



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

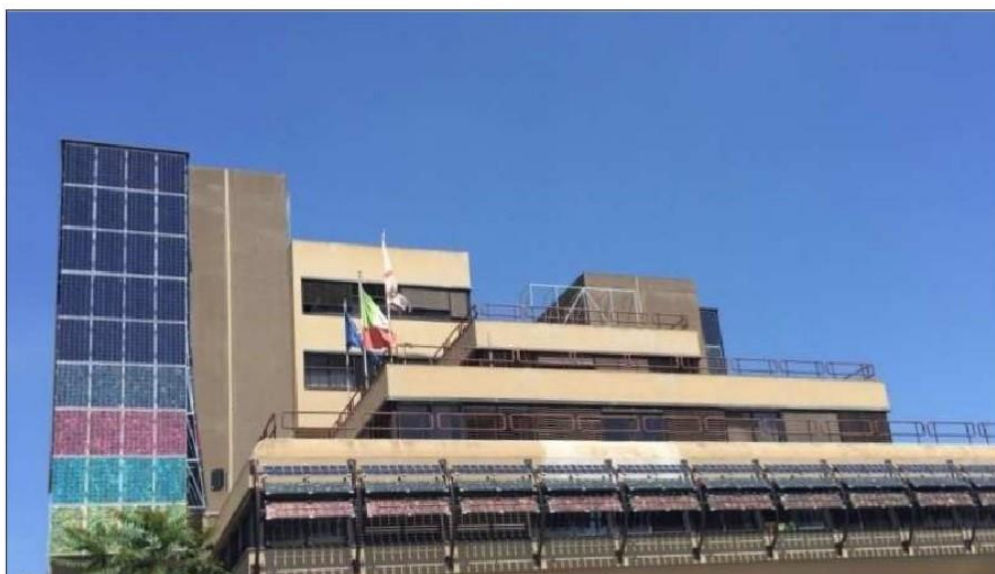
---

# AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Sede in Cagliari - Via Cesare Battisti 6

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

## RELAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO AL BILANCIO DI PREVISIONE 2023/2025



## **Sommario**

1) L'identità dell'azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (A.R.E.A.)	3
2) La programmazione pluriennale 2023-2025	4
3) Nuove fonti finanziarie	7
4) La programmazione del fabbisogno del personale	8
5) Conclusioni	8

# **RELAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO AL BILANCIO DI PREVISIONE 2023/2025**

La presente relazione è allegata al Bilancio di previsione 2023-2025 quale primo documento di programmazione della gestione commissariale affidata al sottoscritto Commissario. Le previsioni in esso contenute sono il frutto di un'analisi compiuta sull'attività svolta dall'azienda verso l'utenza esterna e sul sistema organizzativo interno e rappresentano le assumption di base per lo sviluppo di una programmazione strategica pluriennale. Di seguito si procede con l'illustrazione del lavoro di analisi effettuato, le criticità/esigenze aziendali rilevate e le azioni da intraprendere necessariamente durante la prossima gestione.

## **1) L'identità dell'azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (A.R.E.A.)**

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

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

Il Presidente della Regione Sardegna con Decreto n. 9 del 01.02.2023, su conforme deliberazione della Giunta Regionale n. 3/54 del 27 gennaio 2023 ha prorogato, senza soluzione di continuità, il commissariamento dell'A.R.E.A. ed è stata confermata la nomina dello scrivente, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. s), della Legge Regionale n. 1 del 7 gennaio 1977, quale Commissario Straordinario dell'Azienda per il tempo strettamente necessario all'approvazione della legge di riforma e alla nomina dell'organo di amministrazione e, comunque, non oltre sei mesi.

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

L'Azienda vanta un patrimonio di oltre ventiquattromila alloggi, caratterizzato da un elevato grado di vetustà e un consistente numero di abitazioni che necessitano, per essere riassegnate, di interventi di manutenzione.

La crisi economica di questi ultimi anni, nel causare un maggiore impoverimento delle categorie sociali medio basse ha portato, da un lato, ad un aumento delle richieste di alloggi di edilizia residenziale pubblica, dall'altro, per gli alloggi assegnati in locazione, ha causato un incremento della morosità.

