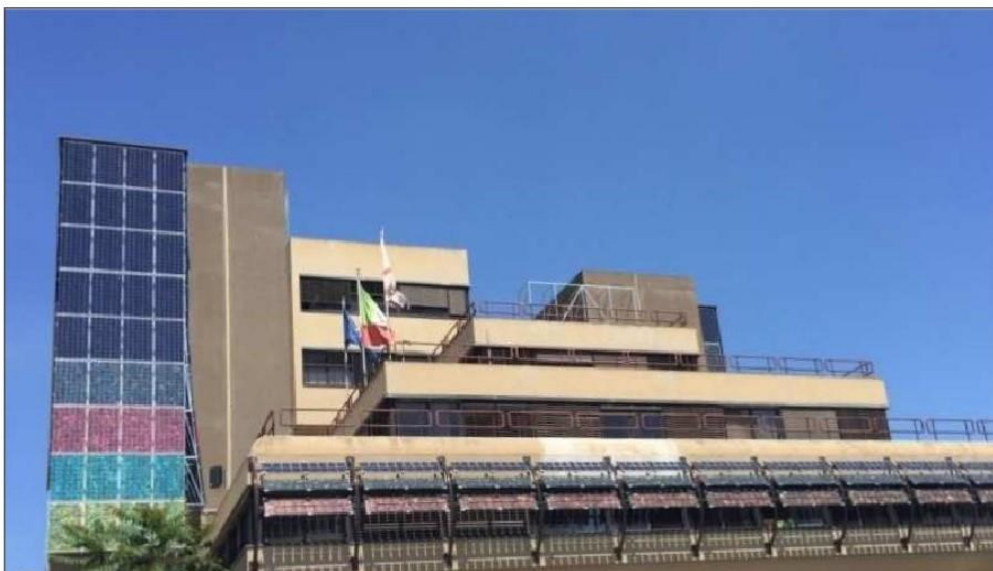

AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Sede in Cagliari - Via Cesare Battisti 6

Codice fiscale e N. Iscrizione Registro Imprese 03077790925

Partita IVA: 03077790925 - N. REA: 244783

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI PREVISIONE 2025-2027



Valori espressi in Euro

Sommario

PREMESSA.....	1
BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO.....	3
ARTICOLAZIONE DELLE ENTRATE PER TITOLI - TIPOLOGIE	5
RIEPILOGO GENERALE DELLE ENTRATE PER TITOLI	7
ARTICOLAZIONE DELLA SPESA PER MISSIONI - PROGRAMMI	9
RIEPILOGO GENERALE DELLE SPESE PER TITOLI	11
EQUILIBRI DI BILANCIO	13
DISPONIBILITÀ LIQUIDE	15
GESTIONE DI CASSA.....	16
RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO	17
PARTE ACCANTONATA DEL RISULTATO PRESUNTO DI AMMINISTRAZIONE 2024.....	19
PARTE VINCOLATA DEL RISULTATO PRESUNTO DI AMMINISTRAZIONE 2024	23
APPLICAZIONE DELLE QUOTE ACCANTONATE E VINCOLATE DEL RISULTATO PRESUNTO DI AMMINISTRAZIONE 2024.....	24
ACCANTONAMENTI DEL BILANCIO DI PREVISIONE	26
FONDO PLURIENNALE VINCOLATO	31
INDEBITAMENTO	33

PREMESSA

L'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA), istituita con la L.R. 8 agosto 2006, n. 12 è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica e autonomia imprenditoriale, gestionale, patrimoniale e contabile. Ha un proprio statuto ed è sottoposta a vigilanza della Regione. Costituisce lo strumento attraverso cui la Regione risponde alla domanda abitativa di soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate. Come definito dalla L.R. 23 settembre 2016, n. 22 uniforma la propria attività a criteri di efficacia, efficienza ed economicità e ha l'obbligo del pareggio del bilancio. Ai sensi della stessa legge gli organi dell'Azienda sono l'Amministratore Unico, il Collegio dei Sindaci ed è strutturata in un'unica direzione generale che comprende anche i servizi dislocati nelle sedi territoriali di Cagliari, Carbonia, Oristano, Nuoro e Sassari. La direzione generale attualmente è articolata in 14 servizi di cui 4 centrali di supporto (Servizio Affari generali, Servizio Contabilità bilancio e risorse umane, Servizio per l'Edilizia regionale, flussi informativi e contrattualistica, Servizio Controllo di gestione, programmazione e attività di segreteria) e 10 servizi territoriali (ciascun territorio è articolato in due strutture di livello dirigenziale, servizio amministrativo e servizio tecnico). Con decreto del Presidente della Regione n. 145, protocollo n. 21658 del 29/11/2024, su conforme Deliberazione della Giunta regionale n. 44/38 del 20 novembre 2024, è stato nominato, per la durata di tre anni, Amministratore Unico il Dott. Matteo Sestu.

La presente nota integrativa, prevista quale allegato al bilancio dall'articolo 11 del D.lgs. n. 118/2011 e dal principio contabile applicato concernente la programmazione di bilancio (allegato 4/1), è un documento di natura descrittiva che si pone l'obiettivo di chiarire ed illustrare gli elementi più significativi del documento di bilancio 2025/2027. Riporta i contenuti delle principali voci di bilancio nonché i criteri adottati per formulare le previsioni di entrata e di spesa.

Sulla base delle modifiche al principio contabile applicato n. 4/1 relative a ruoli, compiti e tempistiche del procedimento di approvazione del bilancio di previsione, è stato predisposto un bilancio tecnico con la finalità di pervenire all'approvazione del documento definitivo entro il 31 dicembre 2024. Nel rispetto della normativa e dei principi contabili, sono state salvaguardate in primo luogo le spese ricorrenti e non ricorrenti, ma riguardanti le funzioni fondamentali dell'Azienda.

L'iter per la predisposizione del bilancio di previsione è stato avviato dal Direttore del Servizio di Contabilità e la fase di elaborazione delle previsioni, di entrata e di spesa, ha coinvolto a cascata tutti i Dirigenti dei Servizi.

I Servizi territoriali amministrativi, responsabili delle principali entrate aziendali, nel rispetto del principio della prudenza, hanno segnalato le variazioni da apportare alle previsioni tecniche in relazione all'andamento

degli accertamenti dell'ultimo triennio. I Responsabili delle spese hanno formulato le modifiche alle previsioni di bilancio, tenendo conto dei possibili oneri futuri derivanti da obbligazioni contrattuali in essere, sia per il loro ammontare che per la loro scadenza. In particolare, i Servizi territoriali tecnici hanno provveduto a verificare la fattibilità e la tempistica delle previsioni riguardanti la realizzazione degli interventi edilizi (costruttivi e/o di risanamento) e dei relativi pagamenti in considerazione dei cronoprogrammi e dei SAL dei singoli investimenti

A conclusione dell'iter di predisposizione del bilancio di previsione, il Servizio di Contabilità, dopo aver quantificato le risorse da stanziare nella missione 20 "fondi e accantonamenti", tra cui la voce più rilevante è rappresentata dal fondo crediti di dubbia esigibilità, ha verificato la complessiva sussistenza degli equilibri di parte corrente e in conto capitale per ciascuna annualità del triennio.

La normativa regionale di settore prevede che le entrate da canoni garantiscano 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.

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, a partire dall'esercizio 2023 e per ciascuno degli esercizi del triennio 2023-2025, la Regione Sardegna ha autorizzato, con la legge di stabilità 2023, la concessione di un contributo in conto canoni di 9 milioni di euro.

Con la Legge Regionale 29 dicembre 2023, n. 18 (Legge di stabilità 2024) la Regione ha stanziato le risorse per il contributo in conto canoni, a garanzia del pareggio di bilancio per € 9.250.000,00, per ciascuna annualità del triennio 2024-2026¹.

Pertanto, gli equilibri di bilancio per le annualità 2025-2026 sono stati raggiunti grazie al contributo sopra citato. Per ottenere il pareggio di bilancio nell'annualità 2027 sono state azzerate le previsioni di spesa relative a costi variabili (a titolo esemplificativo le periodiche manutenzioni del patrimonio immobiliare, la capacità assunzionale del PTFP, il fondo rinnovo contrattuale) nonostante la rilevanza degli stessi per garantire lo svolgimento delle attività istituzionali.

¹ L'incremento del contributo di € 250.000,00 per ciascuna annualità del triennio è stabilito dall'articolo 4 comma 2 che prevede per gli alloggi costruiti a totale carico dello Stato, realizzati per il personale militare e gestiti ai sensi della legge 6 marzo 1976, n. 52, al fine di perseguire la regolarizzazione dei rapporti locativi e/o l'alienazione degli stessi, la riduzione del canone di locazione su base annua nella misura del 50%.

