



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

AL BILANCIO DI PREVISIONE DEGLI ESERCIZI 2026/2028

Verbale n. 2 del 11/12/2025

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DI PREVISIONE DEGLI ESERCIZI 2026/2028

Verbale n. 2 del 11/12/2025

Osservazioni preliminari

Il Collegio Sindacale ha ricevuto il Bilancio di previsione degli esercizi 2026/2028, unitamente ai seguenti allegati:

- 1) Bilancio di previsione analitico
- 2) Bilancio di previsione entrate
- 3) Bilancio di previsione spese
- 4) Riepilogo generale entrate per titoli
- 5) Riepilogo generale spese per titoli
- 6) Riepilogo generale spese per missioni
- 7) Quadro generale riassuntivo
- 8) Equilibri di Bilancio
- 9) Allegato a) Risultato presunto di amministrazione
- 10) Allegato A1) Risorse accantonate
- 11) Allegato A2) Risorse vincolate
- 12) Allegato b) Fondo pluriennale vincolato
- 13) Allegato c) Fondo crediti di dubbia esigibilità
- 14) Allegato d) Limiti dell'indebitamento
- 15) Prospetto delle spese obbligatorie
- 16) Nota integrativa al bilancio di previsione 2026-2028
- 17) Prospetto dimostrativo LR 7/2000 Bilancio di previsione 2026-2028
- 18) Relazione dell'Amministratore Unico.

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

La voce principale di entrata della gestione caratteristica dell'Azienda è rappresentata dai **canoni di locazione**, determinati ai sensi della legge regionale n. 13 del 1989 e della legge regionale n.7 del 2000.

Per ciascun anno del triennio in esame la previsione di entrata prevede € 28.347.550,00, per i canoni di locazione delle unità immobiliari residenziali e non residenziali.

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

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.

Si evidenzia che il bilancio di previsione 2026/2028 è predisposto dopo l'approvazione del rendiconto relativo all'esercizio 2024, ma prima dell'approvazione del rendiconto 2025, pertanto, la determinazione del risultato di amministrazione al 31.12.2025 è stata eseguita in via provvisoria attraverso l'elaborazione di apposito preconsuntivo, come riportato in Nota Integrativa e di cui si riportano i dati di sintesi:

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 2025	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

L'avanzo di amministrazione presunto della gestione 2025 ammonta ad € 136.489.931,12 come dimostrato nella tabella sopra riportata.

Fondo crediti di dubbia esigibilità

Per la determinazione del fondo crediti di dubbia esigibilità 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.

La tabella sotto espone le somme stanziare nel fondo per le annualità 2026-2028:

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

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. In particolare, per le vertenze 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. Invece per le vertenze ABBANOIA 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.

Si segnalano inoltre altre vertenze oggetto di accantonamento per un importo complessivo pari ad € 377.843,64.

Altri Accantonamenti

Si specifica che, nella voce "altri accantonamenti", pari ad euro 4.257.830,30 sono compresi i seguenti fondi:

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

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 ammontano ad € 51.152.673,73 e sono così ripartite:

- € 31.029.296,88 per vincoli derivanti da Leggi e principi contabili. 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 per vincoli derivanti da Trasferimenti, ove 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

PREVISIONI DI CASSA ANNO 2026

Il Bilancio di previsione 2026 riporta le seguenti previsioni di cassa:

Entrate	Previsioni di Cassa 2026	Spese	Previsioni di Cassa 2026
Fondo di Cassa 01/01/2026 ¹	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		

Per il 2026 il fondo di cassa iniziale è pari ad € 123.534.952,41. Le previsioni di cassa relative ai titoli dell'entrata sono pari ad € 210.418.921,60.

La previsione di cassa totale in entrata è pari ad € 333.953.874,08.

¹ 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.

Le previsioni di cassa relative ai titoli di spesa sono pari ad € 208.512.077,58.