Le principali criticità/esigenze aziendali si possono riassumere nella graduale riduzione del personale che sta avendo un andamento inversamente proporzionale alla crescita del core-business aziendale nonché la carenza di risorse finanziarie, ostacolo all'attività ordinaria (cioè la migliore gestione e mantenimento del patrimonio) e straordinaria (la realizzazione di nuove iniziative e la crescita del patrimonio).

## **2) La programmazione pluriennale 2023-2025**

Le linee di intervento della prossima programmazione, definita a seguito dei sei mesi di incarico, rappresentano lo step iniziale del maggior intervento straordinario di cui necessita l'azienda e che è ancora in fase di studio e definizione.

Il Bilancio di Previsione presenta stanziamenti di competenza a pareggio per:

- € 114.694.732,58 per il 2023;
- € 86.752.811,26 per il 2024;
- € 69.731.635,42 per il 2025.

Per il 2023 presenta, inoltre, un fondo di cassa iniziale presunto di € 155.181.238,50, una previsione di cassa in entrata di € 130.210.953,25 e di uscita di € 131.370.882,33, con un conseguente fondo di cassa finale presunto di € 154.021.309,42.

Nel prossimo triennio sarà importante 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. Infatti, gli oneri per il funzionamento dell'Ente e per la manutenzione del patrimonio abitativo sono sempre più onerosi a causa dell'aumento generale dei prezzi nel settore dell'edilizia e del caro energia.

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 2023-2025, 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 ciascuno degli esercizi del triennio, 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***

<b>SERVIZIO TERRITORIALE</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Servizio territoriale di Cagliari	8.670.000	8.670.000	8.670.000
Servizio territoriale di Carbonia	5.210.000	5.210.000	5.210.000
Servizio territoriale di Nuoro	4.012.500	4.012.500	4.012.500
Servizio territoriale di Oristano	2.237.000	2.268.500	2.290.500
Servizio territoriale di Sassari	6.745.000	6.745.000	6.745.000
<b>Totale</b>	<b>26.874.500</b>	<b>26.906.000</b>	<b>26.928.000</b>

I canoni di locazione sono determinati in base ai redditi dichiarati dagli assegnatari nei due anni antecedenti (per es. per il canone del 2023 l'anno di riferimento per i redditi è il 2021). 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 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.

La suddivisione territoriale prevede i seguenti stanziamenti:

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

SERVIZIO TERRITORIALE	2023	2024	2025
Servizio territoriale di Cagliari	2.230.000	1.700.000	1.720.000
Servizio territoriale di Sassari	1.930.000	1.530.000	1.580.000
Servizio territoriale di Carbonia	1.766.248	1.185.000	1.205.000
Servizio territoriale di Nuoro	1.235.000	915.000	915.000
Servizio territoriale di Oristano	968.615	695.000	695.000
<b>Totale</b>	<b>8.129.863</b>	<b>6.025.000</b>	<b>6.115.000</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 pari ad € **10.220.422,71**.

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	2023	2024	2025
Servizio territoriale di Cagliari	12.777.341	12.109.492	3.971.186
Servizio territoriale di Carbonia	11.355.010	1.489.840	1.099.948
Servizio territoriale di Nuoro	9.298.026	10.772.759	6.634.551
Servizio territoriale di Oristano	4.743.547	559.169	0
Servizio territoriale di Sassari	7.862.073	10.514.853	7.234.350
<b>Totale</b>	<b>46.035.997</b>	<b>35.446.113</b>	<b>18.940.035</b>

Con il medesimo obiettivo di risanare il patrimonio esistente e di realizzare nuovi alloggi per rispondere alle sempre maggiori esigenze abitative manifestate sul territorio, l'Azienda intende attivare un ulteriore programma di investimento attraverso **l'utilizzo di una parte della quota disponibile del risultato di amministrazione nonché dei fondi di edilizia residenziale pubblica accantonati**.

### 3) Nuove fonti finanziarie

La carenza di risorse finanziarie ha condotto l'analisi verso la ricerca delle possibili fonti di finanziamento dirette (per l'azienda) e indirette (all'utenza) a valenza pluriennale.