Il contributo dell'Amministrazione Regionale dovrà essere garantito anche per le annualità successive ovvero dovranno essere adottate da parte della Giunta Regionale misure alternative idonee ad assicurare il rispetto degli equilibri di bilancio ai sensi dell'art. 1 comma 6 della legge regionale n. 7/2000.

BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO

Sul piano tecnico il bilancio di previsione 2025-2027 è costruito secondo l'impianto normativo ispirato ai principi di armonizzazione dei sistemi di contabilità del comparto pubblico, come declinati dal D.lgs. n. 118/2011 e sulla base degli schemi previsti all'allegato 9 del medesimo decreto. Infatti, la Deliberazione della Giunta Regionale n. 19/23 del 28 aprile 2015 ha esteso, sulla base del combinato disposto dell'art. 2 della L.R. 9 marzo 2015 n. 5 e dell'art. 28 della L.R. 2 agosto 2006 n. 11, agli Enti e alle Agenzie regionali l'applicazione dal 2015 del D.Lgs. n. 118/2011 di riforma della contabilità pubblica.

I criteri di valutazione adottati per le previsioni di entrata e di spesa rispettano i principi contabili generali dell'annualità, unità, universalità, integrità, veridicità, attendibilità, correttezza, comprensibilità, significatività, rilevanza, flessibilità, prudenza, coerenza, continuità, costanza, comparabilità, verificabilità, neutralità, pubblicità e dell'equilibrio di bilancio.

Il bilancio di previsione espone separatamente l'andamento delle entrate e delle spese riferite ad un orizzonte temporale triennale (2025-2027) ed è stato predisposto secondo i principi definiti dalla normativa: in pareggio finanziario complessivo per la competenza, comprensivo dell'utilizzo dell'avanzo di amministrazione e garantendo un fondo di cassa finale non negativo.

La movimentazione finanziaria prevista, come illustrato nel quadro generale riassuntivo (cfr. pagina seguente), ammonta a € 154.003.189,92 per il 2025, € 96.556.387,42 per il 2026 ed € 65.990.020,45 per il 2027.

Rispetto ai volumi storici aziendali, il programma di investimento sulle manutenzioni straordinarie del patrimonio immobiliare, per complessivi 69 milioni² nell'arco temporale del bilancio di previsione di cui 43 nel 2025, ha avuto un forte impatto nelle previsioni di bilancio.

² La somma complessivamente investita per il programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio immobiliare dell'AREA ammonta a 70 milioni, di cui un milione è previsto per l'annualità 2028.



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

ENTRATE	CASSA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2025	COMPETENZA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2025	2026	2027	SPESE	CASSA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2025	COMPETENZA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2025	2026	2027
Fondo di cassa presunto all'inizio dell'esercizio Utilizzo avanzo presunto di amministrazione - di cui Utilizzo Fondo anticipazioni di liquidità	115.988.154,40	13.969.437,07 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	Disavanzo di amministrazione Disavanzo derivante da debito autorizzato e non contratto		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Fondo pluriennale vincolato		10.376.396,16	3.452.098,72	696.000,00	TIT. 1 - Spese correnti	52.131.397,45	43.820.950,76	39.888.554,70	32.815.300,00
TIT. 1 - Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	0,00	0,00	0,00	0,00	- di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	696.000,00	696.000,00	0,00
TIT. 2 - Trasferimenti correnti	9.887.634,50	9.750.000,00	9.750.000,00	500.000,00					
TIT. 3 - Entrate extratributarie	80.215.208,02	36.967.196,00	33.547.550,00	31.619.300,00					
TIT. 4 - Entrate in conto capitale	22.510.663,36	17.228.014,01	28.046.634,66	18.753.012,51	TIT. 2 - Spese in conto capitale	111.470.745,29	101.124.015,78	47.927.632,72	24.430.720,45
TIT. 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	66.576.710,07	60.950.146,68	16.998.104,04	9.659.707,94	- di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	2.756.098,72	0,00	0,00
					TIT. 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 entrate finali	179.190.215,95	124.895.356,69	88.342.288,70	60.532.020,45	Totale spese finali	175.664.399,92	149.241.189,92	91.794.387,42	61.228.020,45
TIT. 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00	TIT. 4 - Rimborsamento di prestiti di cui Fondo anticipazioni di liquidità	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
TIT. 7 - Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	0,00	0,00	0,00	0,00	TIT. 5 - Chiusura Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	0,00	0,00	0,00	0,00
TIT. 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	TIT. 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	185.744.787,19	129.657.356,69	93.104.288,70	65.294.020,45	Totale titoli	182.775.618,07	154.003.189,92	96.556.387,42	65.990.020,45
TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE	301.732.941,59	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
Fondo di cassa finale presunto	118.957.323,52								

ARTICOLAZIONE DELLE ENTRATE PER TITOLI - TIPOLOGIE

Le entrate sono classificate così come prevede il D.lgs. n. 118/2011 in “titoli” e “tipologie”.

In relazione alle specifiche attività aziendali, sono state individuate le seguenti articolazioni.

TITOLO 2: Trasferimenti correnti

Comprende i trasferimenti, ricevuti da altre Amministrazioni pubbliche, prioritariamente destinati alla copertura finanziaria di spese correnti e, in via residuale, alle spese di investimento.

- **TIPOLOGIA 101:** Trasferimenti correnti da Amministrazioni pubbliche

La tipologia 101 accoglie 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.

Accoglie inoltre i finanziamenti per alcuni interventi di risanamento del patrimonio immobiliare della Regione disciplinati da apposite convenzioni tra AREA e l'Amministrazione Regionale.

Tale aggregato ricomprende a partire dal 2023, il contributo in conto canoni autorizzato dalla Regione Sardegna con la legge di stabilità 2023 e confermato con la legge di stabilità 2024.

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

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

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

Sono ricomprese nella tipologia 100 del titolo 3 le 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 realizzazione dei lavori).

- **TIPOLOGIA 200:** Proventi derivanti dall'attività di controllo e repressione delle irregolarità e degli illeciti.

Voce residuale relativa ad eventuali sanzioni amministrative agli utenti.

- **TIPOLOGIA 300:** Interessi Attivi

Comprende gli interessi attivi sui conti correnti bancari oltre a quelli relativi alle dilazioni di pagamento concesse a locatari, cessionari e mutuatari.

- **TIPOLOGIA 500:** Rimborsi e altre entrate correnti

Le voci principali sono i rimborsi da Enti previdenziali, Erario e da altre amministrazioni per il personale assegnato out.

TITOLO 4: Entrate in conto capitale

- **TIPOLOGIA 200:** Contributi agli investimenti

Comprende gli interventi edilizi con finanziamento a carico del bilancio di altre Pubbliche Amministrazioni (Stato e, soprattutto, Regione) e affidati all'A.R.E.A. per la loro realizzazione.

- **TIPOLOGIA 400:** Entrate da alienazione di beni materiali e immateriali

Accoglie i proventi derivanti dalla 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

Rientrano in questa tipologia i fondi prelevati dalla Tesoreria Provinciale della Banca d'Italia (Fondi CER e Fondi L. 560/93) e trasferiti nei conti di tesoreria per la realizzazione dei programmi di interventi edilizi di E.R.P. approvati dalla Giunta Regionale.

TITOLO 6: Accensione di prestiti

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

Nel corso del triennio non è prevista l'accensione di mutui o altri finanziamenti.

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 (erariali e previdenziali). Vi rientrano, inoltre, le ritenute sui redditi da lavoro autonomo e i fondi anticipati al cassiere.

- **TIPOLOGIA 200:** Entrate per conto terzi

Principalmente, le cauzioni su alloggi e locali e degli incassi delle quote per conto dei sindacati degli inquilini.

RIEPILOGO GENERALE DELLE 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	60.950.146,68 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	96.566.387,42	65.990.020,45

La voce principale tra le entrate correnti (titolo 2 e 3 dell'entrata³) è rappresentata dai canoni di locazione di alloggi e locali e voci accessorie. Per tali poste, in considerazione della morosità, è previsto un considerevole accantonamento al Fondo crediti di dubbia esigibilità, quantificato in circa 6,2 milioni annui (il 22,75% dello stanziamento dei canoni).

Le entrate da canoni, ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 5 luglio 2000 n. 7, 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, stabilita in misura pari allo 0,50 per cento annuo del valore locativo dei medesimi. Inoltre, deve concorrere ad alimentare il fondo di cui all'articolo 5 della medesima legge (fondo sociale).

