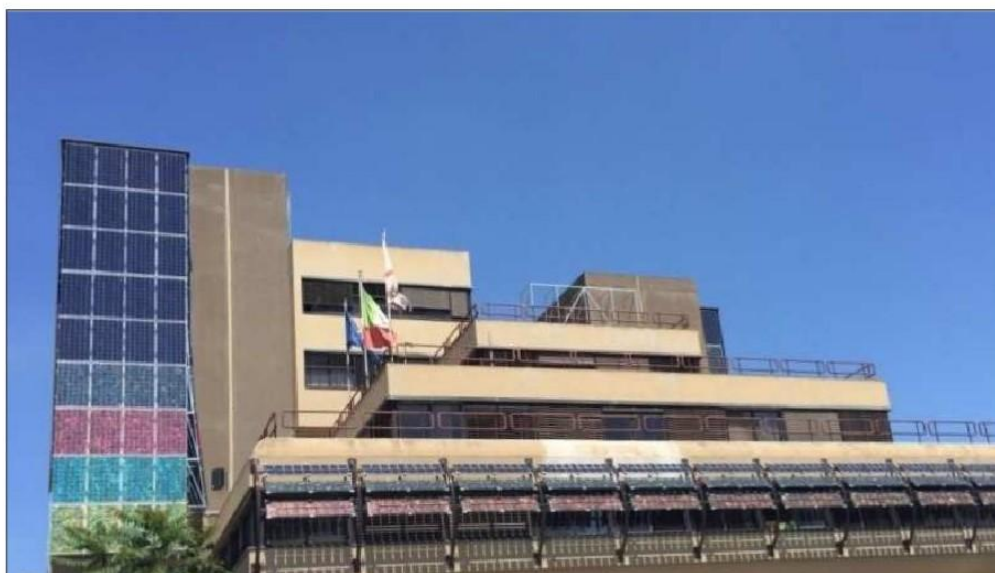

AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

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 2026-2028



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	6
ARTICOLAZIONE DELLA SPESA PER MISSIONI - PROGRAMMI	9
RIEPILOGO GENERALE DELLE SPESE PER TITOLI	11
EQUILIBRI DI BILANCIO	16
DISPONIBILITÀ LIQUIDE	18
GESTIONE DI CASSA.....	19
RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO	20
PARTE ACCANTONATA DEL RISULTATO PRESUNTO DI AMMINISTRAZIONE 2024.....	22
PARTE VINCOLATA DEL RISULTATO PRESUNTO DI AMMINISTRAZIONE 2024	26
APPLICAZIONE DELLE QUOTE ACCANTONATE E VINCOLATE DEL RISULTATO PRESUNTO DI AMMINISTRAZIONE 2024.....	27
ACCANTONAMENTI DEL BILANCIO DI PREVISIONE	28
FONDO PLURIENNALE VINCOLATO	33
INDEBITAMENTO	35

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 2026-2028.

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, con la finalità di pervenire all'approvazione del documento definitivo entro il 31 dicembre 2025, nel mese di settembre il Direttore del Servizio di Contabilità, Bilancio e Risorse Umane ha avviato l'iter per la predisposizione del bilancio, coinvolgendo i Dirigenti dei Servizi, centri di responsabilità delle entrate e delle spese.

Il progetto di bilancio, predisposto sulla base del trend storico delle entrate e delle spese e in coerenza con gli obiettivi strategici, è stato trasmesso ai Servizi aziendali centrali e periferici.

I Servizi territoriali amministrativi, responsabili delle principali entrate aziendali, nel rispetto del principio della prudenza, hanno segnalato le variazioni da apportare alle previsioni di entrata 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 l'Amministrazione regionale ha autorizzato la concessione di un contributo annuale in conto canoni che attualmente ammonta ad € 9.250.000.

Il bilancio dell'Azienda, ai sensi dell'art. 4, comma 6 della Legge regionale 15 maggio 1995 n. 14, è stato redatto in conformità alla proposta di bilancio regionale approvato con D.G.R. 59/22 del 14 novembre 2025 che prevede il contributo in conto canoni a garanzia del pareggio di bilancio (art. 10, comma 11, L.R. 23 febbraio 2023, n. 1, art. 14, comma 2, L.R. 8 maggio 2025, n. 12, ID 0292 e art. 1, comma 2, della legge di stabilità) pari ad € 9.250.000,00 per ciascuna annualità del triennio 2026-2028.

Come previsto dal successivo comma 6 bis, entro trenta giorni dalla data di pubblicazione del bilancio regionale definitivo, si adeguerà l'entità degli stanziamenti previsti nel proprio bilancio con quelli contenuti nel bilancio regionale, mediante apposite variazioni.

BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO

Sul piano operativo il bilancio di previsione 2026-2028 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 (2026-2028) 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 € 164.352.526,21 per il 2026, € 163.092.872,80 per il 2027 ed € 133.586.842,94 per il 2028.



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

ENTRATE	CASSA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2026	COMPETENZA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2026	2027	2028	SPESE	CASSA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2026	COMPETENZA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2026	2027	2028
Fondo di cassa presunto all'inizio dell'esercizio	123.534.952,41	3.105.112,91	0,00	0,00	Disavanzo di amministrazione		0,00	0,00	
Utilizzo avanzo presunto di amministrazione		0,00	0,00	0,00	Disavanzo derivante da debito autorizzato e non contratto		0,00	0,00	
- di cui Utilizzo Fondo anticipazioni di liquidità									
Fondo pluriennale vincolato		3.611.715,89	712.680,12	696.000,00	TIT. 1 - Spese correnti	48.801.405,31	43.369.220,89	39.641.322,70	39.843.398,00
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	696.000,00
TIT. 2 - Trasferimenti correnti	9.750.000,00	9.750.000,00	9.750.000,00	9.750.000,00					
TIT. 3 - Entrate extratributarie	70.400.489,46	36.898.866,40	33.895.407,05	33.582.300,00					
TIT. 4 - Entrate in conto capitale	87.343.827,28	75.713.088,26	90.348.886,32	71.630.810,44	TIT. 2 - Spese in conto capitale	144.091.663,62	112.262.003,32	114.730.248,10	85.022.142,94
TIT. 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	37.020.925,05	30.503.242,75	23.615.399,31	13.157.232,50	- di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	16.680,12	0,00	0,00
					TIT. 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	8.974.884,00	3.950.802,00	3.950.802,00	3.950.802,00
					- di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale entrate finali	204.515.241,79	152.865.197,41	157.609.692,68	128.120.342,94	Totale spese finali	201.867.952,93	159.582.026,21	158.322.372,80	128.816.342,94
TIT. 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00	TIT. 4 - Rimborso di prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00
					di cui Fondo anticipazioni di liquidità	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	5.903.679,88	4.770.500,00	4.770.500,00	4.770.500,00	TIT. 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	6.644.124,65	4.770.500,00	4.770.500,00	4.770.500,00
Totale titoli	210.418.921,67	157.635.697,41	162.380.192,68	132.890.842,94	Totale titoli	208.512.077,58	164.352.526,21	163.092.872,80	133.586.842,94
TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE	333.953.874,08	164.352.526,21	163.092.872,80	133.586.842,94	TOTALE COMPLESSIVO SPESE	208.512.077,58	164.352.526,21	163.092.872,80	133.586.842,94
Fondo di cassa finale presunto	125.441.796,50								

