



***RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE***

***AL BILANCIO DI  
PREVISIONE DEGLI ESERCIZI 2024/2026***

***Verbale n. 107 del 21/12/2023***



## ***RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DI PREVISIONE DEGLI ESERCIZI 2024/2026***

### **Osservazioni preliminari**

Il Collegio Sindacale ha ricevuto il Bilancio di previsione degli esercizi 2024/2026, unitamente ai seguenti allegati:

- 1 Bilancio analitico
- 2 Bilancio di previsione entrate
- 3 Bilancio di previsione spese
- 4 Riepilogo generale entrate per titoli
- 5 Riepilogo generale spese per titoli
- 6 Riepilogo generale spese per missioni
- 7 Quadro generale riassuntivo 8 Equilibri
- 8 Equilibri di Bilancio
- 9 Allegato a) Risultato presunto di amministrazione
- 10 Allegato A1) Risorse accantonate
- 11 Allegato A2) Risorse vincolate
- 12 Allegato b) Fondo pluriennale vincolato
- 13 Allegato c) Fondo crediti di dubbia esigibilità 2024
- 14 Allegato c) Fondo crediti di dubbia esigibilità 2025
- 15 Allegato c) Fondo crediti di dubbia esigibilità 2026
- 16 Allegato d) Limiti dell'indebitamento
- 17 Nota Integrativa 2024 2026
- 18 Relazione del CS 2024 2026

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



La voce principale di Entrata della gestione caratteristica dell'Azienda è rappresentata dai **canoni di locazione** determinati ai sensi della legge regionale n. 13 del 1989 e della legge regionale n.7 del 2000. Si riporta quanto evidenziato nella relazione dell'amministratore unico:

*“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. Si evidenzia, da subito, che la legge di riferimento risulta oggettivamente non più adeguata a fornire le risposte oggi necessarie a fronte del dinamismo e della notevole diversificazione dell'attuale domanda di alloggio sociale. Risultano infatti pressanti fenomeni sociali, di disagio e tensione abitativa che costituiscono nuovi segmenti di domanda e che richiedono un'immediata revisione della legge di settore, sia per adeguare gli strumenti per l'assegnazione, la determinazione del canone di locazione e la gestione degli alloggi, sia per assicurare all'Ente gestore l'entrata sufficiente a garantire il sostegno delle azioni di gestione amministrativa e della manutenzione dell'intero patrimonio abitativo.*

*La previsione delle entrate da canoni di locazione ammonta a circa 27 milioni per ciascuna annualità del triennio 2024-2026, la cui determinazione è proporzionale alla capacità reddituale delle famiglie assegnatarie.*

*La progressiva riduzione dei canoni, a cui abbiamo assistito negli ultimi anni, quale conseguenza diretta del progressivo impoverimento dei nuclei già assegnatari di alloggi di E.R.P. e delle condizioni economiche delle nuove famiglie assegnatarie, rende sempre più difficoltoso il raggiungimento dell'obiettivo aziendale di equilibrio finanziario.*

*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.*

*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 il triennio 2023-2025, la Regione Sardegna ha autorizzato, con la legge di stabilità 2023, la concessione di un contributo in conto canoni di € 9.000.000,00”.*



### *Canoni di locazione da unità immobiliari residenziali e non residenziali*

SERVIZIO TERRITORIALE	2024	2025	2026
Servizio territoriale di Cagliari	8.390.000	8.390.000	8.390.000
Servizio territoriale di Carbonia	5.550.000	5.550.000	5.550.000
Servizio territoriale di Nuoro	4.530.000	4.530.000	4.530.000
Servizio territoriale di Oristano	2.266.000	2.288.000	2.288.000
Servizio territoriale di Sassari	6.880.000	6.880.000	6.880.000
<b>Totale</b>	<b>27.616.000</b>	<b>27.638.000</b>	<b>27.638.000</b>

Si riporta quanto, ulteriormente, evidenziato nella relazione dell'amministratore unico:

*“I canoni di locazione sono determinati in base ai redditi dichiarati dagli assegnatari nei due anni antecedenti (per es. per il canone del 2024 l'anno di riferimento per i redditi è il 2022).*

*Nel corso dell'esercizio dovrà essere attivato, da parte di tutti i servizi, il costante monitoraggio dell'entrata e delle correlate spese nel rispetto del principio della prudenza e degli equilibri di bilancio al fine di operare gli opportuni interventi correttivi che si dovessero rendere necessari in sede di assestamento.*

