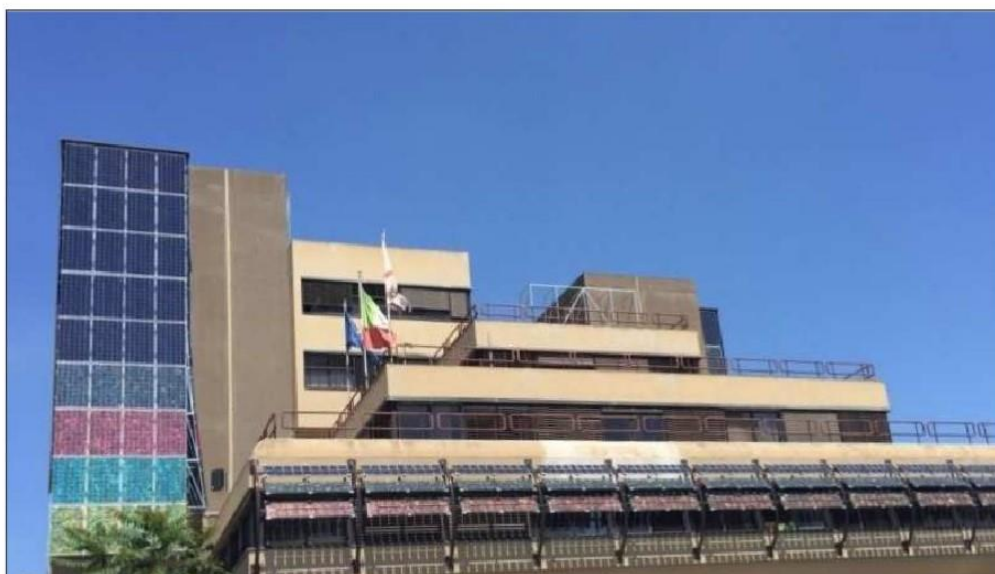


AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Sede in Cagliari - Via Cesare Battisti 6

Codice fiscale e N. Iscrizione Registro Imprese 03077790925
Partita IVA: 03077790925 - N. REA: 244783

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO AL BILANCIO DI PREVISIONE 2025-2027



Sommario

1) L'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (A.R.E.A.)	3
2) Il programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP	4
3) Il bilancio in sintesi	7
4) Conclusioni	8

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO AL BILANCIO DI PREVISIONE 2025-2027

La presente relazione è allegata al Bilancio di previsione 2025-2027 quale primo documento della gestione affidata al sottoscritto Amministratore.

La realizzazione del programma strategico di manutenzione straordinaria del patrimonio aziendale sarà il focus del prossimo triennio. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica saranno infatti oggetto di importanti interventi di riqualificazione e di valorizzazione, a garanzia in primis di una maggiore sicurezza e dignità dell'abitare per gli utenti ed in generale a beneficio di tutto il territorio.

Con l'impegno di posizionare ogni cittadino al centro delle politiche abitative pubbliche, si intende migliorare il benessere degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica e soddisfare le esigenze abitative di un numero sempre crescente di nuclei familiari, soffermandosi sui più fragili dal punto di vista sociale ed economico.

Al fine di garantire una efficace ed efficiente capacità di spesa da parte dell'Ente, occorrerà contestualmente investire nella struttura organizzativa, inclusa la rivisitazione dei processi e l'ammodernamento dei sistemi informativi, e nel fondamentale allineamento strategico di tutti verso il raggiungimento degli obiettivi di valore pubblico.

Di seguito si procede con l'illustrazione del lavoro di analisi effettuato, partendo dalle esigenze del territorio e dalle azioni da intraprendere nel triennio di riferimento.

1) L'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (A.R.E.A.)

L'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (A.R.E.A.) è stata istituita con Legge regionale 8 agosto 2006 n. 12, successivamente riformata con Legge regionale 23 settembre 2016 n. 22 ed è un Ente pubblico economico, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale, gestionale, patrimoniale e contabile.

L'A.R.E.A. costituisce lo strumento attraverso cui la Regione risponde alla domanda abitativa di soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate ed esercita le funzioni di attuazione ed eventualmente di gestione di opere ed interventi di edilizia attribuite alla competenza regionale. La vigilanza e il controllo sull'Azienda spettano alla Regione, così come disposto dall'art. 16 della Legge regionale n. 22/2016.