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

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

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

- **TIPOLOGIA 100:** Vendita di beni e servizi e proventi dalla gestione dei beni
- **TIPOLOGIA 200:** Proventi derivanti dall'attività di controllo e repressione delle irregolarità e degli illeciti.
- **TIPOLOGIA 300:** Interessi Attivi
- **TIPOLOGIA 500:** Rimborsi e altre entrate correnti

TITOLO 4: Entrate in conto capitale

- **TIPOLOGIA 200:** Contributi agli investimenti
- **TIPOLOGIA 400:** Entrate da alienazione di beni materiali e immateriali

TITOLO 5: Entrate da riduzione di attività finanziarie

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

TITOLO 9: Entrate per conto terzi e partite di giro

- **TIPOLOGIA 100:** Entrate per partite di giro
- **TIPOLOGIA 200:** Entrate per conto terzi

RIEPILOGO GENERALE DELLE ENTRATE PER TITOLI

TITOLO TIPOLOGIA	DENOMINAZIONE	RESIDUI PRESUNTI AL TERMINE DELL'ESERCIZIO 2025		PREVISIONI DEFINITIVE DELL'ANNO 2025	PREVISIONI DEL BILANCIO PLURIENNALE		
					Previsioni dell'anno 2026	Previsioni dell'anno 2027	Previsioni dell'anno 2028
	Fondo pluriennale vincolato per spese correnti		previsioni di competenza	2.601.555,79	696.000,00	696.000,00	696.000,00
	Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale		previsioni di competenza	16.885.733,08	2.915.715,89	16.680,12	0,00
	Fondo pluriennale vincolato attività finanziarie		previsioni di competenza	0,00	0,00	0,00	0,00
	Utilizzo avanzo di Amministrazione		previsioni di competenza	27.813.591,62	3.105.112,91	0,00	0,00
	- di cui avanzo utilizzato anticipatamente		previsioni di competenza	0,00	3.105.112,91	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	119.876.544,45	123.534.952,41		
20000	TITOLO 2 Trasferimenti correnti	0,00	previsioni di competenza previsioni di cassa	9.750.000,00 9.750.000,00	9.750.000,00 9.750.000,00	9.750.000,00	9.750.000,00
30000	TITOLO 3 Entrate extratributarie	54.476.824,24	previsioni di competenza previsioni di cassa	37.713.710,47 74.718.282,64	36.898.866,40 70.400.489,46	33.895.407,05	33.582.300,00
40000	TITOLO 4 Entrate in conto capitale	11.643.891,34	previsioni di competenza previsioni di cassa	31.829.234,62 32.866.423,78	75.713.088,26 87.343.827,28	90.348.886,32	71.630.810,44
50000	TITOLO 5 Entrate da riduzione di attività finanziarie	6.262.905,59	previsioni di competenza previsioni di cassa	28.338.486,47 29.075.156,75	30.503.242,75 37.020.925,05	23.615.399,31	13.157.232,50
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	1.126.220,41	previsioni di competenza previsioni di cassa	4.848.586,27 4.891.191,87	4.770.500,00 5.903.679,88	4.770.500,00	4.770.500,00
	TOTALE TITOLI	73.509.841,58	previsioni di competenza previsioni di cassa	112.480.017,83 151.301.055,04	157.635.697,41 210.418.921,67	162.380.192,68	132.890.842,94
	TOTALE GENERALE DELLE ENTRATE	73.509.841,58	previsioni di competenza previsioni di cassa	159.780.898,32 271.177.599,49	164.352.526,21 333.953.874,08	163.092.872,80	133.586.842,94

Entrate correnti – titolo 2 e 3

Nel bilancio aziendale le entrate correnti sono rappresentate dal titolo 2 e dal titolo 3.

TITOLO 2 – trasferimenti correnti. Accoglie il contributo in conto canoni (€ 9.250.000,00 all'anno) e la 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") a carico della Regione Sardegna (€ 500.000,00 per ciascuna annualità)¹.

TITOLO 3 – Entrate extratributarie. La voce principale di entrata della gestione caratteristica dell'Ente è rappresentata dai canoni di locazione determinati ai sensi della legge regionale n. 13 del 1989 e successive modifiche e integrazioni.

La previsione delle entrate da canoni di locazione ammonta a circa 28,3 milioni per ciascuna annualità del triennio 2026-2028, e comprendono in misura prevalente i canoni sociali la cui determinazione è proporzionale alla capacità reddituale delle famiglie assegnatarie.

¹ Il fondo sociale si compone di due quote: una quota accantonata dall'Azienda e una quota a carico della Regione.

Canoni di locazione da unità immobiliari residenziali e non residenziali

UNITA' TERRITORIALE	2026	2027	2028
Cagliari	7.950.000	7.950.000	7.950.000
Carbonia	5.550.000	5.550.000	5.550.000
Nuoro	4.691.300	4.691.300	4.691.300
Oristano	2.596.250	2.596.250	2.596.250
Sassari	7.560.000	7.560.000	7.560.000
Totale	28.347.550	28.347.550	28.347.550

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 sociale. Ad oggi, il totale dei canoni non è più in grado di garantire tali coperture. Inoltre, l'elevata morosità comporta l'obbligo, dal punto di vista della normativa contabile, di effettuare un ingente accantonamento al fondo crediti di dubbia esigibilità, quantificato in circa 6,2 milioni annui, che blocca di pari importo la capacità di spesa corrente dell'Azienda, con la finalità di evitare che spese esigibili siano finanziate da entrate di dubbia esigibilità.