*La previsione sarà, in ogni modo, oggetto di adeguamento nel corso del triennio in funzione degli adeguamenti Istat, della rideterminazione del canone in funzione dei redditi dell'utenza, dell'assegnazione di nuovi alloggi, dell'alienazione degli alloggi ai sensi della legge n. 560/1993.*

*Il fenomeno della morosità sul pagamento regolare dei canoni di locazione presenta ancora valori importanti che incidono negativamente sulla capacità di riscossione dell'Azienda. Al fine di contenere l'incidenza negativa sugli equilibri di bilancio si ritiene urgente un approfondito riesame delle azioni poste in essere per il recupero dei crediti con l'obiettivo di ridurre sensibilmente l'entità della morosità.*

*Dal punto di vista della normativa contabile, il fenomeno della morosità comporta l'obbligo di effettuare un ingente accantonamento al fondo crediti di dubbia esigibilità, quantificato in circa 6.7 milioni annui, che blocca di pari importo la capacità di spesa corrente dell'Azienda, con la finalità di evitare che spese esigibili siano finanziate da entrate di dubbia esigibilità.*



*Dal lato della spesa le manutenzioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono finanziati con poste di parte corrente assegnate ai singoli Servizi territoriali tecnici e comprendono interventi di manutenzione generale, l'eliminazione delle barriere architettoniche ed il rimborso di spese di manutenzione per alloggi in condominio”.*

Nel dettaglio, la suddivisione territoriale prevede i seguenti stanziamenti:

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

SERVIZIO TERRITORIALE	2024	2025	2026
Servizio territoriale di Cagliari	2.040.000	1.920.000	0
Servizio territoriale di Sassari	1.620.000	1.540.000	0
Servizio territoriale di Carbonia	1.495.000	1.345.000	0
Servizio territoriale di Nuoro	1.115.000	1.005.000	0
Servizio territoriale di Oristano	795.000	745.000	0
<b>Totale</b>	<b>7.065.000</b>	<b>6.555.000</b>	<b>0</b>

La spesa per gli interventi costruttivi di nuovi alloggi, il recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo del patrimonio abitativo è compresa nelle poste in conto capitale. La copertura finanziaria degli interventi è assicurata dai trasferimenti regionali e nazionali compresi quelli derivanti dal reinvestimento dei proventi delle vendite di cui alla Legge n. 560/93. Viene inoltre applicata una quota dell'avanzo di amministrazione vincolato da trasferimenti presunto pari ad € 8.360.449,58, come riportato nell'allegato n. 11 Risorse Vincolate.

Gli stanziamenti sono in capo ai singoli Servizi territoriali tecnici e vengono riepilogati nel seguente prospetto per il triennio in esame:

***Stanziamenti per interventi costruttivi e di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo***

SERVIZIO TERRITORIALE	2024	2025	2026
Servizio territoriale di Cagliari	12.771.601	10.515.319	6.262.296
Servizio territoriale di Carbonia	4.673.966	1.649.948	100.000
Servizio territoriale di Nuoro	9.203.029	9.172.712	8.094.506
Servizio territoriale di Oristano	5.189.219	975.954	0
Servizio territoriale di Sassari	8.476.773	11.087.736	5.816.350
<b>Totale</b>	<b>40.314.588</b>	<b>33.401.669</b>	<b>20.273.152</b>

Per quanto riguarda il bilancio di previsione 2024-2026 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.

I criteri di valutazione, adottati da AREA, per le previsioni di entrata e di spesa rispettano i principi 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 (2024-2026) ed è stato predisposto secondo i principi definiti dalla normativa: in pareggio finanziario, complessivo per la competenza, comprensivo dell'utilizzo dell'avanzo di amministrazione vincolato presunto e garantendo un fondo di cassa finale non negativo.

Prevede entrate e spese complessive pari a € 100.439.592,82 per l'esercizio 2024, € 85.898.219,29 per l'esercizio 2025 ed € 63.030.202,80 per l'esercizio 2026 ed è articolato come segue:

Allegato n. 9 - Bilancio di previsione

QUADRO GENERALE RIASSUNTIVO									
ENTRATE	CASSA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2024	COMPETENZA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2024	2025	2026	SPESE	CASSA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2024	COMPETENZA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2024	2025	2026
Fondo di cassa presunto all'inizio dell'esercizio	106.270.202,73								
Utilizzo avanzo presunto di amministrazione - di cui Utilizzo Fondo anticipazioni di liquidità		14.771.352,35 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		1.288.597,95	4.037.804,14	827.212,35					
TIT. 1 - Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	0,00	0,00	0,00	0,00	TIT. 1 - Spese correnti	38.182.240,35	44.804.006,40	37.877.350,00	33.888.254,70
TIT. 2 - Trasferimenti correnti	9.500.000,00	9.500.000,00	9.500.000,00	500.000,00	- di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	696.000,00	696.000,00	696.000,00
TIT. 3 - Entrate extratributarie	64.783.935,29	36.335.889,13	33.684.550,00	32.945.050,00					
TIT. 4 - Entrate in conto capitale	10.545.162,09	14.947.409,07	15.216.587,37	13.258.087,51	TIT. 2 - Spese in conto capitale	46.618.378,82	46.332.400,89	39.348.069,29	20.469.748,10
					- di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	3.341.804,14	131.212,35	0,00
TIT. 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	19.764.821,39	18.821.143,72	18.697.277,78	10.737.852,94	TIT. 3 - Spese per incremento di attività finanziaria	6.982.460,26	4.727.985,53	3.910.200,00	3.910.200,00
					- di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totale entrate finali .....</b>	<b>110.593.918,77</b>	<b>79.804.442,52</b>	<b>77.098.415,15</b>	<b>57.440.990,45</b>	<b>Totale spese finali .....</b>	<b>91.783.079,23</b>	<b>95.664.392,82</b>	<b>81.136.219,29</b>	<b>58.268.202,80</b>
TIT. 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00	TIT. 4 - Rimborsi 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 teorietico/cassiere	0,00	0,00	0,00	0,00	TIT. 5 - Chiusura Anticipazioni da istituto teorietico/cassiere	0,00	0,00	0,00	0,00
TIT. 9 - Entrate per conto di terzi e partite di giro	4.813.725,24	4.775.200,00	4.762.000,00	4.762.000,00	TIT. 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	5.081.822,17	4.775.200,00	4.762.000,00	4.762.000,00
<b>Totale titoli</b>	<b>115.407.644,01</b>	<b>84.579.642,52</b>	<b>81.860.415,15</b>	<b>62.202.990,45</b>	<b>Totale titoli</b>	<b>96.864.701,40</b>	<b>100.439.592,82</b>	<b>85.898.219,29</b>	<b>63.030.202,80</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE</b>	<b>221.877.846,74</b>	<b>100.439.592,82</b>	<b>85.898.219,29</b>	<b>63.030.202,80</b>	<b>TOTALE COMPLESSIVO SPESE</b>	<b>96.864.701,40</b>	<b>100.439.592,82</b>	<b>85.898.219,29</b>	<b>63.030.202,80</b>
Fondo di cassa finale presunto	124.813.145,34								



Per il 2024 il fondo di cassa iniziale presunto è pari ad € 106.270.202,73.  
 La previsione di cassa totale in entrata è pari ad € 115.407.644,01.  
 Le previsioni di cassa relative ai titoli di spesa sono pari ad € 96.864.701,40.

I residui attivi e passivi necessitano di una ricognizione attenta e puntuale, finalizzata a un accertamento degli stessi sulla base della fondatezza giuridica dei crediti accertati e degli impegni assunti che dovrà essere eseguita in fase di riaccertamento dei residui, propedeutica alla approvazione del consuntivo relativo all'esercizio 2023.

L'ammontare del fondo crediti di dubbia esigibilità (FCDE) al 01.01.2023 è pari a € 53.006.908,23. Lo stanziamento nel bilancio di previsione 2023-2025 (annualità 2023) ammontava a € 6.994.480,76. La stima del fondo crediti di dubbia esigibilità al 31.12.2023 ammonta a € **63.065.170,75**. Pertanto, si è proceduto ad incrementare l'accantonamento per € 3.063.781,76, in aggiunta al valore stanziato nel bilancio di previsione. Tale incremento è essenzialmente legato alla gestione extra Tesoreria degli incassi da canoni di locazione. Infatti, i versamenti da parte degli utenti transitano sui conti correnti postali ed i tardivi prelevamenti influenzano negativamente l'ammontare dei residui attivi e della conseguente consistenza del FCDE.

In relazione al seguente bilancio di previsione 2024/2026 si riportano le seguenti tabelle per la determinazione dell'accantonamento al fondo crediti di dubbia esigibilità:

<b>Esercizio 2024 Entrata</b>	<b>Stanziamento di bilancio (a)</b>	<b>acc.to obbligat. al fcde (b)</b>	<b>acc.to effettivo al fcde (c)</b>	<b>DIFF. d=(c-b)</b>	<b>% (e)=(c/a)</b>
Titolo 3 - Tipologia 100	€ 27.616.000,00	€ 6.674.431,82	€ 6.674.431,82	0	24,168713
Titolo 3 - Tipologia 300	€ 47.000,00	€ 27.227,58	€ 27.227,58	0	57,931021
<b>TOTALE</b>	<b>€ 27.663.000,00</b>	<b>€ 6.701.659,40</b>	<b>€ 6.701.659,40</b>	<b>0,00</b>	<b>24,226076</b>

