



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



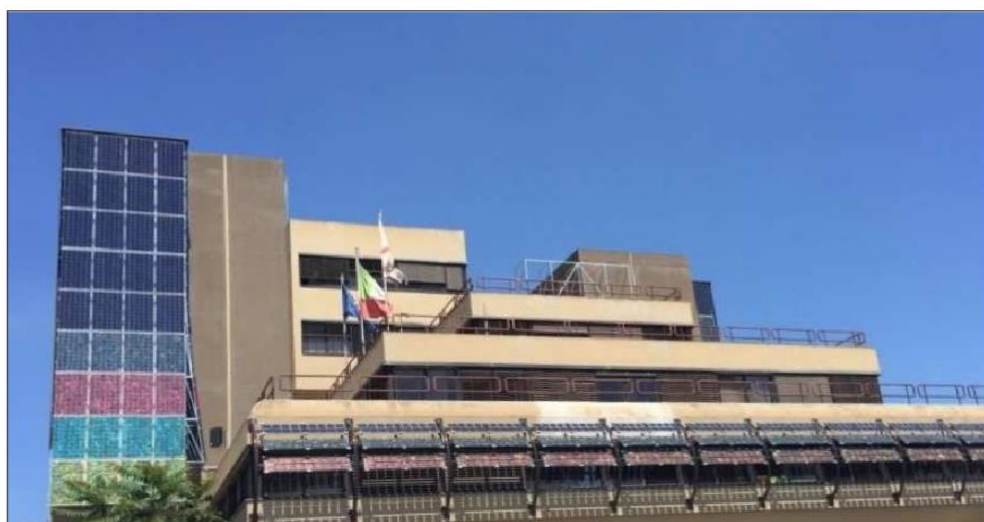
azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'ediltzia abitativa

AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Codice fiscale e N. Iscrizione Registro Imprese 03077790925

Partita IVA: 03077790925 - N. REA: 244783

RELAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO BILANCIO DI PREVISIONE 2020/2022



RELAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

BILANCIO DI PREVISIONE 2020/2022

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

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

Il Presidente della Regione con Decreto n. 155 del 31.12.2019, su conforme deliberazione della Giunta Regionale n. 42/16 del 22.10.2019, ai sensi dell'articolo 4 comma 1 lettera s) della legge regionale 7 gennaio 1977 n.1, ha affidato la gestione dell'Azienda ad un Commissario Straordinario, per il tempo strettamente necessario all'approvazione della legge regionale di riforma dell'Ente e, comunque, per un periodo non superiore a sei mesi. Successivamente il Presidente della Regione con Decreto n. 70 del 17.07.2020, su conforme deliberazione della giunta Regionale n. 33/28 del 30.06.2020, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera s) della legge regionale n. 1 del 7.01.1977, ha affidato la gestione commissariale dell'Azienda ad un Commissario Straordinario, con decorrenza 01.07.2020, per il tempo strettamente necessario all'approvazione della legge di riforma e, comunque, per un periodo non superiore a sei mesi.

Il Regolamento di Contabilità vigente è stato approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione n. 23/4 del 04.07.2007 e modificato con deliberazione del Commissario straordinario n. 579/ del 28.04.2016.

Lo Statuto, approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 46 del 04.07.2017, prevede l'adozione di un sistema di contabilità ispirato al rispetto, dei principi contenuti del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 5 maggio 2009, n. 42), e degli atti di indirizzo e delle prescrizioni emanate dalla Giunta regionale.

Sono documenti contabili dell'Azienda:

- il bilancio pluriennale di previsione;
- il bilancio annuale previsionale;
- il conto consuntivo.

L'Ente è stato in esercizio provvisorio (sino al 30 aprile) sulla base di apposite autorizzazioni regionali, come da Deliberazioni della Giunta Regionale n. 2/23 del 16.01.2020 en. 17/29 del 01.04.2020, con le quali è stato concesso i nulla osta all'immediata esecutività delle delibere del Commissario straordinario n. 2 del 09.01.2020 e n. 8 del 17.03.2020, ai sensi della L.R. n. 14/1995, artt. 3 e 4.

L'esercizio provvisorio è determinato sulla base del Bilancio di previsione 2019/2021 di cui alla Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 123 del 20.03.2019.