A seguito delle evidenti difficoltà incontrate dall'Azienda per il raggiungimento del pareggio di bilancio, al fine di evitare un incremento dei canoni di locazione che andrebbe a gravare su soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate, la Regione Sardegna ha autorizzato a partire dall'annualità 2023 la concessione del contributo regionale in conto canoni.

Oltre ai canoni di locazione, il titolo 3 ricomprende le entrate di seguito indicate:

- competenze tecniche di Area per € 400.000,00 circa annui;
- rimborsi vari (compresi i rimborsi per personale aziendale assegnato presso altre amministrazioni) € 1.900.000,00 annui;
- interessi attivi sui depositi bancari € 500.000,00 annui.

Entrate in conto capitale – titolo 4

Nelle entrate in conto capitale sono ricompresi primariamente i trasferimenti provenienti da altre pubbliche amministrazioni destinati a finanziare spese di investimento. Si tratta perlopiù dei trasferimenti disposti dall'amministrazione regionale destinati agli interventi di risanamento e riqualificazione del patrimonio immobiliare aziendale, compresi i fondi di coesione per la realizzazione del programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP².

² Per un approfondimento sul programma si rimanda alla sezione spese.

Il titolo 4 include anche i proventi derivanti dalla alienazione del patrimonio immobiliare aziendale (alloggi, locali e aree).

Entrate da riduzione di attività finanziarie – titolo 5

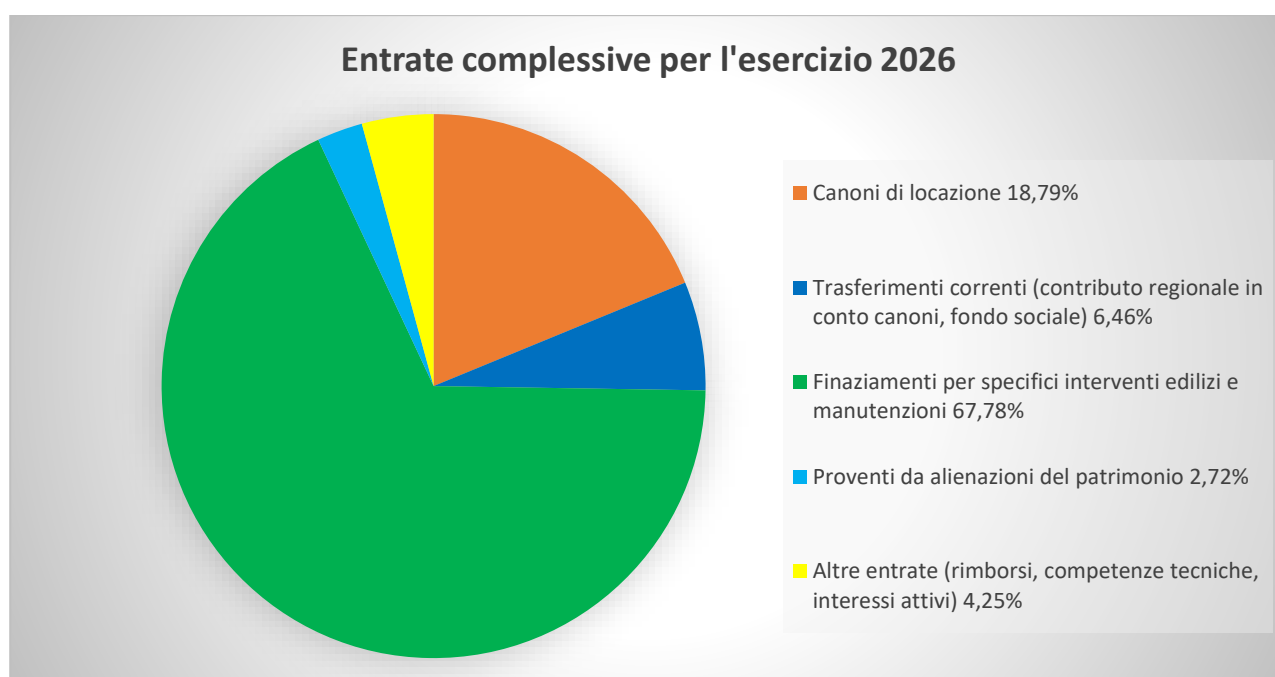
Le entrate del titolo 5 accolgono i trasferimenti operati sui conti di tesoreria a valere sui fondi detenuti presso la Banca d'Italia, in relazione al cronoprogramma finanziario degli interventi edilizi programmati e in corso d'esecuzione. Oltre ai prelevamenti per interventi finanziati sulla base della 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.

Entrate per conto di terzi e partite di giro – titolo 9

Sono ricomprese nel titolo 9 le entrate per transazioni poste in essere per conto di altri soggetti in assenza di qualsiasi discrezionalità ed autonomia decisionale da parte dell'ente, quali quelle effettuate come sostituto di imposta.

Il valore degli stanziamenti e degli accertamenti deve essere sempre pari agli stanziamenti e agli impegni del titolo 7 della spesa (Spese per conto terzi e partite di giro).

Il seguente grafico evidenzia, per la prima annualità del bilancio di previsione 2026-2028, la composizione delle entrate (al netto delle partite di giro).



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 2025		PREVISIONI DEFINITIVE DELL'ANNO 2025	PREVISIONI DEL BILANCIO PLURIENNALE		
					Previsioni dell'anno 2026	Previsioni dell'anno 2027	Previsioni dell'anno 2028
	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	15.330.914,89	previsione di competenza	55.861.392,51	43.369.220,89	39.641.322,70	39.843.398,00
			di cui già impegnato		1.183.183,49	355.603,00	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	696.000,00	696.000,00	696.000,00	696.000,00
			previsione di cassa	59.263.453,15	48.801.405,31		
Titolo 2	Spese in conto capitale	24.403.940,76	previsione di competenza	92.780.559,13	112.262.003,32	114.730.248,10	85.022.142,94
			di cui già impegnato		4.691.660,80	52.335,58	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	2.827.428,10	16.680,12	0,00	0,00
			previsione di cassa	94.675.824,52	144.091.663,62		
Titolo 3	Spese per incremento di attività finanziarie	7.254.189,78	previsione di competenza	6.290.360,41	3.950.802,00	3.950.802,00	3.950.802,00
			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	15.051.903,32	8.974.884,00		
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	1.881.044,66	previsione di competenza	4.848.586,27	4.770.500,00	4.770.500,00	4.770.500,00
			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	5.578.733,18	6.644.124,65		
TOTALE TITOLI		48.870.090,09	previsione di competenza	159.780.898,32	164.352.526,21	163.092.872,80	133.586.842,94
			di cui già impegnato		5.874.844,29	407.938,58	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	3.523.428,10	712.680,12	696.000,00	696.000,00
			previsione di cassa	174.569.914,17	208.512.077,58		
TOTALE GENERALE DELLE SPESE		48.870.090,09	previsione di competenza	159.780.898,32	164.352.526,21	163.092.872,80	133.586.842,94
			di cui già impegnato		5.874.844,29	407.938,58	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	3.523.428,10	712.680,12	696.000,00	696.000,00
			previsione di cassa	174.569.914,17	208.512.077,58		