Poiché ad oggi il totale dei canoni non è più in grado di garantire tale copertura, l'Amministrazione regionale con la legge di stabilità 2023, ha autorizzato un contributo in conto canoni pari ad € 9.000.000 per ciascuna annualità del triennio 2023-2025. Con la legge di stabilità 2024 la Regione tale contributo è stato confermato anche per il triennio 2024-2026.

³ Nel bilancio di Area non sono presenti entrate del titolo 1 – Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa.



Le entrate in conto capitale (titolo 4) comprendono i trasferimenti provenienti da altre pubbliche amministrazioni, essenzialmente i trasferimenti disposti dall'amministrazione regionale (compresi i fondi di provenienza ministeriale od europea) destinati agli interventi di risanamento del patrimonio e per nuove costruzioni.

In questo titolo sono allocati i trasferimenti della Regione (26 milioni nel triennio⁴) relativi al programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP.

Le entrate del titolo 5 "Entrate da riduzioni di attività finanziarie" accolgono i trasferimenti operati sui fondi detenuti presso la Banca d'Italia. Oltre ai consueti prelevamenti per interventi finanziati sulla base della Legge n. 560/1993 ovvero dalle altre leggi di finanziamento previgenti, comprendono i fondi ERP destinati al programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio immobiliare dell'AREA. Tali fondi, pari a 43 milioni di euro, sulla base al cronoprogramma finanziario degli interventi, saranno prelevati nel corso del 2025.

⁴ Per il programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio immobiliare dell'AREA la Giunta Regionale ha stanziato, con la Deliberazione n. 14/87 del 22/05/2024, 27 milioni di euro. Di detta somma 26 milioni saranno erogati nell'arco temporale del bilancio di previsione, la restante quota (un milione di euro) è prevista per il 2028.

ARTICOLAZIONE DELLA SPESA PER MISSIONI - PROGRAMMI

Le spese sono classificate così come prevede il D.lgs. n. 118/2011 in “missioni” e “programmi”.

In relazione alle specifiche attività Aziendali, sono state individuate le seguenti articolazioni.

MISSIONE 01: Servizi istituzionali, generali e di gestione

Comprende tutte le voci di spesa generali, incluse quelle relative agli organi istituzionali posti a supporto delle diverse attività specifiche aziendali, non pienamente e direttamente attribuibili alle altre specifiche missioni.

È 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

MISSIONE 08: Assetto del territorio ed edilizia abitativa

Rappresenta la principale missione dell'Ente. Include tutte le spese di amministrazione e funzionamento delle attività dei servizi relativi alla gestione del patrimonio, in particolare 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

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. È articolata nei seguenti “programmi”:

- **PROGRAMMA 01:** Fondo di riserva
- **PROGRAMMA 02:** Fondo crediti di dubbia esigibilità

- **PROGRAMMA 06:** Altri fondi

MISSIONE 50: Debito pubblico

L'Azienda non ha attualmente in corso alcuna forma di indebitamento.

MISSIONE 99: Servizi per conto terzi

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

RIEPILOGO GENERALE DELLE SPESE PER TITOLI

TITOLO	DENOMINAZIONE	RESIDUI PRESUNTI 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
	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	16.000.730,10	previsione di competenza	56.734.770,40	43.820.950,76	39.888.554,70	32.815.300,00
			di cui già impegnato		1.323.379,97	83.682,09	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	696.000,00	696.000,00	696.000,00	0,00
			previsione di cassa	50.430.387,82	52.131.397,45		
Titolo 2	Spese in conto capitale	17.797.552,12	previsione di competenza	69.210.110,34	101.124.015,78	47.927.632,72	24.430.720,45
			di cui già impegnato		5.215.653,22	576.346,79	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	12.715.918,75	2.756.098,72	0,00	0,00
			previsione di cassa	64.413.564,60	111.470.745,29		
Titolo 3	Spese per incremento di attività finanziarie	7.858.123,54	previsione di competenza	7.680.971,69	4.296.223,38	3.978.200,00	3.982.000,00
			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	12.438.062,29	12.062.257,18		
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	2.357.114,61	previsione di competenza	4.775.200,00	4.762.000,00	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	5.531.680,24	7.111.218,15		
TOTALE TITOLI		44.013.520,37	previsione di competenza	138.401.052,43	154.003.189,92	96.556.387,42	65.990.020,45
			di cui già impegnato		6.539.033,19	660.028,88	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	13.411.918,75	3.452.098,72	696.000,00	0,00
			previsione di cassa	132.813.694,95	182.775.618,07		
TOTALE GENERALE DELLE SPESE		44.013.520,37	previsione di competenza	138.401.052,43	154.003.189,92	96.556.387,42	65.990.020,45
			di cui già impegnato		6.539.033,19	660.028,88	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	13.411.918,75	3.452.098,72	696.000,00	0,00
			previsione di cassa	132.813.694,95	182.775.618,07		

Tra le **spese correnti** (titolo 1) assumono maggiore rilievo le spese relative al personale dipendente e dirigente, le imposte e le tasse a carico dell'azienda e le spese per acquisto di beni e servizi con particolare riferimento alle manutenzioni ordinarie sugli alloggi di proprietà. Per questa ultima voce, che rappresenta una importante attività dell'ente per gli assegnatari, il budget è stato ripartito in ragione del patrimonio gestito e dei procedimenti di spesa già avviati.

Tra gli obiettivi aziendali è previsto quello di incrementare il numero dei dipendenti in servizio, nei limiti degli spazi assunzionali a disposizione. A tal fine nel bilancio di previsione, in linea con quanto previsto dal Piano triennale del fabbisogno di personale 2025-2027 (PTFP) in fase di stesura, nel fondo di reclutamento sono stati previsti i seguenti stanziamenti di spesa:

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

Per il 2027 la previsione di spesa del fondo reclutamento sarà implementata non appena sarà riconosciuto per la medesima annualità il contributo regionale in conto canoni.

Le **spese in conto capitale** (titolo 2) comprendono principalmente quelle relative agli interventi di risanamento degli immobili di proprietà destinati a locazione, per limitare i rischi legati alla vetustà del patrimonio esistente, e alla realizzazione di nuove opere per far fronte all'emergenza abitativa su territorio.



La realizzazione del programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di Area (69 milioni nel triennio) ha determinato, rispetto ai trend storici aziendali, un forte incremento delle spese di investimento.

Il titolo 3 della spesa **“incremento di attività finanziarie”** ricomprende essenzialmente le somme da riversare nella Tesoreria Provinciale della Banca d'Italia relative alla cessione degli alloggi e all'incasso del diritto di prelazione.

Tali somme una volta riversate in Banca d'Italia sono oggetto di programmazione per nuovi interventi edilizi ovvero manutentivi del patrimonio immobiliare aziendale.

EQUILIBRI DI BILANCIO

Il perseguimento degli equilibri di bilancio è un obiettivo imprescindibile per una sana gestione dell'Azienda. Il prospetto degli equilibri di bilancio consente di verificare gli equilibri interni al bilancio di previsione per ciascuno degli esercizi in cui è articolato.

Equilibrio finanziario complessivo

Il bilancio di previsione è deliberato in pareggio finanziario di competenza, ovvero la previsione del totale delle entrate deve essere uguale al totale delle spese, comprensivo dell'eventuale utilizzo dell'avanzo di amministrazione e degli utilizzi del fondo pluriennale vincolato. Per le previsioni di cassa, il bilancio garantisce un fondo cassa finale positivo.

Equilibrio economico-finanziario di parte corrente, di parte capitale e finale.

Il bilancio di previsione, oltre all'equilibrio finanziario complessivo, deve prevedere l'equilibrio di parte corrente in termini di competenza finanziaria, ossia le previsioni di competenza relative alle spese correnti, incrementate delle spese per trasferimenti in conto capitale, del saldo negativo delle partite finanziarie, delle quote di capitale delle rate di ammortamento dei mutui e degli altri prestiti, con l'esclusione dei rimborsi anticipati, non possono essere complessivamente superiori alle previsioni di competenza dei primi tre titoli dell'entrata, incrementate dei contributi destinati al rimborso dei prestiti e dal fondo pluriennale vincolato di parte corrente e dall'utilizzo dell'avanzo di competenza di parte corrente.