L'Ente risulta, dal 1° maggio 2020, in gestione provvisoria e pertanto con gli ulteriori e più stringenti vincoli. La gestione provvisoria è infatti limitata all'assolvimento delle obbligazioni già assunte, delle obbligazioni derivanti da provvedimenti giurisdizionali esecutivi e di obblighi speciali tassativamente regolati dalla legge, al pagamento delle spese del personale, di residui passivi, di rate di mutuo, di canoni, imposte e tasse, ed, in particolare, limitata alle sole operazioni necessarie per evitare che siano arrecati danni patrimoniali certi e gravi all'ente.

La presente relazione, allegata al Bilancio annuale e pluriennale di Previsione 2020-2022, ha lo scopo di evidenziare ed illustrare le attività che la struttura porrà in essere nell'esercizio 2020 e a scalare nel 2021 e 2022.

I documenti contabili sono stati redatti in conformità con quanto previsto dalle normative regionali e nazionali vigenti e dalle disposizioni statutarie e regolamentari, come riportate in premessa.

Il Bilancio di Previsione 2020/2022 presenta stanziamenti di competenza a pareggio per € 93.254.033,17 per il 2020, di € 82.981.445,76 per il 2021 e € 72.431.359,73 per il 2022; per il 2020 una previsione di Cassa iniziale di € 139.031.097,36 e una previsione di Cassa totale in Entrata di € 272.201.211,64 e di Uscita di € 142.656.870,94.

I residui attivi e passivi, per i rispettivi importi (€ 157.312.584,82 e € 158.879.694,59) costituiscono due voci molto importanti che necessitano di una ricognizione attenta, finalizzata ad un riaccertamento degli stessi sulla base della fondatezza giuridica dei crediti accertati e degli impegni assunti.

L'eventuale inesigibilità dei crediti consentirà il corretto utilizzo del Fondo crediti di dubbia esigibilità e dall'altro potrebbe consentire di liberare risorse da reinvestire nelle politiche abitative.

Occorre premettere che l'Ente, come tutto il sistema sociale, economico e istituzionale, a tutti i livelli, vive la grave crisi sanitaria del Covid-19. Da subito e in ottemperanza alle disposizioni nazionali e regionali, sono stati attivati sistemi di lavoro a distanza; il personale opera in regime

di lavoro agile, i cantieri di lavoro operano nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali, dopo il lungo periodo di sospensione, salvo casi particolari di comprovata urgenza, riprendono l'attività ordinaria.

Lo scenario, generale e particolare, che dovrà accompagnare la cosiddetta Fase 2 e 3 risulta ancora incerto circa i tempi e le condizioni operative e di sicurezza per la piena ripresa dell'attività ordinaria e dei cantieri dei lavori in essere. Nel frattempo appare di estrema urgenza l'approvazione del presente documento previsionale al fine di non rallentare oltremodo la funzionalità del Ente, i pagamenti e gli incassi, di garantire la continuità aziendale e il massimo sostegno al sistema sociale ed economico dell'isola per la materia di competenza e nel rispetto dei compiti istituzionali.

Di seguito si espongono le principali voci strategiche della pianificazione triennale sotto il profilo delle risorse finanziarie di cui si prevede la disponibilità e degli obiettivi strategici correlati che si ritiene di poter conseguire. Parimenti si ritiene comunque di riservarsi un margine di cautela e di prudenza circa la cronologia dei fatti aziendali che rischiano di essere fortemente condizionati dall'evolversi della grave crisi sanitaria che interessa tutti gli ambiti di azione dell'Ente.

In particolare si sottolinea l'esigenza di un oculato monitoraggio del conseguimento delle Entrate, dell'andamento della spesa e dello stato di avanzamento dei lavori nel rispetto degli equilibri generali di bilancio.

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.

Per ciascun anno del triennio in esame viene proposta la previsione di Entrata complessiva pari ad € 28.635.000.

La previsione sarà 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.