Il Presidente della Regione Sardegna con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 145 del 29.11.2024, su conforme deliberazione della Giunta Regionale n. 44/38 del 20 novembre 2024, ha nominato lo scrivente quale Amministratore Unico dell'Azienda, per la durata di tre anni.

La struttura organizzativa dell'azienda è articolata in 4 servizi di livello centrale che contengono i settori a supporto all'intera azienda quali "segreteria", "programmazione e controllo", "edilizia regionale" e "flussi informativi e contrattualistica", "affari generali", "condomini", "Direzione generale e ragionerie territoriali di Cagliari e Carbonia", "Ragionerie territoriali di Nuoro, Oristano e Sassari", "fisco e tributi" e "Risorse umane" e 10 servizi articolati sul territorio nelle quali sono organizzati i settori "gestione" e "contenzioso" (per i servizi amministrativi) e "nuove costruzioni" e "manutenzioni ordinarie" (per i servizi a carattere tecnico).

La ripartizione territoriale dell'Azienda è tesa a garantire la vicinanza all'utenza ed il rispetto delle peculiarità e specificità dei singoli territori.

2) Il programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP

L'Azienda vanta un patrimonio di circa ventiquattromila alloggi, caratterizzato da un elevato grado di vetustà e un consistente numero di abitazioni che necessitano, per essere riassegnate, di interventi di manutenzione. Con l'obiettivo di risanare il patrimonio esistente e di realizzare nuovi alloggi per rispondere alle sempre maggiori esigenze abitative manifestate sul territorio, l'Azienda ha attivato un programma di investimento attraverso l'utilizzo dei fondi di edilizia residenziale pubblica accantonati.

Per il programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio immobiliare dell'AREA, la Giunta Regionale ha stanziato 27 milioni di euro che si vanno ad aggiungere ai 43 milioni di risorse proprie dell'Azienda, per complessivi 70 milioni.

Le risorse finanziarie sono state ripartite sul territorio in modo proporzionale al numero di unità immobiliari, che ammontano attualmente a n. 23890, gestiti rispettivamente dai Servizi Territoriali di Cagliari (n. 7002), di Sassari (n. 6553), di Carbonia (n. 4307), di Nuoro (n. 3511) e di Oristano (n. 2517).

È stato pertanto avviato il percorso di programmazione per portare il patrimonio edilizio aziendale a uno stato di maggiore efficienza e rispondere, tramite il recupero dei cosiddetti alloggi di risulta, alle crescenti necessità di edilizia sociale sul territorio regionale.

Questo programma, che verrà attuato attraverso lo strumento degli accordi quadro, è un passo fondamentale verso la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con l'obiettivo fondamentale di garantire un alloggio adeguato, salubre e sicuro a ciascun nucleo familiare assegnatario e conseguentemente migliorare la qualità dell'abitare.

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 triennale di previsione, nell'esercizio 2028.

