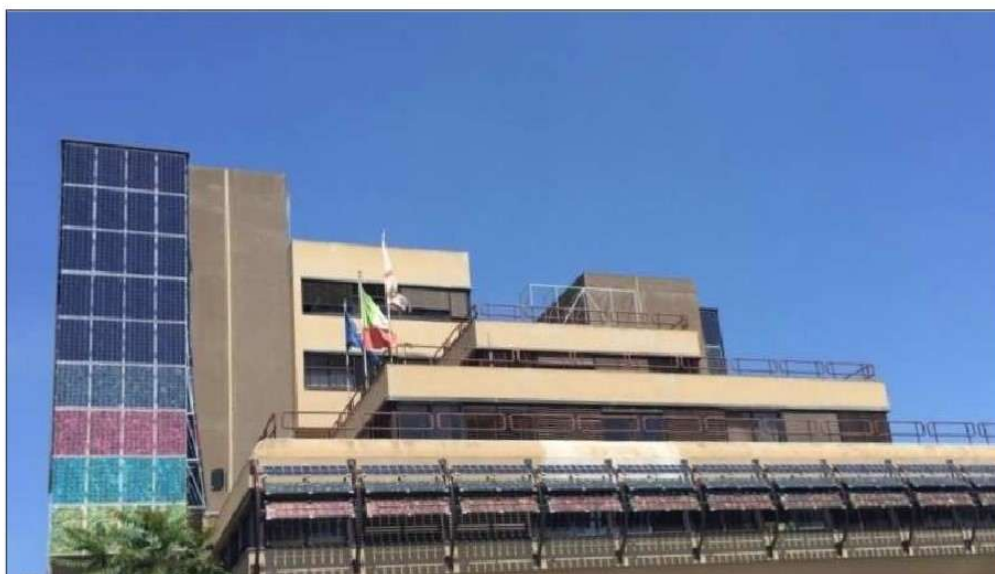


AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Sede in Cagliari - Via Cesare Battisti 6

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

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO AL BILANCIO DI PREVISIONE 2026-2028



RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO AL BILANCIO DI PREVISIONE 2026-2028

La presente relazione è allegata al Bilancio di previsione 2026-2028, quale secondo ciclo di bilancio della gestione affidata al sottoscritto Amministratore nominato con decreto della 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.

L'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (A.R.E.A.)

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

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

La struttura organizzativa dell'Azienda è articolata in 4 strutture di livello centrale (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 strutture articolate sul territorio, di cui 5 Tecnici e 5 Amministrativi, dislocate negli ambiti territoriali di Cagliari, Carbonia, Oristano, Nuoro e Sassari.

La ripartizione territoriale dell'Azienda è tesa a garantire la vicinanza all'utenza ed il rispetto delle peculiarità e specificità dei singoli territori.

Con la Delibera n.28 del 22/07/25 sono stati approvati gli obiettivi strategici per il triennio 2025-2027. Tali obiettivi, esplicitati nell'allegato tecnico alla Delibera e declinati dal Direttore Generale in obiettivi operativi con l'adozione del piano della performance, sono raggruppati in 4 macro categorie:

1. **gestione del patrimonio immobiliare**, che comprende l'esecuzione del programma di manutenzione straordinaria per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, la tempestiva riassegnazione degli alloggi di risulta, la georeferenziazione e la ricognizione del patrimonio aziendale compreso quello ad uso non residenziale;
2. **rapporti con l'utenza**, per la modernizzazione e per semplificazione delle relazioni con il pubblico;

3. **autonomia dell'Azienda**, che include la cura dei rapporti istituzionali a livello locale, regionale e nazionale, comprese le associazioni di settore;
4. **organizzazione interna**, tramite la revisione e riorganizzazione dei servizi e dei processi aziendali.