Canoni di locazione da unità immobiliari residenziali e non residenziali

SERVIZIO TERRITORIALE	2020	2021	2022
Servizio territoriale di Cagliari	9.120.000	9.120.000	9.120.000
Servizio territoriale di Carbonia	5.300.000	5.300.000	5.300.000
Servizio territoriale di Nuoro	4.335.000	4.335.000	4.335.000
Servizio territoriale di Oristano	2.375.000	2.375.000	2.375.000
Servizio territoriale di Sassari	7.505.000	7.505.000	7.505.000
Totale	28.635.000	28.635.000	28.635.000

L'improvvisa e profonda emergenza sanitaria causata dal Covid-19 rischia di incidere sensibilmente sui ruoli da canoni di locazione. Con riferimento all'entità delle Entrate e allo sviluppo pluriennale si dovrà tener conto di una possibile diminuzione del carico dei ruoli almeno del 2020 e 2021 in funzione delle previsioni di macroeconomia e del calo diffuso dei redditi causati dal blocco sociale ed economico dovuto alla pandemia e ancora non definiti. A tale proposito dovrà essere attivato il costante monitoraggio dell'Entrata e delle correlate Spese nel rispetto del principio della prudenza e degli equilibri di Bilancio.

Con riferimento ai canoni di locazione si rileva lo stanziamento obbligatorio in Uscita del Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità, posto a garanzia dell'effettiva riscossione del ruolo annuale accertato. La somma stanziata è pari ad € 6.819.456 per il 2020 e ad € 7.178.375 per il 2021 e 2022.

Il fenomeno della morosità sul pagamento regolare dei canoni di locazione presenta ancora valori importanti che incidono sulla liquidità e sul calcolo stesso del Fondo crediti di dubbia esigibilità. 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 e la riduzione della morosità con l'obiettivo di ridurre sensibilmente l'entità.

La legge regionale n.7/2000, art. 5, istituisce il **Fondo Sociale** destinato agli assegnatari che presentano condizioni di disagio economico e di sofferenza nel regolare pagamento del canone e degli oneri accessori. Il Fondo è costituito dalla quota garantita dalla R.A.S. e da una quota accantonata dall'Ente. Si rileva che una fetta crescente dell'utenza presenta le condizioni previste dalla normativa per accedere al beneficio, mentre il Fondo annuale risulta del tutto insufficiente a garantirne l'ausilio. Anche in considerazione degli effetti della crisi economica e sociale, accentuata sensibilmente dall'emergenza sanitaria del Covid-19, si ritiene urgente l'adeguamento del contributo di competenza regionale per il Fondo Sociale annuale.

Un'altra importante Entrata corrente è prevista per le competenze tecniche sulla funzione di progettazione e direzione lavori svolta dall'Ente negli interventi costruttivi e di recupero del patrimonio proprio e per gli interventi delegati dalla Regione. Tale posta presenta stanziamenti complessivi di € 3.671.773 per l'anno 2020, € 3.619.680 per il 2021 e € 2.992.000 per il 2022.

La voce di Uscita di parte corrente prevalente è quella relativa alle **spese per il personale**.

La struttura tecnico burocratica dell'Ente presenta, al 01.01.2020, n. 139 dipendenti e n. 6 dirigenti in forza, risultano inoltre n. 21 dipendenti in comando, assegnazione o avvalimento e n. 9 dirigenti in comando o assegnazione.

Il fabbisogno finanziario complessivo è pari ad € 12.511.904 per il 2020, € 12.842.260 per il 2021 e € 12.763.224 per il 2022.

Personale dirigente e non dirigente al 01.01.2020

PERSONALE DIRIGENTE AL 01/01/2020

DIRIGENTI	Direttore Generale *	Direttore di Servizio	Direttore di unità di progetto	Ispettore	Totale Dirigenti in forza	Dirigenti in aspettativa/comando e/o assegnazione temporanea OUT	Dirigenti in attesa di incarico	Totale Complessivo
Dirigenti AREA a tempo indeterminato	1	4			5			5
Dirigenti AREA in comando/assegnazione OUT					0	9		9
Dirigenti con contratto a T.D. e/o in comando/assegnazione IN (provenienti da Enti e/o Agezie del Sistema Regione)		1			1			1
COMPLESSIVO	1	5	0	0	6	9	0	15

* Direttore Generale f.f. art. 30, comma 1, L.R. 31/98

PERSONALE NON DIRIGENTE AL 01/01/2020

PERSONALE NON DIRIGENTE INDETERMINATO	A TEMPO	CAT.A	CAT.B	CAT.C	CAT.D	TOTALE
In forza			22	47	70	139
Personale AREA in comando /assegnazione temporanea - distacco OUT			1	3	12	16
Personale AREA in avallimento c/o il Dipartimento della Protezione Civile					3	3
Personale in comando / assegnazione - distacco IN			1	1		2
COMPLESSIVO	0	0	24	51	85	160

PERSONALE ISCRITTO ALLA LISTA SPECIALE AD ESAURIMENTO ISTITUITA PRESSO L'ASSESSORATO COMPETENTE IN MATERIA DI FORMAZIONE PROFESSIONALE (L.R. N. 42/89 E L.R. N. 3/2008)	7
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

All'interno degli stanziamenti annuali è previsto il fondo per i rinnovi contrattuali dei dipendenti e dei dirigenti.