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

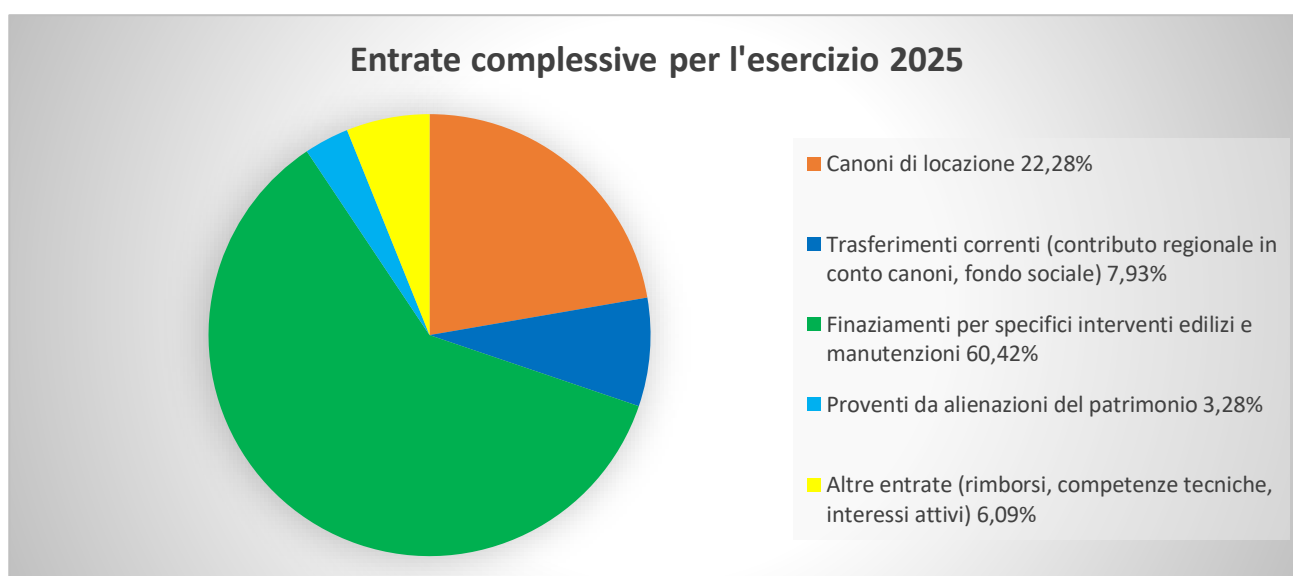
Inoltre, a seguito dell'Accordo per la Coesione 2021-2027 firmato lo scorso 28 novembre 2024, è previsto un ulteriore finanziamento di 230 milioni di euro da destinare ad interventi per la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà di AREA sull'intero territorio regionale.

3) Il bilancio in sintesi

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

- € 154.033.189,92 per il 2025;
- € 96.556.387,42 per il 2026;
- € 65.990.020,45 per il 2027.

Per il 2025 presenta, inoltre, un fondo di cassa iniziale presunto di € 115.988.154,40, una previsione di cassa in entrata di € 301.732.941,59 e di uscita di € 182.775.618,07, con un conseguente fondo di cassa finale presunto di € 118.957.323,52.



La voce principale di **entrata** della gestione caratteristica dell'Ente è rappresentata dai **canoni di locazione** determinati ai sensi della legge regionale n. 13 del 1989 e successive modifiche e integrazioni.

La previsione delle entrate da canoni di locazione ammonta a circa 27 milioni per ciascuna annualità del triennio 2025-2027, la cui determinazione è proporzionale alla capacità reddituale delle famiglie assegnatarie. I canoni di locazione sono determinati in base ai redditi dichiarati dagli assegnatari nei due anni antecedenti (per es. per il canone del 2025 l'anno di riferimento per i redditi è il 2023).

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

Le entrate da canoni dovrebbero garantire 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 L.R. 7/2000 (fondo sociale). Ad oggi, il totale dei canoni non è più in grado di garantire tali coperture. Inoltre, il fenomeno della morosità comporta l'obbligo, dal punto di vista della normativa contabile, di effettuare un ingente accantonamento al fondo crediti di dubbia esigibilità, quantificato in circa 6.2 milioni annui, che blocca di pari importo la capacità di spesa corrente dell'Azienda di pari importo, con la finalità di evitare che spese esigibili siano finanziate da entrate di dubbia esigibilità.

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 € 9.250.000,00.

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

Grazie al surplus finanziario di parte corrente, su cui incide positivamente il suddetto contributo regionale, l'Azienda ha distribuito complessivamente tra i territori circa € 5.9 milioni per l'annualità 2025 e € 4.7 milioni per l'annualità 2026. Si tratta delle risorse necessarie per garantire le manutenzioni generali degli alloggi di edilizia residenziali per le quali sono state avviate le procedure di spesa nel 2024 con impegni/prenotazioni a valere sulle annualità successive, comprensive degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche ed il rimborso di spese di manutenzione per alloggi in condominio.

La seguente tabella evidenzia la suddivisione territoriale delle risorse.

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

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

Attualmente il contributo regionale in conto canoni è previsto per le sole annualità del bilancio di previsione 2024-2026, pertanto per ottenere il pareggio di bilancio nell'annualità 2027 l'Azienda ha azzerato le previsioni di spesa relative ai soli costi manovrabili, quali ad esempio gli interventi di manutenzione del patrimonio immobiliare ed il fondo reclutamento del personale, nonostante la rilevanza degli stessi per garantire il corretto svolgimento delle attività istituzionali.