Spese correnti – titolo 1

La voce preponderante del titolo 1 è rappresentata dalle spese relative al personale dipendente e dirigente (15 milioni di euro circa per ciascuna annualità). Le spese del personale sono comprensive delle risorse necessarie a garantire la copertura finanziaria dello spazio assunzionale quantificato con il Piano Triennale di Fabbisogno di Personale 2026-2028 in fase di elaborazione.

Nel fondo reclutamento sono stati previsti i seguenti stanziamenti di spesa:

- annualità 2026: € 841.609,87;
- annualità 2027: € 891.213,69;
- annualità 2028: € 891.213,69.

Altre voci rilevanti di spesa corrente 1 sono:

- le imposte e tasse (IRES, IMU sui locali commerciali e le aree, IRAP, imposta di bollo e di registro) per circa 5 milioni di euro annui;
- le spese per il funzionamento degli uffici (servizio di sorveglianza, pulizia sedi, utenze, sistemi informativi, materiali di consumo) per 2,8 milioni all'anno;
- le spese generali amministrative (oneri condominiali e anticipazioni per conto utenti, spese di bollettazione, spese legali, procedimenti legali, ecc.) per circa 1,2 milioni all'anno;

- spese per manutenzioni ordinarie degli stabili per € 1,5 milioni annui;
- le spese generali tecniche (spese catastali, adeguamenti sicurezza ecc.) per 0,5 milioni per annualità;
- le spese per gli organi dell'Ente per 0,2 milioni annui.

Le spese correnti accolgono inoltre gli accantonamenti della missione 20 del bilancio, la cui voce preponderante è rappresentata dal fondo crediti di dubbia esigibilità. Per un'analisi più approfondita sugli accantonamenti di bilancio si rimanda all'apposita sezione della nota integrativa.

Spese in conto capitale – titolo 2

Le spese in conto capitale riguardano essenzialmente le spese pluriennali per interventi di risanamento degli immobili di proprietà destinati a locazione.

a) Il programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP

Per far fronte alle esigenze manutentive del patrimonio immobiliare aziendale caratterizzato da elevato grado di vetustà è stato varato, a seguito della convenzione di finanziamento stipulata in data 22 novembre 2024 con l'Assessorato dei lavori pubblici della Regione Sardegna, il programma straordinario sulle manutenzioni ERP di AREA c.d. RinnovAREA.

Il programma prevede un investimento complessivo di 70 milioni di cui 43 milioni fondi di edilizia residenziale pubblica accantonati dall'Azienda e 27 milioni di euro stanziati dalla Giunta Regionale.

Per il programma in parola gli stanziamenti di bilancio per il triennio 2026-2028 ammontano complessivamente ad € 54.084.260,00, a cui vanno aggiungersi le somme stanziare nell'annualità in corso (2025) pari ad € 15.915.740, per un totale di € 70 milioni.

PROGRAMMA "RINNOVAREA" - FONDI AREA E FINANZIAMENTO REGIONALE				
AMBITO TERRITORIALE	Assestato 2025	2026	2027	2028
Cagliari	3.900.000	7.603.000	6.200.000	2.800.000
Carbonia	3.203.700	6.977.500	2.307.800	181.000
Nuoro	3.050.000	3.550.000	3.536.100	146.900
Oristano	1.862.040	2.833.000	2.243.360	425.600
Sassari	3.900.000	10.288.000	4.718.000	274.000
Totale annuo	15.915.740	31.251.500	19.005.260	3.827.500
Totale complessivo	70.000.000			

Inoltre, a seguito dell'Accordo per lo sviluppo e la coesione, programmazione FSC 2021-2027, sottoscritto in data 28 novembre 2024 tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e la Regione Sardegna, e con la Delibera CIPESS n. 5/2025 del 30 gennaio 2025 è stato previsto un ulteriore finanziamento di 230 milioni di euro, a valere sui fondi di rotazione ex art. 5 L. n. 183/1987, anch'esso da destinarsi ad interventi per la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà di AREA.

La tabella sotto illustra la ripartizione territoriale delle risorse nelle annualità 2026-2028 del bilancio di previsione in coerenza con il cronoprogramma procedurale e finanziario degli interventi. L'ultima trancia di € 63.5 milioni prevista per il 2029 verrà inserita nel prossimo ciclo di bilancio.

PROGRAMMA "RINNOVAREA" - FONDI EUROPEI				
AMBITO TERRITORIALE	2026	2027	2028	2029
Cagliari	11.569.550	18.599.150	18.599.150	18.599.150
Carbonia	7.149.500	11.493.500	11.493.500	11.493.500
Nuoro	5.802.550	9.328.150	9.328.150	9.328.150
Oristano	4.155.400	6.680.200	6.680.200	6.680.200
Sassari	10.823.000	17.399.000	17.399.000	17.399.000
Totale annuo	39.500.000	63.500.000	63.500.000	63.500.000
Totale complessivo	230.000.000			

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

Grazie al surplus finanziario di parte corrente (cfr. equilibri di bilancio), su cui incide positivamente il contributo regionale in conto canoni, sono state stanziare risorse, nell'arco temporale del bilancio di previsione, per interventi manutentivi del patrimonio aziendale per complessivi 16,6 milioni.

Si tratta delle risorse necessarie per garantire gli interventi manutentivi generali degli alloggi di edilizia residenziali per le quali sono state avviate le procedure di spesa nel 2025 con impegni/prenotazioni a valere sulle annualità successive, comprensive degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche ed il rimborso di spese di manutenzione per alloggi in condominio.

La seguente tabella evidenzia la suddivisione territoriale delle risorse finanziarie³.