EQUILIBRI DI BILANCIO		COMPETENZA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2025	COMPETENZA ANNO 2026	COMPETENZA ANNO 2027
A) Utilizzo risultato di amministrazione presunto per il finanziamento di spese correnti e al rimborso di prestiti (**)	(+)	1.693.096,07	---	---
B) Ripiano disavanzo presunto di amministrazione esercizio precedente (1)	(-)	0,00	0,00	0,00
C) Fondo pluriennale vincolato per spese correnti iscritto in entrata	(+)	696.000,00	696.000,00	696.000,00
O1) Fondo pluriennale vincolato per trasferimenti in conto capitale iscritto in entrata (rif. Titolo di sepsa 2.04)	(+)	0,00	0,00	0,00
D) Entrate Titoli 1.00 - 2.00 - 3.00	(+)	46.717.196,00	43.297.550,00	32.119.300,00
E) Entrate in conto capitale per Contributi agli investimenti direttamente destinati al rimborso dei prestiti da amministrazioni pubbliche (2)	(+)	0,00	0,00	0,00
F) Entrate Titolo 4.03 - Altri trasferimenti in conto capitale	(+)	0,00	0,00	0,00
G) Entrate in c/capitale destinate all'estinzione anticipata di prestiti (3)	(+)	0,00	0,00	0,00
H) Entrate per accensioni di prestiti destinate all'estinzione anticipata di prestiti	(+)	0,00	0,00	0,00
I) Entrate di parte capitale destinate a spese correnti in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili	(+)	0,00	0,00	0,00
J) Spese correnti	(-)	43.820.950,76	39.888.554,70	32.815.300,00
- di cui fondo pluriennale vincolato		696.000,00	696.000,00	0,00
K) Spese Titolo 2.04 - Altri trasferimenti in conto capitale	(-)	0,00	0,00	0,00
- di cui fondo pluriennale vincolato		0,00	0,00	0,00
L) Variazioni di attività finanziarie (se negativo) (4)	(-)	0,00	0,00	0,00
M) Rimborso prestiti	(-)	0,00	0,00	0,00
di cui Fondo anticipazioni di liquidità		0,00	0,00	0,00
di cui per estinzione anticipata di prestiti		0,00	0,00	0,00
A) Equilibrio di parte corrente		5.285.341,31	4.104.993,30	0,00

Il bilancio di previsione deve prevedere inoltre l'equilibrio in conto capitale in termini di competenza finanziaria, ossia tra le spese di investimento e tutte le risorse acquisite per il loro finanziamento (entrate in conto capitale, fondo pluriennale vincolato in parte capitale, dall'utilizzo dell'avanzo di competenza in conto capitale e da quelle risorse di parte corrente destinate agli investimenti dalla legge e dai principi contabili).

EQUILIBRI DI BILANCIO		COMPETENZA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2025	COMPETENZA ANNO 2026	COMPETENZA ANNO 2027
N) Utilizzo risultato presunto di amministrazione per il finanziamento di spese d'investimento (**)	(+)	11.993.967,35	0,00	0,00
O) Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale iscritto in entrata	(+)	9.680.396,16	2.756.098,72	0,00
O1) Fondo pluriennale vincolato per trasferimenti in conto capitale iscritto in entrata (rif. Titolo di spesa 2.04)	(-)	0,00	0,00	0,00
T2) Fondo pluriennale vincolato per Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale iscritto in entrata (rif. Titolo di spesa 3.01)	(+)	0,00	0,00	0,00
P) Entrate in conto capitale (Titolo 4)	(+)	17.228.014,01	28.046.634,66	18.753.012,51
Q) Entrate Titolo 5.01.01 - Alienazioni di partecipazioni	(+)	0,00	0,00	0,00
R) Entrate per accensioni di prestiti (titolo 6)	(+)	0,00	0,00	0,00
E) Entrate in conto capitale per Contributi agli investimenti direttamente destinati al rimborso dei prestiti da amministrazioni pubbliche (2)	(-)	0,00	0,00	0,00
G) Entrate in c/capitale destinate all'estinzione anticipata di prestiti (3)	(-)	0,00	0,00	0,00
I) Entrate di parte capitale destinate a spese correnti in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili	(-)	0,00	0,00	0,00
H) Entrate per accensioni di prestiti destinate all'estinzione anticipata di prestiti	(-)	0,00	0,00	0,00
F) Entrate Titolo 4.03 - Altri trasferimenti in conto capitale	(-)	0,00	0,00	0,00
S) Spese in conto capitale di cui fondo pluriennale vincolato	(-)	101.124.015,78 2.756.098,72	47.927.632,72 0,00	24.430.720,45 0,00
K) Spese Titolo 2.04 - Altri trasferimenti in conto capitale di cui fondo pluriennale vincolato	(+)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
T) Spese Titolo 3.01.01 - Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale di cui fondo pluriennale vincolato	(-)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
U) Ripiano disavanzo pregresso derivante da debito autorizzato e non contratto (presunto)	(-)	0,00	0,00	0,00
V) Variazioni di attività finanziarie (se positivo)	(+)	56.936.296,95	13.019.904,04	5.677.707,94
B) Equilibrio di parte capitale		-5.285.341,31	-4.104.995,30	0,00
W) Utilizzo risultato presunto di amministrazione al finanziamento di attività finanziarie (***)	(+)	282.373,65	0,00	0,00
W1) Fondo pluriennale vincolato per incremento di attività finanziarie iscritto in entrata	(+)	0,00	0,00	0,00
T2) Fondo pluriennale vincolato per Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale iscritto in entrata (rif. Titolo di spesa 3.01)	(-)	0,00	0,00	0,00
X) Entrate titolo 5.00 - Riduzioni attività finanziarie	(+)	60.950.146,68	16.998.104,04	9.659.707,94
Y) Spese titolo 3.00 - Incremento attività finanziarie di cui fondo pluriennale vincolato	(-)	4.296.223,38 0,00	3.978.200,00 0,00	3.982.000,00 0,00
Q) Entrate Titolo 5.01.01 - Alienazioni di partecipazioni	(-)	0,00	0,00	0,00
T) Spese Titolo 3.01.01 - Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale di cui fondo pluriennale vincolato	(+)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
C) Variazioni attività finanziaria		56.936.296,95	13.019.904,04	5.677.707,94
EQUILIBRIO FINALE (D=A+B)		0,00	0,00	0,00

L'equilibrio di parte corrente è pari a € 5.285.341,31 nel 2025 ed € 4.104.995,30 nel 2026. Tale surplus di parte corrente è finalizzato al raggiungimento dell'equilibrio in conto capitale.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Di seguito si riportano i saldi⁵ dei conti correnti bancari accessi presso il tesoriere e dei conti correnti postali.

Disponibilità liquide	
Tesoreria - Banco di Sardegna	€ 117.936.975,51
Poste Italiane	€ 7.598.638,63
Totale	€ 125.535.614,14

Il saldo dei conti correnti accessi presso la Tesoreria della Banca d'Italia ammonta a € 102.422.850,55. Si evidenzia che i suddetti conti, costantemente alimentati dalle somme derivanti dalle vendite degli immobili, sono formalmente attribuibili all'Azienda, ma giuridicamente indisponibili, essendo la Regione, su proposta dell'Ente stesso, che ne autorizza l'utilizzo nell'ambito della specifica finalità (interventi di risanamento e nuove costruzioni).

⁵ La data di rilevazione è il 04.12.2024.

GESTIONE DI CASSA

Il bilancio di previsione 2025-2027 comprende le previsioni di competenza e di cassa del primo esercizio del periodo considerato e le previsioni di competenza degli esercizi successivi.

Con riferimento alle previsioni di cassa ed i relativi stanziamenti, sono state effettuate le seguenti stime, tenendo conto sia delle previsioni di competenza sia quelle relative ai residui presunti riportati.

Le entrate sono state stimate l'esigibilità dei crediti iscritti in bilancio e le previsioni di incasso di canoni e voci correlate, contributi e trasferimenti di parte corrente e di parte capitale. Per quanto riguarda le spese sono stati presi in considerazione i debiti maturati, i flussi di uscita periodici o continuativi per spese consolidate (personale, utenze, ecc.), le scadenze contrattuali e i cronoprogrammi degli investimenti.

Il fondo di cassa finale presunto per l'esercizio 2025 ammonta ad € 118.957.323,52.

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		

⁶ La differenza rispetto a quanto indicato nel paragrafo “disponibilità liquide” è dovuta alla presenza di sospesi in entrata/uscita da regolarizzare.

RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO

In occasione della predisposizione del bilancio di previsione, che sarà approvato prima del Rendiconto della gestione 2024, è necessario procedere alla determinazione del risultato di amministrazione presunto che consiste in una previsione ragionevole e prudente del risultato di amministrazione dell'esercizio precedente, formulata in base alla situazione dei conti alla data di elaborazione del bilancio di previsione.

Si riporta il risultato di amministrazione al 31 dicembre 2023⁷, suddiviso nelle componenti fondi accantonati, fondi vincolati, fondi destinati agli investimenti e fondi liberi.