Non appena sarà riconosciuto, con l'approvazione della legge di stabilità 2025, il contributo regionale in conto canoni anche per l'annualità 2027, si provvederà tramite variazione di bilancio ad adeguare gli stanziamenti di spesa.

Si segnala inoltre che, grazie alla programmazione della quota disponibile dell'avanzo di amministrazione 2023, i territori potranno usufruire di ulteriori risorse per la manutenzione straordinaria del patrimonio aziendale, da realizzarsi nelle annualità 2025 e 2026 in coerenza con l'aggiornamento dei cronoprogrammi finanziari degli interventi. Le risorse sono ripartite come segue: U.T. di Cagliari € 2.000.000,00, U.T. di Carbonia € 2.550.000,00, U.T. di Oristano € 1.345.000,00, U.T. di Nuoro € 1.800.000,00 e U.T. di Sassari € 2.800.000,00.

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

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. 560/93.

Nel prospetto che segue si illustrano le somme a disposizione per ciascuna unità territoriale.



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

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

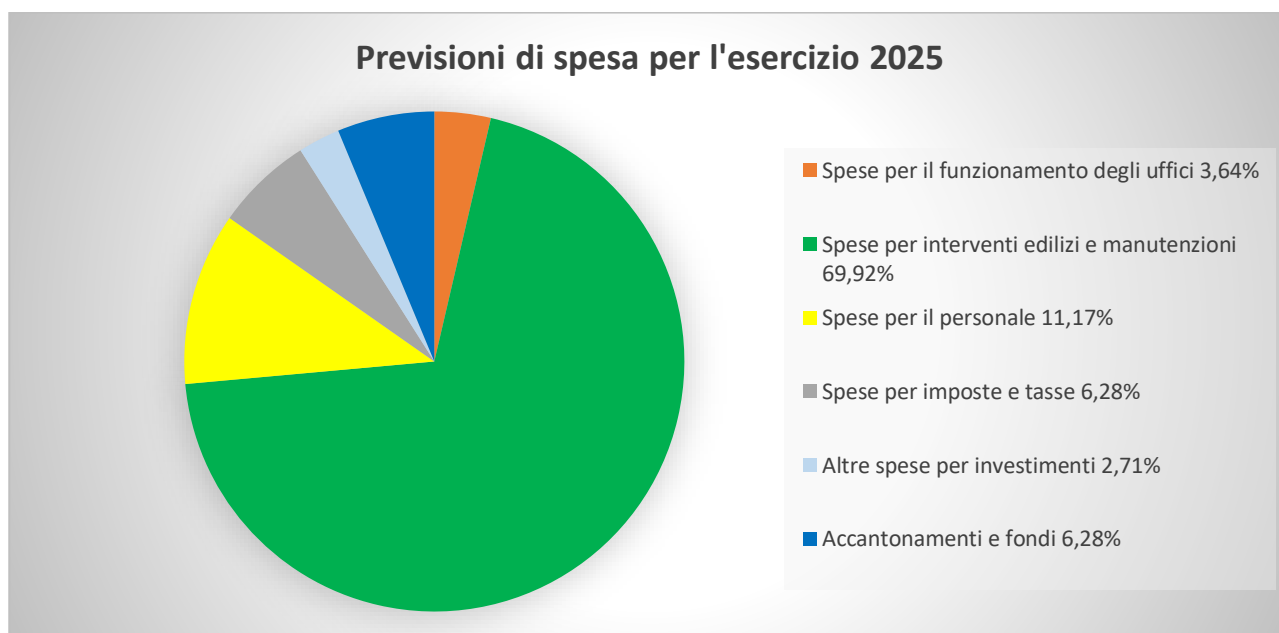
Stanziamenti per interventi costruttivi e di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo realizzati con specifici finanziamenti.

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

SERVIZIO TERRITORIALE	2025	2026	2027
Servizio territoriale di Cagliari	27.366.321	14.881.522	8.923.310
Servizio territoriale di Carbonia	17.755.935	4.396.221	1.548.000
Servizio territoriale di Nuoro	18.859.296	14.017.671	6.231.460
Servizio territoriale di Oristano	10.425.391	2.534.569	841.600
Servizio territoriale di Sassari	25.887.912	12.828.853	6.846.350
Totale	100.294.855	48.658.836	24.390.720

Stanziamenti complessivi di bilancio destinati agli interventi edilizi sul patrimonio immobiliare dell'AREA, finanziati con risorse proprie dell'Azienda e con trasferimenti regionali, nazionali ed europei.