³ Comprensive delle somme stanziare nel titolo 1 della spesa (manutenzioni ordinarie)

AMBITO TERRITORIALE	2026	2027	2028
Cagliari	1.570.000	1.650.000	1.530.000
Carbonia	1.268.000	1.165.000	1.075.000
Nuoro	763.309	875.000	805.000
Oristano	590.000	665.000	605.000
Sassari	1.495.000	1.380.000	1.230.000
Totale	5.686.309	5.735.000	5.245.000

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

c) Interventi edilizi realizzati con specifici finanziamenti regionali, statali e/o europei.

Nelle poste in conto capitale del bilancio di previsione sono inoltre previsti gli stanziamenti destinati alla realizzazione degli interventi costruttivi, il recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo del patrimonio abitativo, la cui copertura finanziaria è assicurata da specifici finanziamenti regionali, nazionali ed europei compresi quelli derivanti dal reinvestimento dei proventi delle vendite di cui alla Legge n. 560/93.

Nel prospetto che segue si illustrano le somme stanziare per ciascuna unità territoriale. Occorre precisare che i centri di responsabilità competenti potranno inoltre usufruire delle risorse attualmente stanziare nel 2025 che verranno reimputate nelle annualità successive sulla base del criterio dell'esigibilità della spesa.

AMBITO TERRITORIALE	2026	2027	2028
Cagliari	9.523.367	9.540.249	2.254.503
Carbonia	2.347.795	400.000	100.000
Nuoro	3.889.798	6.971.653	10.617.125
Oristano	128.000	549.169	0
Sassari	8.875.005	4.123.635	530.715
Totale	24.763.965	21.584.706	13.502.343

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

Spese per incremento di attività finanziarie – titolo 3

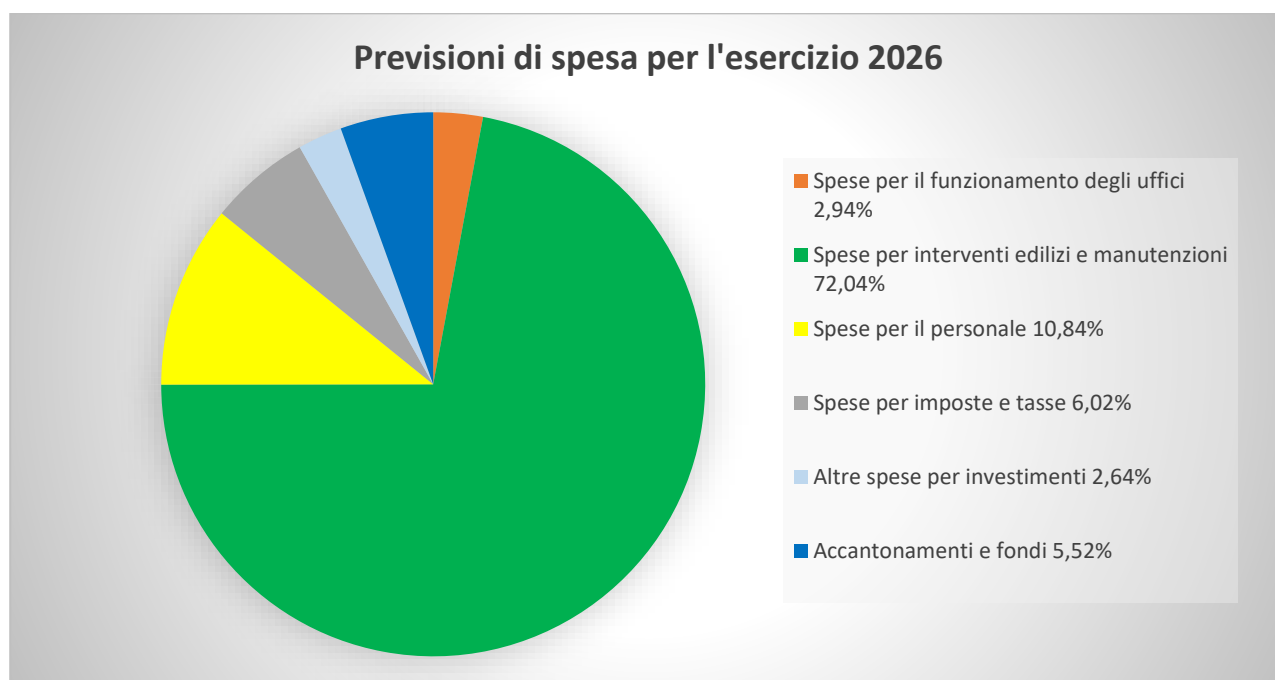
Il titolo 3 della spesa ricomprende le somme da riversare nella Tesoreria Provinciale della Banca d'Italia relative alla cessione degli alloggi e all'estinzione del diritto di prelazione.

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

Spese per conto di terzi e partite di giro – titolo 7

I valori esposti nel titolo 7 della spesa sono speculari a quelli del titolo 9 delle entrate.

Il seguente grafico evidenzia, per la prima annualità del bilancio di previsione 2026-2028, la composizione delle uscite classificate in spese per interventi edilizi e manutenzioni (72,04%), personale (10,84%), imposte e tasse (6,02%), accantonamenti e fondi (5,52%), funzionamento degli uffici (2,94%) e altre spese per investimenti (2,64%).



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 2026	COMPETENZA ANNO 2027	COMPETENZA ANNO 2028
A) Utilizzo risultato di amministrazione presunto per il finanziamento di spese correnti e al rimborso di prestiti (**)	(+)	1.436.802,94	---	---
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	(+)	46.648.866,40	43.645.407,05	43.332.300,00
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	(-)	43.369.220,89	39.641.322,70	39.843.398,00
- di cui fondo pluriennale vincolato		696.000,00	696.000,00	696.000,00
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		5.412.448,45	4.700.084,35	4.184.902,00

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 2026	COMPETENZA ANNO 2027	COMPETENZA ANNO 2028
N) Utilizzo risultato presunto di amministrazione per il finanziamento di spese d'investimento (**)	(+)	1.668.309,97	0,00	0,00
O) Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale iscritto in entrata	(+)	2.915.715,89	16.680,12	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)	(+)	75.713.088,26	90.348.886,32	71.630.810,44
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	(-)	112.262.003,32 16.680,12	114.730.248,10 0,00	85.022.142,94 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)	(+)	26.552.440,75	19.664.597,31	9.206.430,50
B) Equilibrio di parte capitale		-5.412.448,45	-4.700.084,35	-4.184.902,00
EQUILIBRI DI BILANCIO		COMPETENZA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2026	COMPETENZA ANNO 2027	COMPETENZA ANNO 2028
W) Utilizzo risultato presunto di amministrazione al finanziamento di attività finanziarie (**)	(+)	0,00	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	(+)	30.503.242,75	23.615.399,31	13.157.232,50
Y) Spese titolo 3.00 - Incremento attività finanziarie di cui fondo pluriennale vincolato	(-)	3.950.802,00 0,00	3.950.802,00 0,00	3.950.802,00 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		26.552.440,75	19.664.597,31	9.206.430,50
EQUILIBRIO FINALE (D=A+B)		0,00	0,00	0,00