**Le fonti finanziarie dirette**

Nell'ambito degli interventi di cui sopra, in seguito alla partecipazione dell'Azienda al **Programma regionale "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza (P.N.R.R.)**, risultano approvati i seguenti progetti di intervento già avviati nel corso dell'esercizio 2022 e attualmente in corso come da cronoprogramma:

1. Riqualificazione di due fabbricati per la realizzazione di alloggi destinati alla locazione a canone moderato in via La Marmora, 15 e 19 nel Comune di Ussaramanna, finanziamento concesso: € 450.000;
2. Efficientamento energetico di alloggi di E.R.P. Comune di Nuoro via Gonario Pinna, finanziamento concesso: € 2.000.000;
3. Consolidamento fondale dei fabbricati di E.R.P. siti a Cagliari in via Tintoretto, finanziamento concesso: € 1.000.000;
4. Efficientamento energetico di alloggi di E.R.P. Comune di Macomer via Salaris 53, finanziamento concesso: € 1.080.000.

L'altra fonte di finanziamento sarà realizzata con lo smobilizzo del capitale investito, attraverso **la vendita delle unità immobiliari ad uso abitativo e non abitativo** ai sensi della legge n. 560 del 24 dicembre 1993, per cui occorrerà procedere alla stesura di un apposito **piano di vendita** che tenga conto di alcuni elementi essenziali che ne definiscano le priorità. Occorrerà, pertanto, procedere prioritariamente con l'alienazione degli alloggi dei cosiddetti condomini misti, nei quali si verifica la contestuale presenza di alloggi di proprietà dell'Azienda e di alloggi di proprietà di privati che determina maggiore complessità di gestione. Dovrà inoltre stabilirsi che i restanti alloggi aziendali verranno inseriti nel piano di vendita, previa verifica del possesso dei requisiti necessari per la compravendita ai sensi della vigente normativa. I proventi derivanti dall'attività di vendita sono destinati alla realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica; in particolare alla riqualificazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quelle esistenti.

#### ***Le fonti finanziarie indirette***

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 dall'Amministrazione regionale 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. Anche in considerazione degli effetti della crisi economica e sociale, la Regione Sardegna ha previsto un adeguamento del contributo di competenza regionale per il Fondo Sociale annuale portandolo da € 270.000,00 ad € 500.000,00 per ciascuno degli esercizi del triennio considerato.

#### **4) La programmazione del fabbisogno del personale**

Per far fronte alla carenza di personale, che ha caratterizzato la gestione dell'Azienda negli ultimi anni, nel bilancio di previsione 2023-2025 sono state stanziare le risorse necessarie a garantire la copertura finanziaria

dello spazio assunzionale quantificato con il Piano Triennale di Fabbisogno di Personale 2023-2025. Il Piano, in corso di stesura e che sarà approvato successivamente al bilancio di previsione, prevede la quantificazione degli spazi assunzionali entro i limiti imposti dalla normativa vigente.

Inoltre, nell'esercizio 2023 e nelle more dell'espletamento dei concorsi pubblici, saranno attivate le procedure per l'attribuzione delle funzioni di n. 4 direttori di servizio a funzionari di categoria D in possesso dei requisiti per l'accesso alla qualifica dirigenziale, ai sensi dell'articolo 28 della L.R. 13 novembre 1998, n. 31.

## **5) Conclusioni**

Si propone un documento contabile previsionale che contiene gli stanziamenti di entrate e di spesa ritenuti congrui e realistici per il sostegno dell'attività dell'Azienda nel prosieguo dell'esercizio in corso e del triennio di riferimento.

Sarà oggetto di attenzione l'effettivo ed efficace raggiungimento degli obiettivi aziendali ai quali sono rivolti gli strumenti organizzativi, le risorse umane e la dotazione finanziaria dell'Ente.

Alla luce di quanto sopra, per consentire l'immediata e piena funzionalità dell'Ente, appare urgente l'approvazione del bilancio di previsione da parte degli organi competenti.

Il Commissario Straordinario

Dott. Antonello Melis