<b>Esercizio 2025 Entrata</b>	<b>Stanziamento di bilancio (a)</b>	<b>acc.to obbligat. al fcde (b)</b>	<b>acc.to effettivo al fcde (c)</b>	<b>DIFF. d=(c-b)</b>	<b>% (e)=(c/a)</b>
Titolo 3 - Tipologia 100	€ 27.638.000,00	€ 6.675.796,24	€ 6.675.796,24	0	24,154411
Titolo 3 - Tipologia 300	€ 47.000,00	€ 27.227,58	€ 27.227,58	0	57,931021
<b>TOTALE</b>	<b>€ 27.685.000,00</b>	<b>€ 6.703.023,82</b>	<b>€ 6.703.023,82</b>	<b>0,00</b>	<b>24,211753</b>





Esercizio 2026 Entrata	Stanziamento di bilancio (a)	acc.to obbligat. al fcde (b)	acc.to effettivo al fcde (c)	DIFF. d=(c-b)	% (e)=(c/a)
Titolo 3 - Tipologia 100	€ 27.638.000,00	€ 6.675.796,24	€ 6.675.796,24	0	24,154411
Titolo 3 - Tipologia 300	€ 47.000,00	€ 27.227,58	€ 27.227,58	0	57,931021
<b>TOTALE</b>	<b>€ 27.685.000,00</b>	<b>€ 6.703.023,82</b>	<b>€ 6.703.023,82</b>	<b>0,00</b>	<b>24,211753</b>

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

Si evidenzia che il bilancio di previsione 2024/2026 è predisposto prima dell'approvazione del rendiconto 2023, pertanto, la determinazione del risultato di amministrazione al 31.12.2023 è stata eseguita in via provvisoria attraverso l'elaborazione di apposito preconsuntivo, come riportato in Nota Integrativa e di cui si riportano i dati di sintesi:

Allegato a) Risultato presunto di amministrazione

TABELLA DIMOSTRATIVA DEL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO  
(ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO 2024)

1) Determinazione del risultato di amministrazione presunto al 31/12/2023:	
+ Risultato di amministrazione iniziale dell'esercizio 2023	205.362.567,81
+ Fondo pluriennale vincolato iniziale dell'esercizio 2023	9.626.154,32
+ Entrate già accertate nell'esercizio 2023	66.078.535,30
- Uscite già impegnate nell'esercizio 2023	110.182.399,22
- Riduzione dei residui attivi già verificatesi nell'esercizio 2023	0,00
+ Incremento dei residui attivi già verificatesi nell'esercizio 2023	0,00
+ Riduzione dei residui passivi già verificatesi nell'esercizio 2023	0,00
= Risultato di amministrazione dell'esercizio 2023 alla data di redazione del bilancio di previsione dell'anno 2024	170.884.858,21
+ Entrate che prevedo di accertare per il restante periodo dell'esercizio 2023	0,00
- Spese che prevedo di impegnare per il restante periodo dell'esercizio 2023	0,00
- Riduzione dei residui attivi, presunte per il restante periodo dell'esercizio 2023	0,00
+ Incremento dei residui attivi, presunte per il restante periodo dell'esercizio 2023	0,00
+ Riduzione dei residui passivi, presunte per il restante periodo dell'esercizio 2023	0,00
- Fondo pluriennale vincolato	1.288.597,95
=	A) Risultato di amministrazione presunto al 31/12/2023
	169.596.260,26
2) Composizione del risultato di amministrazione presunto al 31/12/2023:	
<b>Parte accantonata</b>	
Fondo crediti dubbia esigibilità	63.065.170,75
Fondo contenzioso	40.397.053,27
Altri accantonamenti	4.130.977,73
	B) Totale parte accantonata
	107.593.201,75





Allegato a) Risultato presunto di amministrazione

<b>Parte vincolata</b>	
Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili	34.784.178,08
Vincoli derivanti da trasferimenti	14.711.425,64
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui	0,00
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente	0,00
Altri vincoli	0,00
<b>C) Totale parte vincolata</b>	<b>49.495.603,72</b>
<b>Parte destinata agli investimenti</b>	
<b>D) Totale destinata agli investimenti</b>	<b>0,00</b>
<b>E) Totale parte disponibile (E=A-B-C-D)</b>	<b>12.507.454,79</b>
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	
<b>3) Utilizzo quote del risultato di amministrazione presunto al 31/12/2023 previsto nel bilancio:</b>	
Utilizzo quota accantonata (da consuntivo anno precedente o previa verifica di preconsuntivo - salvo l'utilizzo del FAL)	4.146.381,18
Utilizzo quota vincolata	10.624.971,17
Utilizzo quota destinata agli investimenti (previa approvazione del rendiconto)	0,00
Utilizzo quota disponibile (previa approvazione del rendiconto)	0,00
<b>Totale utilizzo avanzo di amministrazione presunto</b>	<b>14.771.352,35</b>