L'equilibrio di parte corrente è pari a € 5.412.448,45 nel 2026, € 4.700.084,35 nel 2027 ed € 4.184.902,00 nel 2028. Tale surplus di parte corrente è finalizzato al raggiungimento dell'equilibrio in conto capitale.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Di seguito si riportano i saldi⁴ dei conti correnti bancari accessi presso il tesoriere e dei conti correnti postali.

Disponibilità liquide	
Tesoreria - Banco di Sardegna	€ 123.841.849,28
Poste Italiane	€ 6.037.701,04
Totale	€ 129.879.550,32

Il saldo dei conti correnti accessi presso la Tesoreria della Banca d'Italia alla data del 20.11.2025 ammonta a € 94.545.655,73. 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).

⁴ La data di rilevazione è il 19.11.2025.

GESTIONE DI CASSA

Il bilancio di previsione 2026-2028 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 in base all'esigibilità dei crediti iscritti in bilancio e alle 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 2026 ammonta ad € 125.441.796,50.

PREVISIONI DI CASSA ANNO 2026

Entrate	Previsioni di Cassa 2026	Spese	Previsioni di Cassa 2026
Fondo di Cassa 01/01/2026 ⁵	123.534.952,41		
Titolo 1 – Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	0,00	Titolo 1 – Spese correnti	48.801.405,31
Titolo 2 – Trasferimenti correnti	9.750.000,00	Titolo 2 – Spese in conto capitale	144.091.663,62
Titolo 3 – Entrate extratributarie	70.400.489,46	Titolo 3 – Spese per incremento di attività finanziarie	8.974.884,00
Titolo 4 – Entrate in conto capitale	87.343.827,28		
Titolo 5 – Entrate da riduzione di attività finanziarie	37.020.925,05		
Totale entrate finali	204.515.241,79	Totale spese finali	201.867.952,93
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	5.903.679,88	Titolo 7 – Spese per conto terzi e partite di giro	6.644.124,65
Totale titoli	210.418.921,6	Totale titoli	208.512.077,58
TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE	333.953.874,08	TOTALE COMPLESSIVO SPESE	208.512.077,58
Fondo di Cassa Finale presunto	125.441.796,50		

⁵ La differenza rispetto a quanto indicato nel paragrafo “disponibilità liquide – Tesoreria Banca di Sardegna” è dovuta alla presenza di sospesi in entrata/uscita da regolarizzare.

RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO

In occasione della predisposizione del bilancio di previsione 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 2024⁶, suddiviso nelle componenti fondi accantonati, fondi vincolati, fondi destinati agli investimenti e fondi liberi.

Composizione del risultato di amministrazione al 31/12/2024	
(A) Risultato di Amministrazione al 31/12/2024	€ 129.503.409,68
Parte accantonata	
Fondo crediti di dubbia e difficile esazione al 31/12/2024	€ 36.051.448,52
Fondo contenzioso al 31/12/2024	€ 35.708.414,91
Altri fondi accantonamenti al 31/12/2024	€ 7.855.756,08
(B) Totale parte accantonata	€ 79.615.619,51
Parte vincolata	
Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili	€ 31.290.352,27
Vincoli derivanti da trasferimenti	€ 13.243.700,15
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui	
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente	
Altri vincoli da specificare	
(C) Totale parte vincolata	€ 44.534.052,42
(D) Totale parte destinata agli investimenti	€ 0
(E) Totale parte disponibile = (A) – (B) – (C) – (D)	€ 5.353.737,75

Il prospetto esplicativo del risultato presunto di amministrazione 2025 (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 2025 alla data di redazione del bilancio di previsione 2026-2028 (€ 136.489.931,12). Nella seconda parte viene rappresentata la composizione dell'avanzo: accantonamenti (€ 75.259.664,91), vincoli (€ 51.152.673,73) e quota disponibile (€ 10.077.592,48). Nell'ultima sezione sono indicate le quote del risultato di amministrazione accantonate/vincolate applicate alla prima annualità del bilancio di previsione (€ 3.105.112,91).

⁶ 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 31/12/2025:	
+ Risultato di amministrazione iniziale dell'esercizio 2025	129.503.409,68
+ Fondo pluriennale vincolato iniziale dell'esercizio 2025	19.487.288,87
+ Entrate già accertate nell'esercizio 2025	77.663.768,24
- Uscite già impegnate nell'esercizio 2025	78.480.032,64
- Riduzione dei residui attivi già verificatesi nell'esercizio 2025	0,00
+ Incremento dei residui attivi già verificatesi nell'esercizio 2025	269,75
+ Riduzione dei residui passivi già verificatesi nell'esercizio 2025	0,00
= Risultato di amministrazione dell'esercizio 2025 alla data di redazione del bilancio di previsione dell'anno 2026	148.174.703,90
+ Entrate che prevedo di accertare per il restante periodo dell'esercizio 2025	4.191.262,23
- Spese che prevedo di impegnare per il restante periodo dell'esercizio 2025	13.730.244,28
- Riduzione dei residui attivi, presunte per il restante periodo dell'esercizio 2025	0,00
+ Incremento dei residui attivi, presunte per il restante periodo dell'esercizio 2025	0,00
+ Riduzione dei residui passivi, presunte per il restante periodo dell'esercizio 2025	0,00
- Fondo pluriennale vincolato	2.145.790,73
= A) Risultato di amministrazione presunto al 31/12/2025	136.489.931,12
2) Composizione del risultato di amministrazione presunto al 31/12/2025:	
Parte accantonata	
Fondo crediti dubbia esigibilità' al 31/12/2025	39.720.285,76
Accantonamento residui perenti (solo per le regioni)	0,00
Fondo anticipazioni liquidità	0,00
Fondo perdite società partecipate	0,00
Fondo contenzioso	31.281.548,85
Fondo di garanzia debiti commerciali	0,00
Fondo obiettivi di finanza pubblica	0,00
Altri accantonamenti	4.257.830,30
B) Totale parte accantonata	75.259.664,91
Parte vincolata	
Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili	31.029.296,88
Vincoli derivanti da trasferimenti	20.123.376,85
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui	0,00
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente	0,00
Altri vincoli	0,00
C) Totale parte vincolata	51.152.673,73
Parte destinata agli investimenti	0,00
D) Totale destinata agli investimenti	0,00
E) Totale parte disponibile (E=A-B-C-D)	10.077.592,48
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 31/12/2025 previsto nel bilancio:	
Utilizzo quota accantonata (da consuntivo anno precedente o previa verifica di preconsuntivo - salvo l'utilizzo del FAL)	1.436.802,94
Utilizzo quota vincolata	1.668.309,97
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	3.105.112,91