E' in corso di approvazione la delibera con la quale viene determinata la capacità assunzionale, come di seguito riportata.

Capacità assunzionale	2020	Incremento dal 2021	Incremento dal 2022	Totale
Personale amministrativo	€ 766.238,91	€ 53.674,63	€ 106.989,66	€ 926.903,20
Personale Dirigente	€ 494.083,66	-----	€ 99.236,82	€ 593.320,48
Totale	€ 1.260.322,57	€ 53.674,63	€ 206.226,48	€ 1.520.223,68

Il Piano triennale del fabbisogno di personale 2020-2022, nel rispetto della suddetta capacità assunzionale verrà approvato successivamente anche al fine di poter procedere alla concertazione prevista dalla normativa vigente e consentirà di avviare e concludere entro il 2020 le progressioni professionali verticali.

Sulla base del piano del fabbisogno, una seconda fase, si avvieranno le procedure di mobilità e concorsuali.

Gli aspetti fiscali condizionano la Spesa di Bilancio riguardo: l'assoggettamento di alcune categorie di unità immobiliari alla nuova Imu; l'iva liquidata a debito e derivante dalle attività imponibili; l'incidenza della regolarizzazione degli accatastamenti del patrimonio; l'Ires con il calcolo ad aliquota ordinaria; l'Irap.

Le manutenzioni ordinarie sono finanziate con poste di parte corrente di pertinenza dei singoli Servizi territoriali tecnici e comprendono interventi di manutenzione generale, abbattimento di barriere architettoniche e rimborso di spese di manutenzione per alloggi in condominio.

La suddivisione territoriale prevede i seguenti stanziamenti:

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

SERVIZIO TERRITORIALE	2020	2021	2022
Servizio territoriale di Cagliari	1.350.000	1.270.000	1.200.000
Servizio territoriale di Carbonia	1.420.000	1.310.000	1.020.000
Servizio territoriale di Nuoro	900.000	1.210.000	1.210.000
Servizio territoriale di Oristano	385.000	390.000	370.000
Servizio territoriale di Sassari	1.330.000	1.850.000	1.600.000
Totale	5.385.000	6.030.000	5.400.000

Gli interventi costruttivi di nuovi alloggi e quelli per le manutenzioni straordinarie, il recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo del patrimonio abitativo sono compresi nelle poste in conto capitale.

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, manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo

SERVIZIO TERRITORIALE	2020	2021	2022
Servizio territoriale di Cagliari	11.297.581	12.780.505	4.417.277
Servizio territoriale di Carbonia	9.444.181	2.610.796	293.237
Servizio territoriale di Nuoro	10.143.634	9.744.104	4.318.554
Servizio territoriale di Oristano	3.641.046	726.354	0
Servizio territoriale di Sassari	6.114.331	5.194.562	11.839.232
Totale	40.640.773	31.056.321	20.868.300

La copertura finanziaria degli interventi è assicurata dai trasferimenti regionali e nazionali compresi quelli derivanti dal reinvestimento dei proventi di cui alla Legge n. 560/93. Viene inoltre applicata nel triennio una quota dell'avanzo di amministrazione vincolato da trasferimenti pari ad € 3.508.288,26.

Di particolare importanza l'intervento costruttivo localizzato nell'isola de La Maddalena (n. 56 alloggi) realizzati con tecnologie innovative.

In via di completamento l'intervento c.d. del Quadrilatero a Sassari con la riqualificazione di spazi non residenziali e polifunzionali.

Interventi principali di recupero e riqualificazione riguardano l'efficientamento energetico degli stabili finanziati con la misura POR FESR 2014-2020 e l'intervento di riqualificazione urbanistica nel quartiere S.Elia a Cagliari, quest'ultimo ancora in attesa di un aggiornamento dell'Accordo di programma a suo tempo stipulato con la R.A.S. e il Comune di Cagliari in funzione dall'intervenuto accordo successivo fra il Comune di Cagliari e la società Cagliari Calcio.