2) Composizione del risultato di amministrazione presunto al 31/12/2023:

<b>Parte accantonata</b>	
Fondo crediti dubbia esigibilità	63.065.170,75
Fondo contenzioso	40.397.053,27
Altri accantonamenti	4.130.977,73
<b>B) Totale parte accantonata</b>	<b>107.593.201,75</b>
<b>Parte vincolata</b>	
Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili	34.784.178,08
Vincoli derivanti da trasferimenti	14.711.425,64
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui	0,00
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente	0,00
Altri vincoli	0,00
<b>C) Totale parte vincolata</b>	<b>49.495.603,72</b>
<b>Parte destinata agli investimenti</b>	
<b>D) Totale destinata agli investimenti</b>	<b>0,00</b>
<b>E) Totale parte disponibile (E=A-B-C-D)</b>	<b>12.507.454,79</b>
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	
<b>3) Utilizzo quote del risultato di amministrazione presunto al 31/12/2023 previsto nel bilancio:</b>	
Utilizzo quota accantonata (da consuntivo anno precedente o previa verifica di preconsuntivo - salvo l'utilizzo del FAL)	4.146.381,18
Utilizzo quota vincolata	10.624.971,17
Utilizzo quota destinata agli investimenti (previa approvazione del rendiconto)	0,00
Utilizzo quota disponibile (previa approvazione del rendiconto)	0,00
<b>Totale utilizzo avanzo di amministrazione presunto</b>	<b>14.771.352,35</b>



L'A.R.E.A. ha provveduto a riclassificare le proprie entrate secondo l'articolazione per "titoli" e "tipologie".

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

## **TITOLO 2: Trasferimenti correnti**

Comprende i trasferimenti, ricevuti da altre Amministrazioni pubbliche, destinati alla copertura finanziaria di spese correnti, ed in via residuale, alle spese di investimento sostenute da A.R.E.A.

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

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

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

### **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**

Si tratta delle principali voci di entrata relative alle attività istituzionali dell'Azienda, sia relativamente alla gestione degli immobili e delle relative utenze (canoni di locazione e voci correlate), sia alla gestione tecnica degli interventi edilizi (compensi tecnici riconosciuti all'A.R.E.A. per la progettazione e la realizzazione dei lavori).

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

### **TIPOLOGIA 300: Interessi Attivi**

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

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

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



#### **TITOLO 4: Entrate in conto capitale**

**TIPOLOGIA 200:** Contributi agli investimenti.

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

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

Si tratta, sostanzialmente, dei proventi derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare aziendale (alloggi, locali e aree).

#### **TITOLO 5: Entrate da riduzione di attività finanziarie**

**TIPOLOGIA 400:** Altre entrate per riduzione di attività finanziarie

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

#### **TITOLO 6: Accensione di prestiti**

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

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

#### **TITOLO 9: Entrate per conto terzi e partite di giro**

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

**TIPOLOGIA 200:** Entrate per conto terzi

Si tratta, sostanzialmente, delle cauzioni su alloggi e locali e degli incassi delle quote per conto dei sindacati degli inquilini. Di seguito, si riporta il riepilogo generale delle entrate per titoli previsti dalla relazione dell'Amministratore Unico e nel bilancio preventivo 2024/2026, allegato n. 9 del bilancio di previsione:



**BILANCIO DI PREVISIONE**  
**RIEPILOGO GENERALE ENTRATE PER TITOLI**

TITOLO TIPOLOGIA	DENOMINAZIONE	RESIDUI PRESUNTI AL TERMINE DELL'ESERCIZIO 2023		PREVISIONI DEFINITIVE DELL'ANNO 2023	PREVISIONI DEL BILANCIO PLURIENNALE		
					Previsioni dell'anno 2024	Previsioni dell'anno 2025	Previsioni dell'anno 2026
	Fondo pluriennale vincolato per spese correnti		previsioni di competenza	2.957.940,31	696.000,00	696.000,00	696.000,00
	Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale		previsioni di competenza	6.055.392,00	592.597,95	3.341.804,14	131.212,35
	Fondo pluriennale vincolato attività finanziarie		previsioni di competenza	612.822,01	0,00	0,00	0,00
	Utilizzo avanzo di Amministrazione		previsioni di competenza	66.601.326,51	14.771.352,35	0,00	0,00
	- di cui avanzo utilizzato anticipatamente		previsioni di competenza	0,00	14.771.352,35	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	155.060.658,28	106.270.202,73		
20000	TITOLO 2 Trasferimenti correnti	372.158,80	previsioni di competenza previsioni di cassa	9.891.702,24 9.961.000,00	9.500.000,00 9.500.000,00	9.500.000,00	500.000,00
30000	TITOLO 3 Entrate extratributarie	82.477.259,77	previsioni di competenza previsioni di cassa	33.818.745,04 70.442.101,30	36.335.889,13 64.783.935,29	33.684.550,00	32.945.050,00
40000	TITOLO 4 Entrate in conto capitale	9.701.933,50	previsioni di competenza previsioni di cassa	23.507.948,57 25.304.815,49	14.947.409,67 16.545.162,09	15.216.587,37	13.258.087,51
50000	TITOLO 5 Entrate da riduzione di attività finanziarie	5.736.143,62	previsioni di competenza previsioni di cassa	24.088.844,29 26.147.056,43	18.821.143,72 19.764.821,39	18.697.277,78	10.737.852,94
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	1.563.751,85	previsioni di competenza previsioni di cassa	4.654.700,00 4.703.994,14	4.775.200,00 4.813.725,24	4.762.000,00	4.762.000,00
	<b>TOTALE TITOLI</b>	<b>99.851.247,54</b>	previsioni di competenza previsioni di cassa	<b>95.961.940,14 136.558.967,36</b>	<b>84.379.642,52 115.407.644,01</b>	<b>81.860.415,15</b>	<b>62.202.990,45</b>
	<b>TOTALE GENERALE DELLE ENTRATE</b>	<b>99.851.247,54</b>	previsioni di competenza previsioni di cassa	<b>172.189.420,97 291.619.625,64</b>	<b>100.439.592,82 221.677.846,74</b>	<b>85.898.219,29</b>	<b>63.030.202,80</b>

## Spese

Tra le Spese sono comprese:

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

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

## MISSIONE 01: Servizi istituzionali, generali e di gestione

Comprende tutte le voci di spesa "generali", incluse quelle relative agli organi istituzionali, posti a supporto delle diverse attività specifiche aziendali e 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

**BILANCIO DI PREVISIONE**  
**RIEPILOGO GENERALE DELLE SPESE PER TITOLI**

TITOLO	DENOMINAZIONE	RESIDUI PRESUNTI AL TERMINE DELL'ESERCIZIO 2023		PREVISIONI DEFINITIVE DELL'ANNO 2023	PREVISIONI DEL BILANCIO PLURIENNALE		
					Previsioni dell'anno 2024	Previsioni dell'anno 2025	Previsioni dell'anno 2026
	DISAVANZO DI AMMINISTRAZIONE			0,00	0,00	0,00	0,00
	DISAVANZO DERIVANTE DA DEBITO AUTORIZZATO E NON CONTRATTO			0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 1	Spese correnti	11.408.656,01	previsione di competenza	49.056.720,97	44.604.006,40	37.877.350,00	33.888.254,70
			di cui già impegnato		1.268.231,24	99.332,02	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	1.005.236,10	696.000,00	696.000,00	696.000,00
			previsione di cassa	44.555.733,06	38.182.240,35		
Titolo 2	Spese in conto capitale	18.260.257,14	previsione di competenza	59.259.849,22	46.332.400,89	39.348.669,29	20.469.748,10
			di cui già impegnato		3.712.341,38	258.931,64	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	5.228.905,51	3.341.804,14	131.212,35	0,00
			previsione di cassa	62.099.980,18	46.616.378,62		
Titolo 3	Spese per incremento di attività finanziarie	3.362.433,36	previsione di competenza	59.218.150,78	4.727.985,53	3.910.200,00	3.910.200,00
			di cui già impegnato		0,00	0,00	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	0,00	0,00	0,00
			previsione di cassa	61.990.081,89	6.982.460,26		
Titolo 4	Rimborso di prestiti	0,00	previsione di competenza	0,00	0,00	0,00	0,00
			di cui già impegnato		0,00	0,00	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	0,00	0,00	0,00
			previsione di cassa	0,00	0,00		
Titolo 7	Spese per conto terzi e partite di giro	2.063.443,47	previsione di competenza	4.654.700,00	4.775.200,00	4.762.000,00	4.762.000,00
			di cui già impegnato		0,00	0,00	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	0,00	0,00	0,00
			previsione di cassa	5.533.311,61	5.081.622,17		
TOTALE TITOLI		35.094.789,98	previsione di competenza	172.189.420,97	100.439.592,82	85.898.219,29	63.030.202,80
			di cui già impegnato		4.980.572,62	358.263,66	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	6.234.141,61	4.037.804,14	827.212,35	696.000,00
			previsione di cassa	174.179.106,74	96.864.701,40		
TOTALE GENERALE DELLE SPESE		35.094.789,98	previsione di competenza	172.189.420,97	100.439.592,82	85.898.219,29	63.030.202,80
			di cui già impegnato		4.980.572,62	358.263,66	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	6.234.141,61	4.037.804,14	827.212,35	696.000,00
			previsione di cassa	174.179.106,74	96.864.701,40		