I residui attivi e passivi necessitano di una ricognizione attenta e puntuale, finalizzata a un accertamento degli stessi sulla base della fondatezza giuridica dei crediti accertati e degli impegni assunti che dovrà essere eseguita in fase di riaccertamento, propedeutica alla approvazione del consuntivo relativo all'esercizio 2025.

ENTRATE

Le Entrate comprendono i canoni di locazione da unità immobiliari residenziali e non residenziali, meglio identificate nel Titolo 3 e dettagliate nella seguente scheda:

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
TITOLO 3: Entrate extratributarie							
30100	Tipologia 100 - Vendita di beni e servizi e proventi derivanti dalla gestione dei beni	46.554.047,77	previsioni di competenza previsioni di cassa	29.141.847,92 54.656.147,09	28.897.153,35 54.722.262,14	28.871.100,00	28.871.100,00
30200	Tipologia 200 - Proventi derivanti dall'attività di controllo e repressione delle irregolarità e degli illeciti	0,00	previsioni di competenza previsioni di cassa	1.000,00 1.000,00	0,00 0,00	0,00	0,00
30300	Tipologia 300 - Interessi attivi	958.570,13	previsioni di competenza previsioni di cassa	1.288.283,08 3.907.603,36	499.200,00 1.460.850,95	499.200,00	499.200,00
30500	Tipologia 500 - Rimborsi e altre entrate correnti	6.964.206,34	previsioni di competenza previsioni di cassa	7.282.579,47 16.153.532,19	7.502.513,05 14.217.376,37	4.525.107,05	4.212.000,00
30000	Totale 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

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 a:

- € 6.182.542,25 per il 2026 (allegato c);
- € 6.182.542,25 per il 2027 (allegato c);
- € 6.182.542,25 per il 2028 (allegato c).

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.

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: comprende i trasferimenti, ricevuti da altre Amministrazioni pubbliche, destinati alla copertura finanziaria di spese correnti sostenute da A.R.E.A. 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)

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

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. Oltre ai canoni di locazione, il titolo 3 ricomprende: 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.

TITOLO 4: Entrate in conto capitale

TIPOLOGIA 200: Contributi agli investimenti

TIPOLOGIA 400: Entrate da alienazione di beni materiali e immateriali

Si tratta di 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 ERP. Per il 2026 sono previsti contributi agli investimenti per 71.754.888,26, mentre per il 2027 e 2028 la somma stanziata è

pari rispettivamente ad euro 86.390.686,32 e ad euro 67.672.610,44. Inoltre, sono previste entrate da alienazione di beni materiali e immateriali per euro 3.958.200,00 per ciascuna annualità.

TITOLO 5: Entrate da riduzione di attività finanziarie

TIPOLOGIA 400: Altre entrate per riduzione di attività finanziarie

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. Le previsioni di competenza sono di euro 30.503.242,75 per il 2026, di euro 23.615.399,31 per il 2027 e di euro 13.157.232,50 per il 2028.

TITOLO 9: Entrate per conto terzi e partite di giro

TIPOLOGIA 100: Entrate per partite di giro

TIPOLOGIA 200: Entrate per conto terzi

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).

Le poste più consistenti sono rappresentate dalle ritenute sui redditi da lavoro dipendente. Vi rientrano, inoltre, le ritenute sui redditi da lavoro autonomo e i fondi anticipati al cassiere.

Di seguito, si riporta il riepilogo generale delle entrate per titoli nel bilancio preventivo 2026/2028:

TITOLO TIPOLOGIA	DENOMINAZIONE	RESIDUI PRESUNTUALI 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

SPESE

Le Spese comprendono le seguenti voci:

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

L'A.R.E.A. ha provveduto a riclassificare le proprie spese secondo l'articolazione per "missioni" e "programmi".