L'Ente ha inoltre in delega, da parte della Regione Autonoma della Sardegna, l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo di parte del patrimonio regionale. Gli interventi, interamente finanziati dalla R.A.S., sono oggetto di apposite convenzioni che disciplinano le fasi operative e sono affidati al Servizio Edilizia Regionale, Flussi informativi e Contrattualistica. L'entità degli interventi viene quantificata negli stanziamenti di Bilancio che prevedono la somma di € 2.533.198 per l'anno 2020, € 2.360.000 per l'anno 2021 e € 2.500.000 per l'anno 2022.

Di particolare importanza gli interventi di ammodernamento e mantenimento della sede regionale di Viale Trento, della sede del Consiglio regionale di via Roma e della sede di rappresentanza della Presidenza della Regione di Villa Devoto.

Prosegue il Piano delle vendite delle unità immobiliari ad uso abitativo e non abitativo ai sensi della legge 24.12.1993 n.560. I proventi derivanti dall'attività di vendita sono destinati ai sensi del comma 5 dell'art. 1 della legge citata, "... esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore", in particolare il comma 14 dispone che: "Le regioni, su proposta dei competenti IACP e dei loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale, determinano annualmente la quota dei proventi di cui al comma 13 da destinare al reinvestimento in edifici ed aree edificabili, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quelle esistenti e programmi integrati, nonché ad opere di urbanizzazione socialmente rilevanti. Detta quota non può comunque essere inferiore all'80 per cento del ricavato. La parte residua è destinata al ripiano dei deficit finanziari degli istituti".

L'Entrata complessiva prevista per proventi da nuove alienazioni di cui alla legge n.560/93 per ogni anno del triennio in esame è di € 3.305.700, così come la previsione di Uscita per il versamento dei medesimi proventi sul conto di contabilità speciale a destinazione vincolata presso la Banca d'Italia, ai sensi del comma 13 dell'art. 1 della stessa legge. Con le stesse modalità sono contabilizzati gli introiti provenienti dai pagamenti rateali del corrispettivo per l'alienazione degli alloggi e quelli derivanti dall'estinzione del diritto di prelazione degli alloggi ceduti.

Nell'anno 2017 viene varato un piano di investimenti che prevede la formula dell'acquisizione diretta di aree edificabili e/o alloggi, aventi le caratteristiche di edilizia economico popolare, immediatamente abitabili. L'entità del Piano è di circa 12 mln di euro; tenuto conto del livello di attuazione del programma, dopo l'approvazione del rendiconto 2019, si provvederà ad una rivisitazione del programma e alla conseguente riprogrammazione delle risorse.

Conclusioni

L'attuale contesto istituzionale e gestionale dell'Ente è fortemente condizionato dall'emergenza sanitaria globale causata dal Covid-19 e dall'esigenza prioritaria di applicazione delle misure di contenimento e di ritorno alla nuova normalità emanate dagli organismi competenti.

Con l'auspicio di una celere e, per quanto possibile, indolore ripresa della nuova normalità gestionale, si propone un documento contabile previsionale che contiene gli stanziamenti ritenuti congrui e realistici per il sostegno dell'attività ordinaria nel prosieguo dell'esercizio in corso e del triennio.

Ad ogni buon conto si ritiene che un atteggiamento fortemente prudentiale sui risvolti contabili e sull'effettiva realizzazione e sulla misurazione degli avvenimenti aziendali, debba guidare la gestione politico amministrativa di questa particolare e inedita stagione. A tal fine viene condivisa l'esigenza di un costante e puntuale monitoraggio dell'andamento gestionale con

particolare riferimento all'effettivo conseguimento delle entrate correnti a copertura del sostenimento delle spese con il precipuo obiettivo del mantenimento degli equilibri generali di bilancio. Allo stesso modo è oggetto di attenzione l'effettivo ed efficace raggiungimento degli obiettivi aziendali ai quali sono rivolti gli strumenti organizzativi e la dotazione finanziaria dell'Ente. Allo scopo appare fondamentale l'impegno e la motivazione del personale dipendente e dirigente.

È inoltre essenziale l'urgente approvazione del bilancio di previsione da parte degli organi competenti per consentire l'immediata e piena funzionalità dell'Ente.