PARTE ACCANTONATA DEL RISULTATO PRESUNTO DI AMMINISTRAZIONE 2025

L'importo complessivo delle risorse accantonate nel risultato presunto di amministrazione 2024 ammonta a **€ 75.259.664,91** (cfr. allegato A/1).

1. FONDO CREDITI DI DUBBIA ESIGIBILITA'

L'ammontare del fondo crediti di dubbia esigibilità al 01.01.2025 è pari a € 36.051.448,52. Al momento della stesura del bilancio di previsione, il calcolo del fondo crediti di dubbia esigibilità al 31.12.2025 ammonta a **€ 39.720.285,76**. L'incremento dell'accantonamento è quindi pari ad € 3.668.837,24.

2. FONDO CONTENZIOSO

Il Fondo contenzioso tiene conto delle esposizioni presunte per liti e cause in corso ed ammonta complessivamente a **€ 31.281.548,85**.

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 € 29.333.849,06. Nel corso del 2025 sono stati disposti prelevamenti dal fondo per € 5.276.866,06.

L'accantonamento per la vertenza IMU al 31.12.2025 ammonta a **€ 24.156.983,00**, importo comprensivo di € 100.000,00 stanziato nell'annualità 2025 del bilancio di previsione 2025-2027.

Vertenza Abbanoa. L'importo accantonato nel rendiconto 2024 pari ad € 5.966.722,21. Nel bilancio di previsione 2025-2027, annualità 2025, sono state stanziare risorse per € 750.000,00. Pertanto, l'accantonamento al fondo contenzioso per tale vertenza ammonta a **€ 6.746.722,21**.

Le altre vertenze oggetto di accantonamento ammontano complessivamente a **€ 377.843,64** per le cause di seguito specificate:

- AREA C/SOITEK € 130.925,24;
- AREA C/CIMAS ENGINEERING € 226.878,40;
- AREA C/BFF BANK (ex Banca Farmafactoring) € 20.040,00.

3. ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce “altri accantonamenti” ammonta complessivamente ad **€ 4.257.830,30**.

Si richiamano di seguito le voci che lo compongono.

Fondo ERP

Il fondo per l'ERP al 01.01.2025 era pari a € 1.766.721,73. Nel corso del 2025 si è provveduto al trasferimento di tale somma al competente capitolo di spesa per il riversamento in Banca d'Italia.

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 2025 (valore stimato) ammonta a € 875.000,00.

La tabella sotto indica gli importi accantonati nel risultato presunto di amministrazione 2025 distinti per ambito territoriale:

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

Fondo per rinnovo contrattuale dipendenti/dirigenti

Nell'ultimo rendiconto approvato il valore complessivo del fondo rinnovo contrattuale era pari a € 3.412.920,29 (€ 2.613.480,17 dipendenti, € 799.440,12 dirigenti).

Nel corso del 2025, per far fronte al pagamento degli incrementi contrattuali previsti dal rinnovo contrattuale 2022-2024, si è provveduto a prelevare dal fondo la somma di € 3.102.920,29 (€ 2.303.480,17 per i dipendenti ed € 799.440,12 per i dirigenti).

Le somme stanziare nel bilancio di previsione 2025-2027 (annualità 2025) ammontano a € 801.727,57, di cui € 616.883,14 per il personale dipendente ed € 184.844,43 per il personale dirigente.

Pertanto le somme complessivamente accantonate nel risultato presunto di amministrazione sono pari a € 1.111.727,57 (dipendenti € 926.883,14, dirigenti € 184.844,43).

La tabella sotto illustra quanto sopra esposto:

	Fondo al 01.01.2025	Applicazione avanzo 2025	Somme stanziare nel 2025	Fondo al 31.12.2025
Dipendenti	€ 2.613.480,17	- € 2.303.480,17	€ 616.883,14	€ 926.883,14
Dirigenti	€ 799.440,12	- € 799.440,12	€ 184.844,43	€ 184.844,43
totale	€ 3.412.920,29	- € 3.102.920,29	€ 801.727,57	€ 1.111.727,57

Fondo incentivi tecnici

L'accantonamento ammonta a **€ 28.237,38**, invariato rispetto al rendiconto 2024 e riguarda gli incentivi tecnici da riconoscere al personale a valere sulle annualità antecedenti alla regolamentazione interna.

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 01.01.2025 era pari a € 586.567,40.

Al bilancio di previsione 2025-2027, annualità 2025, è stata applicata la somma di € 42.562,64.

In sede di rendiconto 2025 si procederà alla rivalutazione della somma accantonata (al momento stimato in € 15.000,00).

Alla luce delle suddette operazioni il fondo TFR accantonato nel risultato presunto di amministrazione ammonta a **€ 559.004,76**, come dettagliato nella tabella sotto:

Fondo al 01.01.2025	Applicazione avanzo	Rivalutazione TFR 2025 (stima)	Fondo TFR al 31.12.2025
€ 586.567,40	- € 42.562,64	€ 15.000,00	€ 559.004,76

Fondo sociale ex art. 5 L.R. n. 7/2000

È il contributo destinato agli assegnatari in condizioni di indigenza che non possono sostenere l'onere del pagamento del canone di locazione, del rimborso delle spese di amministrazione, gestione, manutenzione del patrimonio, nonché gli oneri derivanti da situazioni di morosità e da spese condominiali. Il fondo, disciplinato dall'articolo 5 della L.R. 7/2000, è alimentato da un trasferimento dell'Amministrazione regionale

determinato annualmente con legge di bilancio e da una quota annuale dei canoni di locazione di edilizia residenziale pubblica nella misura dello 0,50%.