Composizione del risultato di amministrazione al 31/12/2023	
(A) Risultato di Amministrazione al 31/12/2023	€ 162.534.099,66
Parte accantonata	
Fondo crediti di dubbia e difficile esazione al 31/12/2023	€ 57.829.770,33
Fondo contenzioso al 31/12/2023	€ 41.618.826,11
Altri fondi accantonamenti al 31/12/2023	€ 4.561.018,33
(B) Totale parte accantonata	€ 104.009.614,77
Parte vincolata	
Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili	€ 30.914.426,60
Vincoli derivanti da trasferimenti	€ 14.818.802,88
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui	
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente	
Altri vincoli da specificare	
(C) Totale parte vincolata	€ 45.733.229,48
(D) Totale parte destinata agli investimenti	€ 0
(E) Totale parte disponibile = (A) – (B) – (C) – (D)	€ 12.791.255,41

Il prospetto esplicativo del risultato presunto di amministrazione 2024 (cfr. pagina successiva) costituisce un allegato obbligatorio al bilancio di previsione ed evidenzia le risultanze presuntive della gestione dell'esercizio precedente, consentendo l'elaborazione di previsioni coerenti con tali risultati.

Nella prima parte del prospetto si determina il risultato presunto dell'esercizio 2024 alla data di redazione del bilancio di previsione 2025-2027 (€ 164.258.916,55). Nella seconda parte viene rappresentata la composizione dell'avanzo: accantonamenti (€ 108.942.765,52), vincoli (€ 45.951.119,61) e quota disponibile (€ 9.365.031,42). Nell'ultima sezione sono indicate le quote del risultato di amministrazione accantonate/vincolate applicate alla prima annualità del bilancio di previsione (€ 13.969.437,07).

⁷ Il risultato di amministrazione dell'esercizio precedente rappresenta la prima voce della tabella dimostrativa del risultato presunto di amministrazione.



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

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

PARTE ACCANTONATA DEL RISULTATO PRESUNTO DI AMMINISTRAZIONE 2024

L'importo complessivo delle risorse accantonate nel risultato presunto di amministrazione 2024 ammonta a **€ 108.942.765,52** (cfr. allegato A/1).

1. FONDO CREDITI DI DUBBIA ESIGIBILITA'

L'ammontare del fondo crediti di dubbia esigibilità (FCDE) al 01.01.2024 è pari a € 57.829.770,33. Lo stanziamento nel bilancio di previsione 2024-2026 (annualità 2024) ammonta a € 6.701.659,40. Al momento della stesura del bilancio di previsione, il calcolo del fondo crediti di dubbia esigibilità al 31.12.2024 ammonta a **€ 66.425.525,54**. Pertanto si è proceduto ad incrementare l'accantonamento per € 1.894.095,81, in aggiunta al valore stanziato nel bilancio di previsione.

Tale incremento è essenzialmente legato alla gestione extra tesoreria degli incassi dei canoni di locazione. Infatti i versamenti da parte degli utenti transitano sui conti correnti postali ed i tardivi prelevamenti dagli stessi influenzano negativamente l'ammontare dei residui attivi e, in ultima analisi, la consistenza del FCDE.

2. FONDO CONTENZIOSO

Il Fondo contenzioso tiene conto delle esposizioni presunte per liti e cause in corso ed ammonta complessivamente a **€ 36.248.133,86**.

I principali accantonamenti riguardano i contenziosi in corso con i Comuni in relazione al regime fiscale in materia di IMU per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica e con Abbanoa S.p.A. che, nel corso degli anni ha notificato un numero considerevole di decreti ingiuntivi per il pagamento di consumi idrici relativi ad alloggi regolarmente assegnati e per i quali l'Azienda non ha sottoscritto alcun contratto.

Vertenza IMU. L'importo accantonato all'ultimo rendiconto approvato è pari ad € 36.000.000,00. Nel corso del 2024 sono stati disposti prelevamenti dal fondo per € 6.666.150,94. Pertanto, l'accantonamento per la vertenza IMU ammonta a **€ 29.333.849,06**.

Vertenza Abbanoa. L'importo accantonato nel rendiconto 2023 pari ad € € 4.613.663,92. Nel bilancio di previsione 2024-2026, annualità 2024, sono state stanziare risorse per € 1.383.058,29. Pertanto, l'accantonamento al fondo contenzioso per tale vertenza ammonta a **€ 5.996.722,21**.

Le altre vertenze oggetto di accantonamento ammontano complessivamente a **€ 917.562,59** per le cause di seguito specificate:

- AREA C/SOITEK € 130.925,24;
- AREA C/CIMAS ENGINEERING € 226.878,40;
- AREA C/POSTEL € 27.718,95;
- AREA C/EFM € 512.000,00;
- AREA C/BANCA FARMAFACTORING € 20.040,00.

3. ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce “altri accantonamenti” ammonta complessivamente ad **€ 6.269.106,12**.

Si richiamano di seguito le voci che lo compongono.

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 e 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**.

PARTE VINCOLATA DEL RISULTATO PRESUNTO DI AMMINISTRAZIONE 2024

Le quote vincolate del risultato presunto di amministrazione sono analiticamente rappresentate nell'allegato A/2. L'ammontare complessivo pari **€ 45.951.119,61** è così ripartito:

➤ **€ 31.800.654,84** Vincoli derivanti da Leggi e principi contabili

Costituiscono quota vincolata del risultato di amministrazione le entrate accertate e non impegnate, le corrispondenti economie di bilancio o le insussistenze dei residui passivi finanziate da entrate vincolate nei casi in cui la legge o i principi contabili generali e applicati della contabilità finanziaria individuano un vincolo di specifica destinazione dell'entrata alla spesa.

Nei casi in cui la legge dispone un vincolo di destinazione su propri trasferimenti di risorse a favore dell'ente, si è in presenza di vincoli derivanti da trasferimenti e non da legge.

La voce più consistente è rappresentata dalle somme da riversare in Banca d'Italia per anticipazioni della Legge n. 560/93 utilizzate in passato per interventi edilizi nelle more dell'erogazione del contributo da parte dell'ente finanziatore.

➤ **€ 14.150.464,77** Vincoli derivanti da Trasferimenti

Costituiscono quota vincolata del risultato di amministrazione le entrate accertate e non impegnate, le corrispondenti economie di bilancio o le insussistenze dei residui passivi finanziate da entrate vincolate derivanti da trasferimenti erogati a favore dell'ente per una specifica destinazione.

In tale sezione rientrano i contributi a rendicontazione erogati a favore dell'ente da parte dell'Unione Europea, dallo Stato e dalla Regione per la realizzazione di specifici interventi costruttivi o di riqualificazione e risanamento del patrimonio immobiliare aziendale.

APPLICAZIONE DELLE QUOTE ACCANTONATE E VINCOLATE DEL RISULTATO PRESUNTO DI AMMINISTRAZIONE 2024

Il principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria (allegato 4/2 al D.lgs. n. 118/2011) consente l'applicazione nel primo anno del bilancio di previsione della quota del risultato di amministrazione presunto costituita dai fondi vincolati e dalle somme accantonate risultanti dall'ultimo consuntivo approvato. Nella tabella sotto sono indicate le quote accantonate applicate al bilancio di previsione:

Capitolo di spesa	Descrizione	Risorse accantonate risultanti dall'ultimo rendiconto approvato e applicate al primo esercizio del bilancio di previsione
Fondo contenzioso		
08021.02.1070150004	IMU CONTENZIOSO	1.000.000,00
08021.10.1060300004	INTERESSI E SANZIONI - IMU CONTENZIOSO	400.000,00
Totale applicazione quote accantonate		1.400.000,00



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

La tabella successiva espone le quote vincolate applicate al bilancio di previsione:

Capitolo di spesa	Descrizione	Risorse vincolate nel risultato presunto al 31/12/2024 applicate al primo esercizio del bilancio di previsione
Vincoli derivanti da leggi e principi contabili		
08022.02.2100790003	GUSPINI 20 ALLOGGI - D.M. 795/2011 "20.000 ABITAZIONI" CAGLIARI	617.304,44
08022.02.2100790004	LUNAMATRONA 8 ALLOGGI - D.M. 795/2011 "20.000 ABITAZIONI" CAGLIARI	334.671,56
08022.02.2100790005	SARROCH 16 ALLOGGI - D.M. 795/2011 "20.000 ABITAZIONI" CAGLIARI	534.236,35
08022.02.2100700007	CANONE MODERATO COMUNE DI SARULE	203.924,00
08022.02.2100700008	CANONE MODERATO COMUNE DI NORAGUGUME	17.766,96
08023.04.3170380019	RIVERSAMENTO ANTICIPAZIONI RAS FONDI L. 560/93 ORISTANO	282.373,65
Totale applicazione quote vincolate da leggi e principi contabili		1.990.276,96
Vincoli derivanti da trasferimenti		
08021.03.1050400010	DEMOLIZIONE E RIPRISTINO MURO DI SOSTEGNO COM.IMM.VIA VITTORIO VENETO -CA	293.096,07
08022.02.2101290001	INTERVENTI C.Q.II SELARGIUS	787.155,87
08022.02.2101250001	INTERVENTI C.Q.II CARBONIA	268.828,72
08022.02.2100373404	BELVI' - CORR. APP.TO PIANO STORD.	38.526,02
08022.02.2100373409	ONIFAI - CORR. APP.TO PIANO STORD.	63.743,17
08022.02.2100373411	OSINI CORR.APP. PROGR. STR.	289.516,06
08022.02.2100373412	OSINI COSTI DIR. PROGR. STR.	16.275,42
08022.02.2100473214	INT. REC. PIANO STR. ERP BITTI	95.000,00
08022.02.2101060001	PROGRAMMA DI RECUPERO L.80/2014 linea a) SASSARI - DGR 48/23 10.12.2021	225.000,00
08022.02.2101060009	PROGRAMMA DI RECUPERO L.80/2014 linea b) CALANGIANUS - DGR 13/44 15/04/2022	20.552,54
08022.02.2101080001	PROGRAMMA DI RECUPERO L.80/2014 linea a) ORISTANO - DGR 48/23 10.12.2021	69.538,55
08022.02.2101080002	PROGRAMMA DI RECUPERO L.80/2014 linea b) FLUSSIO - DGR 13/44 15.04.2022	50.000,00
08022.02.2101080003	PROGRAMMA DI RECUPERO L.80/2014 linea b) MARCEDDI'-ORISTANO-SCANO MONTIFERRO - DGR 13/48 15.04.2022	41.880,17
08022.02.2101080004	PIANO REG INFRASTR RECUPERO ALLOGGI DI RISULTA ORISTANO DGR 26/11 2023	271.998,82
08022.02.2101080005	PIANO REG INFRASTR RECUPERO PAULILATINO VIA LIBERTA' DGR 26/11 2023	280.000,00
08022.02.2101080006	PIANO REG INFRASTR RECUPERO ARDAULI LOC. CORONGIU E CABRAS DGR 26/11 2023	50.000,00
08022.02.2101080007	PIANO REG INFRASTR RECUPERO BARESSA VIA MARCONI 14 DGR 26/11 2023	85.000,00
08022.02.2101080008	PIANO REG INFRASTR RICONVERSIONE LOC COMM.LI ORISTANO VIA NORA DGR 26/11 2023	75.000,00
08022.02.2101080009	PIANO REG INFRASTR COMPLETAMENTO INT ALES CORSO CATTEDRALE DGR 26/11 2023	70.000,00
08022.02.2101080010	PIANO REG INFRASTR RECUPERO RUINAS VIA SAN GIORGIO DGR 26/11 2023	50.000,00
08022.02.2101050002	PIANO REG INFRASTR RECUPERO ALLOGGI DI RISULTA CARBONIA DGR 26/11 2023	115.524,11
08022.02.2100450069	Interventi di recupero L.80/2014 linea b) - CARBONIA	53.008,06
08022.02.2100450033	CARBONIA -MANUT.STORD.VIA DALMAZIA(DGR39/12-2017)	401.141,84
08022.02.2100700006	CANONE MODERATO COMUNE DI NULE	2.195,21
08022.02.2100460023	Interventi di recupero L.80/2014 linea a) - SASSARI	168.724,59
08022.02.2101060002	PIANO REG INFRASTR RECUPERO ALLOGGI DI RISULTA SASSARI DGR 26/11 2023	270.404,48
08022.02.2101060003	PIANO REG INFRASTR RECUPERO ALGHERO VIA DE GASPERI DGR 26/11 2023	286.058,22
08022.02.2101060004	PIANO REG INFRASTR RECUPERO OZIERI VIA SAN NICOLA DGR 26/11 2023	269.953,95
08022.02.2101060005	PIANO REG INFRASTR RECUPERO PORTO TORRES VILL. SATELLITE PIAZZA PIEMONTE DGR 26/11 2023	270.817,60
08022.02.2101060006	PIANO REG INFRASTR RECUPERO SASSARI VIA GIUSTI DGR 26/11 2023	269.716,48
08022.02.2101060007	PIANO REG INFRASTR RECUPERO SASSARI VIA WASHINGTON DGR 26/11 2023	300.000,00
08022.02.2101060008	PIANO REG INFRASTR LAVORI COMPLET OLBA VIA PARMA VIA MODENA DGR 26/11 2023	300.000,00
08022.02.2101770200	INTERV. COSTR. ED. AGEV. 25 ALL. MACOMER L.179/92	142.200,89
08022.02.2100473306	NUORO - INTERVENTO RECUPERO 2° PIANO NAZIONALE EDILIZIA ABITATIVA	29.182,47
08022.02.2100473307	Interventi di recupero L.80/2014 linea b) - NUORO	24.749,24
08022.02.2100460021	Sassari recupero DGR 38/17 e DGR 5/9 2015	40.320,00
08022.02.2100460022	Tempio recupero DGR 38/17 e DGR 5/9 2015	34.020,00
08022.02.2101070001	PIANO REG INFRASTR RECUPERO ALLOGGI DI RISULTA NUORO DGR 26/11 2023	47.000,00
08022.02.2101070002	PIANO REG INFRASTR RECUPERO NUORO VIA BACH DGR 26/11 2023	140.000,00
08022.02.2101070003	PIANO REG INFRASTR RECUPERO NUORO VIA FUNTANA BUDDIA DGR 26/11 2023	280.000,00
08022.02.2101070004	PIANO REG INFRASTR RECUPERO NUORO VIA VERACHI F. 623 DGR 26/11 2023	205.000,00
08022.02.2101070005	PIANO REG INFRASTR RECUPERO NUORO VIA VERACHI F. 624 DGR 26/11 2023	205.000,00
08022.02.2101070006	PIANO REG INFRASTR RECUPERO NUORO VIA OLBA DGR 26/11 2023	120.000,00
08022.02.2101070007	PIANO REG INFRASTR RECUPERO NUORO PIAZZA MARIO SOLDATI DGR 26/11 2023	20.000,00
08022.02.2100400003	ACCORDO DI PROGRAMMA RISANAMENTO E RECUPERO QUARTIERE SANT'ELIA (D.G.)	1.570.018,70
08022.05.3170500008	POR FESR 2014-2020 LINEA 2 IGLESIAS VIA PASTEUR	7.920,39
08022.05.3170500006	POR FESR 2014-2020 LINEA 2 CAGLIARI, VIA TINTORETTO	359.360,55
08022.05.3170500007	POR FESR 2014-2020 LINEA2 ORISTANO, VIA SARRABUS-TREXENTE	7.399,18
08022.02.2100480030	Interventi di recupero L.80/2014 linea b) - ORISTANO	64.996,50
08022.02.2100480025	BARESSA/RECUPERI FONDI L.560 ANNI 2011-2014	67.173,91
08022.02.2100380015	INTERVENTI COSTR. G.S. BARESSA	85.721,02
08022.02.2100480035	COMUNE DI ALES - INTER.RISAN.REC.DECR.G.R. 49/20 2007	77.785,23
08022.02.2101480003	BANDO 20.000 ALLOGGI IN AFFITTO ORISTANO	58.926,31
08022.02.2101880001	ORISTANO 10 ALLOGGI	58.663,58
08022.02.2101880003	MARRUBIU 10 ALLOGGI	16.678,33
08022.02.2101890001	DOMUS DE MARIA 4 ALLOGGI	9,70
08022.02.2101890003	GONII 4 ALLOGGI	10.811,27
08022.02.2101890005	MURAVERA 10 ALLOGGI	55.980,28
08022.02.2101890006	PABILLONIS	865,57
08022.02.2101890008	SAN NICOLO' GERREI 4 ALLOGGI	1.851,02
08022.02.2101890012	UTA 10 ALLOGGI	129.390,12
08022.02.2100490191	Interventi di recupero L.80/2014 linea b) - CAGLIARI	451.574,83
08022.02.2100790002	CANONE MODERATO COMUNE DI USSARAMANNA	34.717,95
08022.02.2100790003	GUSPINI 20 ALLOGGI - D.M. 795/2011 "20.000 ABITAZIONI" CAGLIARI	182.701,65
08022.02.2100790004	LUNAMATRONA 8 ALLOGGI - D.M. 795/2011 "20.000 ABITAZIONI" CAGLIARI	54.935,52
08022.02.2100790005	SARROCH 16 ALLOGGI - D.M. 795/2011 "20.000 ABITAZIONI" CAGLIARI	135.321,66
08022.02.2100790005	P.N.R.R. CONSOLID. FONDALE FABBR. ERP CAGLIARI VIA TINTORETTO	10.228,29
Totale applicazione quote vincolate da trasferimenti		10.579.160,11
TOTALE QUOTE VINCOLATE APPLICATE AL BILANCIO DI PREVISIONE		€ 12.569.437,07

ACCANTONAMENTI DEL BILANCIO DI PREVISIONE

La missione 20 "Fondi e accantonamenti" accoglie gli accantonamenti ai fondi di riserva per le spese obbligatorie e per le spese impreviste, il fondo crediti di dubbia esigibilità e altri accantonamenti.