MISSIONE 01: Servizi istituzionali, generali e di gestione

Comprende tutte le voci di spesa "generali", incluse quelle relative agli organi istituzionali, relative ai c.d. "servizi trasversali" dell'Azienda, posti a supporto delle diverse attività specifiche aziendali e non pienamente e direttamente attribuibili alle altre specifiche missioni, e individuate secondo quanto previsto dai "glossari" pubblicati sul sito Arconet del M.E.F. – Ragioneria Generale dello Stato. E' 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

Il fabbisogno finanziario complessivo, come da bilancio preventivo 2026/2028, è pari a:

- € 15.367.361,53 per il 2026,
- € 15.319.912,41 per il 2027,
- € 14.995.928,93 per il 2028.

MISSIONE 08: Assetto del territorio ed edilizia abitativa

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

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

a) Il programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP

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.

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.

Si riporta di seguito la ripartizione territoriale delle risorse nelle annualità 2026-2028 del bilancio di previsione in coerenza con il cronoprogramma procedurale e finanziario degli interventi, considerando anche l'ultima trancia di € 63.5 milioni prevista per il 2029.

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.

Sono state stanziare risorse, nell'arco temporale del bilancio di previsione, per interventi manutentivi del patrimonio aziendale per complessivi 16,6 milioni, che comprendono manutenzioni generali, interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche ed il rimborso di spese di manutenzione per alloggi in condominio. Si riporta di seguito una tabella di dettaglio con la suddivisione temporale e territoriale:

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

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. Si riporta di seguito il dettaglio:

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

MISSIONE 12: Diritti sociali, politiche sociali e famiglia

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

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

MISSIONE 20: Fondi e accantonamenti

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

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

MISSIONE 50: Debito pubblico

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

MISSIONE 99: Servizi per conto terzi

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

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

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		

EQUILIBRI DI BILANCIO

Il bilancio di previsione è stato redatto in pareggio finanziario di competenza, comprensivo dell'eventuale utilizzo dell'avanzo di amministrazione e degli utilizzi del fondo pluriennale vincolato.

Si riporta di seguito il prospetto di dettaglio relativo all'equilibrio 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 spesa 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

Di seguito, invece, si riporta il prospetto relativo all'equilibrio di parte capitale:

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	(-)	112.262.003,32	114.730.248,10	85.022.142,94
di cui fondo pluriennale vincolato		16.680,12	0,00	0,00
K) Spese Titolo 2.04 - Altri trasferimenti in conto capitale	(+)	0,00	0,00	0,00
di cui fondo pluriennale vincolato		0,00	0,00	0,00
T) Spese Titolo 3.01.01 - Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale	(-)	0,00	0,00	0,00
di cui fondo pluriennale vincolato		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	(-)	3.950.802,00	3.950.802,00	3.950.802,00
di cui fondo pluriennale vincolato		0,00	0,00	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	(+)	0,00	0,00	0,00
di cui fondo pluriennale vincolato		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.

CONCLUSIONI

Il Collegio sindacale:

- ha verificato che il bilancio è stato redatto nell'osservanza delle norme di Legge, dello statuto dell'Ente, del regolamento di contabilità, dei principi previsti dall'articolo 162 del TUEL e dalle norme del D.lgs. n.118/2011 e dai principi contabili applicati n.4/1 e n. 4/2 allegati al predetto decreto legislativo;
- ha rilevato la coerenza interna, la congruità e l'attendibilità contabile delle previsioni di bilancio;

richiamando quanto esposto nelle specifiche sezioni della presente relazione

esprime

parere favorevole sulla proposta di bilancio di previsione 2026-2028 e sui documenti allegati.

Si raccomanda infine di procedere all'utilizzo dell'avanzo presunto solo a seguito dell'approvazione del consuntivo relativo all'anno 2025.

Cagliari, 11/12/2025

Il Collegio Sindacale

F.to Dott. Simone Fotzi – Presidente del Collegio

F.to Dott. Stefano Locci – Sindaco effettivo

F.to Dott.ssa Daniela Carcangiu – Sindaco effettivo