L'importo accantonato nel risultato di amministrazione è relativo alle annualità pregresse in attesa dell'avvio delle procedure per l'erogazione dei contributi economici a favore degli aventi diritto. L'importo accantonato nel risultato di amministrazione 2024 è pari a € 2.044.445,41.

Al bilancio di previsione è stato applicato avanzo per € 360.584,82. Pertanto l'accantonamento nel risultato presunto di amministrazione 2025 ammonta a **€ 1.683.860,59**, come dettagliato nella tabella sotto:

Fondo al 01.01.2025	Applicazione avanzo	Fondo sociale al 31.12.2025
€ 2.044.445,41	- € 360.584,82	€ 1.683.860,59

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 **€ 51.152.673,73** è così ripartito:

➤ **€ 31.029.296,88** 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.

➤ **€ 20.123.376,85** 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 2025

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		
01111.10.1050500006	CONTRIBUTO UNIFICATO - CONTENZIOSO IMU TASI	30.000,00
08021.01.1020100012	FONDO ART.18 L. 109/94	6.802,94
08021.02.1070150004	IMU CONTENZIOSO	1.000.000,00
08021.10.1060300004	INTERESSI E SANZIONI - IMU CONTENZIOSO	400.000,00
Totale applicazione quote accantonate		1.436.802,94

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

Capitolo di spesa	Descrizione	Risorse vincolate nel risultato presunto al 31/12/2025 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	617.142,35
08022.02.2100790005	SARROCH 16 ALLOGGI - D.M. 795/2011 "20.000 ABITAZIONI" CAGLIARI	534.236,35
Totale applicazione quote vincolate da leggi e principi contabili		1.151.378,70
Vincoli derivanti da trasferimenti		
08022.02.2101890001	DOMUS DE MARIA 4 ALLOGGI	9,70
08022.02.2101890003	GONI 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
08022.02.2100790003	GUSPINI 20 ALLOGGI - D.M. 795/2011 "20.000 ABITAZIONI" CAGLIARI	182.701,65
08022.02.2100790005	SARROCH 16 ALLOGGI - D.M. 795/2011 "20.000 ABITAZIONI" CAGLIARI	135.321,66
Totale applicazione quote vincolate da trasferimenti		516.931,27
TOTALE QUOTE VINCOLATE APPLICATE AL BILANCIO DI PREVISIONE		€ 1.668.309,97

Complessivamente al bilancio di previsione 2026-2028 - annualità 2026 sono state applicate quote accantonate e vincolate per € 3.105.112,91.

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:

2026	2027	2028
€ 8.067.586,71	€ 9.433.950,69	€ 10.297.222,23

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 2020-2024, 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 – Stanziamento canoni di locazione per ciascuna annualità del triennio:

€ 28.347.550,00

La media delle riscossioni nel quinquennio considerato è pari al **78,190206%**. Il complemento a 100 utilizzato per il calcolo del fondo è quindi del **21,809794%**⁷

Accantonamento al FCDE: € 6.182.542,25

b) titolo 3 – Entrate extratributarie

Tipologia 300 – Interessi attivi

Categoria 3 – Altri interessi attivi

Capitolo 30300.03.20606 – Stanziamento interessi da assegnatari per ciascuna annualità del triennio: **€ 51.500,00**

La media delle riscossioni nel quinquennio considerato è pari al **74,994194%**. Il complemento a 100 utilizzato per il calcolo del fondo è quindi del **25,005806%**⁸

Accantonamento al FCDE: € 12.877,99

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

2026	2027	2028
€ 6.195.420,24	€ 6.195.420,24	€ 6.195.420,24

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.

⁷ Nell'allegato c) – Fondo crediti di dubbia esigibilità la percentuale indicata è 21,394987%, in quanto rapportata all'intera tipologia 100, il cui stanziamento complessivo è pari a € 28.897.153,35.

⁸ Nell'allegato c) – Fondo crediti di dubbia esigibilità la percentuale indicata è 2,579726% in quanto rapportata all'intera tipologia 300, il cui stanziamento complessivo è pari a € 499.200,00.

La tabella sotto espone le somme accantonate per ciascuna annualità:

	2026	2027	2028
Fondo rinnovo contrattuali dipendenti	€ 344.982,70	€ 1.407.427,44	€ 2.099.859,34
Fondo rinnovo contrattuali dirigenti	€ 37.183,77	€ 341.103,01	€ 511.942,65
Totale	€ 382.166,47	€ 1.748.530,45	€ 2.611.801,99

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

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**.

6. FONDI DI RISERVA DI CASSA

Nella missione 20, all’interno del programma “Fondo di riserva” è iscritto un fondo di riserva nel solo bilancio di cassa dell’esercizio 2026 pari ad € 1.000.000.

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:

- a) 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;
- b) 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.
- c) 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 2026	Previsioni 2027	Previsioni 2028
FPV di parte corrente	€ 696.000,00	€ 696.000,00	€ 696.000,00
FPV in c/capitale	€ 2.915.715,89	€ 16.680,12	€ 0,00
Totale FPV	€ 3.611.715,89	€ 712.680,12	€ 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 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	€ 2.915.715,89	€ 2.915.715,89	-	€ 16.680,12	€ 16.680,12
Totale FPV	€ 3.611.715,89	€ 3.611.715,89	-	€ 712.680,12	€ 712.680,12

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 rinvia all'esercizio 2028 e successivi	Spese che si prevede di impegnare nel 2027 coperte da FPV con imputazione al 2028	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	-	€ 696.000,00	€ 696.000,00
FPV in c/capitale	€ 16.680,12	€ 16.680,12	-	-	-
Totale FPV	€ 712.680,12	€ 712.680,12	-	€ 696.000,00	€ 696.000,00



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

Esercizio 2028

Missione 8 Assetto del territorio ed edilizia abitativa	Fondo pluriennale vincolato al 31.12.2027	Spese impegnate negli esercizi precedenti coperte da FPV e imputate al 2028	Quota del FPV al 31/12/2027 rinvia all'esercizio 2029 e successivi	Spese che si prevede di impegnare nel 2028 coperte da FPV con imputazione agli esercizi successivi	Fondo pluriennale vincolato al 31.12.2028
	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	-	-	-	-	-
Totale FPV	€ 696.000,00	€ 696.000,00	-	€ 696.000,00	€ 696.000,00

INDEBITAMENTO

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

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

Il Direttore Generale
Dott. Antonello Claudio Castagna