### Programmazione della spesa per il personale dell'esercizio 2024-2026

L'azienda Area nel corso degli ultimi anni ha sempre avuto una situazione di carenza di personale che si è cercato, in questa previsione, di superare, sfruttando la massima capacità assunzionale come quantificato dal piano di fabbisogno di personale per il periodo 2024-2026 che sarà approvato successivamente al bilancio di previsione; in tale modo sono state stanziati le risorse necessarie a garantirne la copertura; in particolare nel bilancio di previsione 2024-2026 sono stati previsti i seguenti stanziamenti:

Annualità 2024: 1.508.402,55;

Annualità 2025: 1.755.787,24;

### MISSIONE 08: Assetto del territorio ed edilizia abitativa

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





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

**Stanziamenti per interventi di manutenzione, abbattimento barriere architettoniche, rimborso quote condominiali**

SERVIZIO TERRITORIALE	2024	2025	2026
Servizio territoriale di Cagliari	2.040.000	1.920.000	0
Servizio territoriale di Sassari	1.620.000	1.540.000	0
Servizio territoriale di Carbonia	1.495.000	1.345.000	0
Servizio territoriale di Nuoro	1.115.000	1.005.000	0
Servizio territoriale di Oristano	795.000	745.000	0
<b>Totale</b>	<b>7.065.000</b>	<b>6.555.000</b>	<b>0</b>

**Stanziamenti per interventi costruttivi, manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo**

SERVIZIO TERRITORIALE	2024	2025	2026
Servizio territoriale di Cagliari	12.771.601	10.515.319	6.262.296
Servizio territoriale di Carbonia	4.673.966	1.649.948	100.000
Servizio territoriale di Nuoro	9.203.029	9.172.712	8.094.506
Servizio territoriale di Oristano	5.189.219	975.954	0
Servizio territoriale di Sassari	8.476.773	11.087.736	5.816.350
<b>Totale</b>	<b>40.314.588</b>	<b>33.401.669</b>	<b>20.273.152</b>

**MISSIONE 12: Diritti sociali, politiche sociali e famiglia**

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

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

**MISSIONE 20: Fondi e accantonamenti**

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

- **PROGRAMMA 01:** Fondo di riserva
- **PROGRAMMA 02:** Fondo crediti di dubbia esigibilità
- **PROGRAMMA 06:** Altri fondi

**MISSIONE 50: Debito pubblico**

L'Azienda non ha attualmente in corso altra forma di indebitamento;



## MISSIONE 99: Servizi per conto terzi

### PROGRAMMA 01: Servizi per conto terzi e partite di giro

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

AI

#### BILANCIO DI PREVISIONE RIEPILOGO GENERALE DELLE SPESE PER TITOLI

TITOLO	DENOMINAZIONE	RESIDUI PRESUNTI AL TERMINE DELL'ESERCIZIO 2023		PREVISIONI DEFINITIVE DELL'ANNO 2023	PREVISIONI
					Previsioni dell'anno 2024
	<b>DISAVANZO DI AMMINISTRAZIONE</b>			0,00	0,0
	<b>DISAVANZO DERIVANTE DA DEBITO AUTORIZZATO E NON CONTRATTO</b>			0,00	0,0
Titolo 1	Spese correnti	11.408.656,01	previsione di competenza	49.056.720,97	44.604.006,4
			di cui già impegnato		1.268.231,2
			di cui fondo pluriennale vincolato	1.005.236,10	696.000,0
			previsione di cassa	44.555.733,06	38.182.240,3
Titolo 2	Spese in conto capitale	18.260.257,14	previsione di competenza	59.259.849,22	46.332.400,8
			di cui già impegnato		3.712.341,3
			di cui fondo pluriennale vincolato	5.228.905,51	3.341.804,1
			previsione di cassa	62.099.980,18	46.618.378,6
Titolo 3	Spese per incremento di attività finanziarie	3.362.433,36	previsione di competenza	59.218.150,78	4.727.985,5
			di cui già impegnato		0,0
			di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	0,0
			previsione di cassa	61.990.081,89	6.982.460,2
Titolo 4	Rimborso di prestiti	0,00	previsione di competenza	0,00	0,0
			di cui già impegnato		0,0
			di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	0,0
			previsione di cassa	0,00	0,0
Titolo 7	Spese per conto terzi e partite di giro	2.063.443,47	previsione di competenza	4.654.700,00	4.775.200,0
			di cui già impegnato		0,0
			di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	0,0
			previsione di cassa	5.533.311,61	5.081.622,1