Nella loro formulazione si è tenuto conto di quanto riportato dalla Corte dei Conti – Sez. Autonomie – nella Deliberazione n. 9/2016: “La previsione di dette poste deve essere congrua per due ragioni: da un lato affinché la copertura del rischio sia efficacemente realizzata, dall’altro affinché lo stanziamento in bilancio non sottragga alla gestione risorse in misura superiore al necessario”.

Nella tabella sotto le somme stanziare nella missione 20 nel triennio:

2025	2026	2027
€ 8.623.874,82	€ 9.187.464,12	€ 7.796.017,47

Di seguito le voci ricomprese nella missione 20.

1. FONDO CREDITI DI DUBBIA ESIGIBILITÀ

Il fondo crediti di dubbia esigibilità rappresenta un accantonamento di risorse volto a fronteggiare il rischio del mancato realizzo dei residui attivi ed a limitare la spesa finanziata con i crediti di dubbia esigibilità, intendendosi per tali quelli su cui esiste il rischio che non giungano a riscossione. L’ammontare dell’accantonamento è determinato in relazione alla dimensione degli stanziamenti relativi ai crediti di dubbia e difficile esazione, alla loro natura ed alla capacità di riscossione nei cinque anni precedenti. La corretta quantificazione del fondo crediti di dubbia esigibilità tra le uscite del bilancio di previsione, limita di fatto la capacità di spesa e previene situazioni di deficit di risorse finanziarie dovute al rischio della mancata riscossione.

Nel rispetto di quanto stabilito dal principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria di cui all’allegato 4/2 del D.lgs. 118/2011, in occasione del bilancio di previsione, è quindi necessario individuare le categorie di entrate stanziare che possono dare luogo a crediti di dubbia e difficile esazione, individuare il quinquennio di riferimento ed i relativi dati, calcolare per ciascuna entrata la percentuale storica di riscossione, determinare la percentuale di accantonamento al FCDE come complemento a cento e determinare la quota da accantonare al FCDE.

CLASSIFICAZIONE DEI CREDITI

In base alla loro natura, i crediti aziendali esaminati sono stati raggruppati nelle seguenti tipologie:

- Crediti per vendita di beni e servizi (compensi tecnici)
- Crediti derivanti dalla gestione di beni (canoni di locazione)
- Crediti per interessi da assegnatari e cessionari
- Crediti da contributi agli investimenti (contributi-Stato-Regione-Comuni- e Fondi L.560/93)
- Crediti per trasferimenti (Fondo sociale ex art. 5 della L.R. n. 7/2000)
- Crediti per altre entrate (vendita cespiti, interessi attivi su conti correnti, diritti d'Ufficio, rimborsi assicurativi, ecc.)
- Crediti per entrate relative a partite di giro/per conto terzi

Crediti per vendita di beni e servizi (compensi tecnici)

Si tratta dei compensi riconosciuti all'Azienda per la gestione degli interventi edilizi o, in percentuale sull'importo del finanziamento (convenzioni) o in relazione a specifiche attività svolte (progettazione direzione lavori ecc.). Tali crediti non sono stati inseriti nel calcolo del FCDE trattandosi di entrata certa non soggetta al rischio di mancata riscossione.

Crediti derivanti dalla gestione di beni (canoni di locazione)

Si tratta dei crediti relativi ai canoni di locazione di alloggi, locali ed aree gestiti dall'Azienda, ossia della principale voce di ricavo. La destinazione dei canoni relativi agli alloggi è stabilita, dalla L.R. n. 7/2000 ed è volta alla compensazione delle spese di amministrazione, di gestione e di manutenzione degli alloggi, ivi compresi gli oneri fiscali, ed altre spese accessorie.

Crediti per interessi da assegnatari e cessionari

Si tratta dei crediti relativi agli interessi richiesti agli assegnatari ed ai cessionari di alloggi in caso di morosità e/o di pagamento rateizzato di quanto dovuto. I crediti per interessi da assegnatari sono stati inseriti nel calcolo del FCDE. I crediti per interessi da cessionari non sono stati inseriti nel calcolo del FCDE in quanto garantiti da garanzia ipotecaria.

Crediti da contributi agli investimenti (Contributi Stato-Regione-Comuni e Fondi L. 560/93)

I contributi agli investimenti sono versamenti effettuati in assenza di una controprestazione diretta. Questa categoria ricomprende:

- I crediti derivanti da contributi di altre pubbliche amministrazioni che non sono oggetto di svalutazione;
- I fondi ex L. 560/93, a seguito dell'approvazione dei programmi da parte della Giunta Regionale, sono già nella piena disponibilità dell'Azienda.

Tali crediti, pertanto, non sono stati inseriti nel calcolo del FCDE.

Crediti per trasferimenti (Fondo Sociale ex art. 5 della L.R. n. 7/2000)

Si tratta della quota, determinata annualmente con legge di bilancio della Regione Autonoma della Sardegna, per la concessione di contributi a favore degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica che, trovandosi in condizioni di indigenza, non possono sostenere l'onere del pagamento del canone di locazione, di quello per il rimborso all'ente gestore delle spese di amministrazione, gestione e manutenzione del patrimonio e di quelle dipendenti da eventuali servizi prestati dagli stessi enti, nonché degli oneri dipendenti da situazioni di morosità e di quelle condominiali. L'accertamento avviene sulla base dell'importo indicato nella apposita deliberazione della Giunta Regionale di attribuzione del contributo e non viene inserito nel calcolo del FCDE.

Crediti per altre entrate (alienazione immobili, diritti d'ufficio, rimborsi assicurativi, ecc.)

I crediti derivanti dall'alienazione degli immobili non sono stati inseriti nel calcolo del FCDE, oltre che per ragioni legate al procedimento di vendita ed al correlato accertamento dell'entrata, soprattutto in quanto esiste già una voce compensativa di spesa, destinata al riversamento delle somme incassate su un apposito conto corrente di Gestione Speciale acceso presso la Tesoreria Provinciale dello Stato – Banca d'Italia ed inoltre perché tali crediti sono integralmente garantiti da garanzie ipotecarie.

Relativamente ad altre entrate (diritto d'ufficio, rimborsi assicurativi) non sono stati inseriti nel calcolo del FCDE in quanto il relativo accertamento di entrata avviene per cassa.

Crediti per entrate relative a partite di giro/conto terzi

I crediti relativi alle entrate per conto terzi non sono stati inseriti nel calcolo del FCDE in quanto si ritiene che essi non possano essere svalutati, se non dall'ente beneficiario, non sono stati inseriti neppure quelli relativi alle partite di giro, in quanto il relativo accertamento di entrata nasce come operazione contabile contrapposta all'impegno delle relative somme.

DETERMINAZIONE DELLA PERCENTUALE DI ACCANTONAMENTO AL FCDE DA APPLICARE AL BILANCIO DI PREVISIONE

Per la determinazione del fondo sono stati considerati gli ultimi cinque esercizi rendicontati alla data di approvazione del bilancio, pertanto il quinquennio 2019-2023, usufruendo per il calcolo della percentuale di riscossione a regime dell'opzione +1, che prevede l'utilizzo oltre agli incassi in conto competenza anche degli incassi in conto residui nell'esercizio n+1, in conto esercizio n. La percentuale di riscossione è stata calcolata utilizzando la media semplice, l'unico metodo attualmente consentito.

Le poste del bilancio di AREA considerate a rischio esazione sono:

a) titolo 3 – Entrate extratributarie

Tipologia 100 – Vendita di beni e servizi e proventi derivanti dalla gestione dei beni

Categoria 3 – Proventi derivanti dalla gestione dei beni

Capitolo 30100.03.20601 – Canoni di locazione (*stanziamento € 27.386.000,00*)

La media delle riscossioni nel quinquennio considerato è pari al 77,28%. Il complemento a 100 utilizzato per il calcolo del fondo è quindi del 22,75%⁸.

b) titolo 3 – Entrate extratributarie

Tipologia 300 – Interessi attivi

Categoria 3 – Altri interessi attivi

Capitolo 30300.03.20606 – Interessi da assegnatari (*stanziamento € 47.000,00*)

La media delle riscossioni nel quinquennio considerato è stato del 62,48%. Il complemento a 100 utilizzato per il calcolo del fondo è quindi del 37,52%⁹.