Il seguente grafico evidenzia, per la prima annualità del bilancio di previsione 2025-2027, la composizione delle uscite classificate in spese per interventi edilizi e manutenzioni (69,92%), personale (11,17%), imposte e tasse (6,28%), accantonamenti e fondi (6,28%), funzionamento degli uffici (3,64%) e altre spese per investimenti (2,71%).



Il **Fondo Sociale** rappresenta un importante strumento di contrasto alla morosità con il quale l'Azienda riconosce un contributo economico nei confronti degli assegnatari che presentano condizioni di effettivo disagio economico e di sofferenza nel regolare pagamento del canone e degli oneri accessori. Il Fondo è costituito dalla quota garantita dall'Amministrazione regionale e da una quota accantonata dall'Ente.

In un'ottica di semplificazione amministrativa, la recente modifica del comma 4 dell'art. 5 della L.R. n. 7/2000 faciliterà l'accesso al contributo da parte dei soggetti in condizioni di effettivo disagio economico e sociale.

La programmazione del fabbisogno del 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 2024-2026.

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

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

La copertura finanziaria della capacità assunzionale per l'annualità 2027 sarà garantita non appena sarà riconosciuto per la medesima annualità il contributo regionale in conto canoni.

Si procederà con la puntuale quantificazione degli spazi assunzionali per il prossimo triennio con la stesura del Piano Triennale di Fabbisogno di personale 2025-2027, che sarà approvato successivamente al bilancio di previsione.

4) Conclusioni

Il bilancio di previsione 2025-2027 è caratterizzato da un forte incremento delle risorse finanziarie a disposizione dell'Azienda per la valorizzazione del patrimonio immobiliare, che testimonia la volontà di rilancio della politica regionale in materia di edilizia residenziale pubblica. Il programma strategico di manutenzione straordinaria, che prevede un investimento iniziale di 70 milioni, verrà ulteriormente consolidato nel corso del prossimo anno attraverso ulteriori risorse a valere sulla programmazione comunitaria 2021-2027 e sull'accordo di coesione.

La programmazione, realizzazione e monitoraggio degli interventi edilizi, nonostante la variegata provenienza dei fondi (in parte risorse proprie, accantonate negli anni dall'Azienda, ed in parte regionali ed europee), sarà unitaria e finalizzata al perseguimento di una politica pubblica in grado di soddisfare i fabbisogni abitativi del territorio e migliorare la qualità dell'abitare. Quanto sopra al fine della creazione di

un maggiore valore pubblico di filiera, che partendo dagli indirizzi dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici e per il tramite dell'AREA, vada a creare un impatto multidimensionale nei confronti dell'utenza di riferimento in termini di benessere sociale, economico ed ambientale.

L'azione pubblica dovrà essere accompagnata da una pianificazione di azioni immateriali:

- dal punto di vista normativo, in un'ottica di semplificazione amministrativa, occorrerà lavorare per riformare le normative di settore al fine di adeguarle al mutato contesto economico-sociale e apportare modifiche ad alcuni regolamenti interni;
- sul versante delle metodologie, occorrerà procedere con la digitalizzazione delle procedure amministrative, oltre ad un consolidamento della struttura organizzativa;
- dal punto di vista delle relazioni, occorrerà rafforzare i rapporti con gli enti locali, in un'ottica di collaborazione fattiva e reciproca fiducia e curare maggiormente i rapporti con l'utenza, dando un forte peso al ruolo degli URP e alla relazione diretta con gli inquilini al fine di perseguire una maggiore tutela e cura del patrimonio edilizio e l'istaurarsi di una cultura dell'abitare che include una maggiore partecipazione nel pagamento del canone di locazione, parametrato alle condizioni oggettive dell'alloggio e alle capacità reddituali dei nuclei familiari assegnatari; infine sarà necessario dialogare con il mondo universitario, con le associazioni di categoria e con le altre aziende che, a livello nazionale si occupano di edilizia residenziale pubblica e politiche sociali, al fine di utilizzare il confronto come strumento di crescita di tutto l'ente.

L'Amministratore Unico

Dott. Matteo Sestu