## Osservazioni

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

**2024**

### *Previsioni di cassa dell'esercizio 2024*

Le previsioni di entrata derivanti dai titoli dell'entrata per l'esercizio 2024 sono pari a euro 115.407.644,01 alle quali è sommato il fondo di cassa all'1.01.2024, pari ad euro 106.270.202,73, per un totale di euro 221.677.846,74.

Il volume complessivo del fondo cassa e delle previsioni di entrata permette di dare copertura alle previsioni di pagamento dell'esercizio 2024 pari ad euro 96.864.701,40.





### ***Previsioni di competenza dell'esercizio 2024***

Il totale delle previsioni di entrata per l'esercizio 2024 è pari ad euro 100.439.592,82 e comprende le previsioni di entrata in conto competenza pari ad euro 84.379,642,52 l'avanzo di amministrazione presunto pari ad euro 14.771.352,35 e l'Fpv euro 1.288.597,95.

In merito all'inserimento tra le previsioni di entrata in conto competenza dell'avanzo di amministrazione vincolato presunto, il collegio, stante la mancata approvazione del rendiconto relativo all'esercizio 2023, raccomanda di rispettare quanto previsto dall'art. 187 comma 3 Tuel:

*“Le quote del risultato presunto derivanti dall'esercizio precedente, costituite da accantonamenti risultanti dall'ultimo consuntivo approvato o **derivanti da fondi vincolati** possono essere utilizzate per le finalità cui sono destinate prima dell'approvazione del conto consuntivo dell'esercizio precedente, attraverso l'iscrizione di tali risorse, come posta a sé stante dell'entrata, nel primo esercizio del bilancio di previsione o con provvedimento di variazione al bilancio. L'utilizzo della quota vincolata o accantonata del risultato di amministrazione è consentito, sulla base di una relazione documentata del dirigente competente, anche in caso di esercizio provvisorio, esclusivamente per garantire la prosecuzione o l'avvio di attività soggette a termini o scadenza, la cui mancata attuazione determinerebbe danno per l'ente, secondo le modalità individuate al comma 3-quinquies”*

Il totale delle previsioni di spesa dell'esercizio 2024 è pari ad euro 114.694.732,58, di cui euro 41.706.945,44 spese correnti.

## **2025**

### ***Previsioni di competenza dell'esercizio 2025***

Il totale delle previsioni di entrata dell'esercizio 2025 è pari a euro 85.898.219,29 di cui euro 81.860.415,15 entrate di competenza ed FPV per euro 4.037.804,14 . Il totale delle previsioni di spesa per l'esercizio 2025 è pari a euro 85.898.219,29, di cui euro 37.877.350,00 spese correnti.

## **2026**

### ***Previsioni di competenza dell'esercizio 2026***

Il totale delle previsioni di entrata dell'esercizio 2025 è pari a euro 63.030.202,80 di cui euro 62.202.990,45 entrate di competenza ed euro 827.212,35 FPV.

Il totale delle previsioni di spesa dell'esercizio 2026 è pari a euro 63.030.202,80 di cui euro 33.888.254,70 spese correnti.

### **Conclusioni**

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

Tutto ciò premesso, il Collegio Sindacale,



### **GIUDICA**

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

### **ESPRIME**

parere favorevole per l'approvazione del Bilancio di previsione degli esercizi 2024/2026.

### **RACCOMANDA**

di procedere all'utilizzo dell'avanzo presunto solo dopo che c'è stata l'approvazione del consuntivo relativo all' anno 2023.

Cagliari, 21/12/2023

### **Il Collegio Sindacale**

#### **I Sindaci**

F.to Dott. Simone Melis – Presidente del Collegio

F.to Dott. Gian Luca Zicca – Sindaco effettivo

F.to Dott.ssa Antonella Sinozzi – Sindaco effettivo