La tabella sotto espone le somme stanziare nel fondo crediti di dubbia esigibilità.

2025	2026	2027
€ 6.247.147,25	€ 6.321.017,47	€ 6.321.017,47

Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato c) - Fondo crediti di dubbia esigibilità.

2. FONDO PER RINNOVO CONTRATTUALE DIPENDENTI/DIRIGENTI

Il fondo rinnovo contrattuali del personale dipendente e dirigente accoglie le risorse necessarie, per ciascuno degli esercizi considerati nel bilancio di previsione, per far fronte alla spesa derivante dai rinnovi contrattuali.

La tabella sotto espone le somme accantonate per ciascuna annualità¹⁰:

	2025	2026	2027 ¹¹
Fondo rinnovo contrattuali dipendenti	€ 616.883,14	€ 1.046.197,74	€ 0,00
Fondo rinnovo contrattuali dirigenti	€ 184.844,43	€ 345.248,91	€ 0,00
Totale	€ 801.727,57	€ 1.391.446,65	€ 0,00

⁸ Nell'allegato c) – Fondo crediti di dubbia esigibilità la percentuale indicata è 22,119410%, in quanto rapportata all'intera tipologia 100, il cui stanziamento complessivo è pari a € 28.163.100,00.

⁹ Nell'allegato c) – Fondo crediti di dubbia esigibilità la percentuale indicata è 1.016646%, in quanto rapportata all'intera tipologia 300, il cui stanziamento complessivo è pari a € 1.734.700,00.

¹⁰ Le somme sono stimate sulla base degli indirizzi dettati dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. n. 39/12 del 10.10.2024.

¹¹ L'accantonamento per l'annualità 2027 sarà implementato non appena sarà riconosciuto per la medesima annualità il contributo regionale in conto canoni.

3. FONDO ERP

La legge regionale n. 7/2000 “Nuova disciplina per la fissazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Modifiche e integrazioni alle leggi regionali 6 aprile 1989 n. 13 e 22 agosto 1995, n.22”. l’art.1 c. 1 lett. b), prevede un accantonamento annuale di una quota dei canoni di locazione pari allo 0,50% del valore locativo degli alloggi in locazione con esclusione di quelli rientranti nella c.d. fascia “A”, con la seguente finalità “per la realizzazione degli alloggi e interventi di manutenzione straordinaria.”

Sulla base della suddetta disciplina sono stati stimati i seguenti valori per ciascuna annualità:

Unità Territoriale	Importo
Fondo E.R.P. Carbonia	€ 130.000,00
Fondo E.R.P. Sassari	€ 210.000,00
Fondo E.R.P. Nuoro	€ 175.000,00
Fondo E.R.P. Oristano	€ 110.000,00
Fondo E.R.P. Cagliari	€ 250.000,00
Totale	€ 875.000,00

4. FONDO CONTENZIOSO

Nell’annualità 2025 è previsto uno stanziamento di **€ 100.000,00** per far fronte a contenziosi che potrebbero trovare manifestazione finanziaria nel corso dell’esercizio.

5. FONDI DI RISERVA

Per far fronte ad eventuali spese impreviste sono istituiti nella missione 20 il **fondo di riserva per spese impreviste** e il **fondo di riserva per spese obbligatorie**.

Per ciascuna annualità del triennio sono stanziati le seguenti somme:

- fondo di riserva per le spese impreviste **€ 300.000,00**;
- fondo di riserva per le spese obbligatorie **€ 300.000,00**.

FONDO PLURIENNALE VINCOLATO

Il fondo pluriennale vincolato è un saldo finanziario costituito da risorse già accertate destinate al finanziamento di obbligazioni passive dell'ente già impegnate o prenotate, ma esigibili in esercizi successivi a quello in cui è accertata l'entrata.

Nasce dall'esigenza di applicare il principio della competenza finanziaria potenziata garantendo la copertura di spese imputate agli esercizi successivi a quello in corso evidenziando la distanza temporale intercorrente tra l'acquisizione dei finanziamenti e l'effettivo impiego di tali risorse.

Il fondo riguarda maggiormente le spese in conto capitale, ma può essere destinato a garantire la copertura di spese correnti, per esempio per la retribuzione accessoria del personale.

Il fondo pluriennale vincolato è immediatamente utilizzabile a seguito dell'accertamento delle entrate che lo finanziano ed è possibile procedere all'impegno delle spese esigibili negli esercizi successivi la cui copertura è effettuata dal fondo.

Nel bilancio di previsione il FPV stanziato tra le spese è costituito da due componenti distinte:

- La quota di risorse accertate negli esercizi precedenti che costituiscono la copertura di spese già impegnate negli esercizi precedenti a quello cui si riferisce il bilancio e imputate agli esercizi successivi in base al criterio della esigibilità;
- Le risorse che si prevede di accertare nel corso dell'esercizio destinate a costituire la copertura di spese che si prevede di impegnare nel corso dell'esercizio cui si riferisce il bilancio, con imputazione agli esercizi successivi.
- La tabella sotto espone, per ciascuna annualità, la copertura delle spese mediante il fondo pluriennale con la distinzione tra parte corrente e in conto capitale:

MISSIONE 8			
Assetto del territorio ed edilizia abitativa	Previsioni 2025	Previsioni 2026	Previsioni 2027
FPV di parte corrente	€ 696.000,00	€ 696.000,00	€ 696.000,00
FPV in c/capitale	€ 9.680.396,16	€ 2.756.098,72	€ 0,00
Totale FPV	€ 10.376.396,16	€ 3.452.098,72	€ 696.000,00

La movimentazione complessiva del Fondo pluriennale vincolato per ciascuna annualità è rappresentata dalle tabelle alle pagine seguenti.



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

Esercizio 2025

Missione 8 Assetto del territorio ed edilizia abitativa	Fondo pluriennale vincolato al 31.12.2024	Spese impegnate negli esercizi precedenti coperte da FPV e imputate al 2025	Quota del FPV al 31/12/2024 rinvia all'esercizio 2026 e successivi	Spese che si prevede di impegnare nel 2025 coperte da FPV con imputazione al 2026	Fondo pluriennale vincolato al 31.12.2025
	a	b	c = a – b	D	e = c + d
FPV di parte corrente	€ 696.000,00	€ 696.000,00	-	€ 696.000,00	€ 696.000,00
FPV in c/capitale	€ 9.680.396,16	€ 7.678.705,02	€ 2.001.691,14	€ 754.407,58	€ 2.756.098,72
Totale FPV	€ 10.376.396,16	€ 8.374.705,02	€ 2.001.691,14	€ 1.450.407,58	€ 3.452.098,72

Esercizio 2026

Missione 8 Assetto del territorio ed edilizia abitativa	Fondo pluriennale vincolato al 31.12.2025	Spese impegnate negli esercizi precedenti coperte da FPV e imputate al 2026	Quota del FPV al 31/12/2025 rinvia all'esercizio 2027 e successivi	Spese che si prevede di impegnare nel 2026 coperte da FPV con imputazione al 2027	Fondo pluriennale vincolato al 31.12.2026
	a	b	c = a – b	D	e = c + d
FPV di parte corrente	€ 696.000,00	€ 696.000,00	-	€ 696.000,00	€ 696.000,00
FPV in c/capitale	€ 2.756.098,72	€ 2.756.098,72	-	-	-
Totale FPV	€ 3.452.098,72	€ 3.452.098,72	-	€ 696.000,00	€ 696.000,00



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

Esercizio 2027

Missione 8 Assetto del territorio ed edilizia abitativa	Fondo pluriennale vincolato al 31.12.2026	Spese impegnate negli esercizi precedenti coperte da FPV e imputate al 2027	Quota del FPV al 31/12/2026 rinvata all'esercizio 2028 e successivi	Spese che si prevede di impegnare nel 2027 coperte da FPV con imputazione agli esercizi successivi	Fondo pluriennale vincolato al 31.12.2027
	a	b	$c = a - b$	D	$e = c + d$
FPV di parte corrente	€ 696.000,00	€ 696.000,00	-	-	-
FPV in c/capitale	-	-	-	-	-
Totale FPV	€ 696.000,00	€ 696.000,00	-	-	-

INDEBITAMENTO

Nel corso del triennio considerato non è prevista l'accensione di nuovi prestiti o mutui.

Il Direttore del Servizio
Contabilità Bilancio e Risorse Umane
Dott. Franco Corosu

Il Direttore Generale f.f.
Dott.ssa Flavia Adelia Murru