Il bilancio in sintesi

In coerenza con le priorità strategiche, il bilancio di previsione 2026-2028 è caratterizzato da un forte incremento delle risorse finanziarie a disposizione dell'Azienda per la valorizzazione del patrimonio immobiliare volta a garantire la rigenerazione urbana dei territori, inclusi sia i centri storici che periferici, per il miglioramento del benessere abitativo dell'utenza di riferimento.

Di seguito gli stanziamenti di competenza a pareggio per ciascuna annualità del triennio:

- € 164.352.526,21 per il 2026;
- € 163.092.872,80 per il 2027;
- € 133.586.842,94 per il 2028.

❖ Le Entrate

L'AREA provvede al raggiungimento dei propri fini istituzionali con i fondi provenienti da:

- a) canoni di locazione degli immobili, in proprietà o affidati in gestione, ad uso residenziale o ad uso diverso;
- b) finanziamenti dell'Unione Europea, dello Stato, della Regione destinati all'edilizia residenziale pubblica;
- c) proventi derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare;
- d) altre entrate, quali i compensi tecnici compresi i servizi di ingegneria e architettura per opere delegate o di interesse regionale, entrate straordinarie da lasciti e donazioni, diritti amministrativi.

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. I canoni di locazione sono infatti determinati in base ai redditi dichiarati dagli assegnatari nei due anni antecedenti.

Le entrate da canoni dovrebbero garantire la copertura delle spese di amministrazione, di gestione e di manutenzione degli alloggi, ivi compresi gli oneri fiscali, oltre ad una quota delle risorse impiegate per la realizzazione degli alloggi e per alimentare il fondo di cui all'articolo 5 della L.R. 7/2000 (fondo sociale). Ad oggi, il totale dei canoni non è più in grado di garantire tali coperture.

A seguito delle evidenti difficoltà incontrate dall'Azienda per il raggiungimento del pareggio di bilancio, su cui incide fortemente anche il fenomeno della morosità, 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 di un contributo regionale in conto canoni pari a € 9.250.000,00.

❖ **Gli investimenti pluriennali**

L'Azienda vanta un ampio patrimonio di edilizia residenziale pubblica dislocato sull'intero ambito regionale. Si tratta di circa 23.900 alloggi, gestiti rispettivamente dai Servizi Territoriali di Cagliari (n. 7.002), di Sassari (n. 6.553), di Carbonia (n. 4.307), di Nuoro (n. 3.511) e di Oristano (n. 2.517). Oltre al patrimonio di edilizia residenziale pubblica, AREA dispone di un patrimonio di circa 3.000 unità tra locali commerciali, autorimesse, altri immobili e terreni.

Tale patrimonio è caratterizzato da un elevato grado di vetustà e un consistente numero di unità immobiliari ad uso residenziale che necessitano, per essere riassegnate, di interventi di manutenzione.

Con il bilancio di previsione 2026-2028 l'Azienda ha stanziato complessivamente circa € 16.6 milioni (di cui € 5.7 milioni rispettivamente per le annualità 2026 e 2027 ed € 5.2 milioni per l'annualità 2028) finanziati con le entrate da canone, integrate con il contributo regionale in conto canoni. Si tratta delle risorse finanziarie minime per far fronte alle richieste, urgenti e improcrastinabili, di **manutenzioni ordinarie e straordinarie** dei fabbricati, in piena proprietà e misti, finalizzate alla risoluzione di problematiche legate a condizioni di sicurezza strutturale, infiltrazioni, vetustà degli impianti comuni quali quelli idrici e fognari, fatiscenza dei prospetti, infissi, impianti elettrici e servizi inadeguati e presenza di barriere architettoniche.

Tali risorse sono state distribuite tra le unità territoriali in relazione al numero delle unità immobiliari attualmente gestite e soddisfanno, solo parzialmente, i fabbisogni finanziari manifestati dai servizi aziendali per far fronte alle sempre maggiori richieste di interventi manutentivi da parte degli utenti e da parte degli amministratori di condominio.

Il bilancio di previsione include inoltre gli stanziamenti di spesa destinati alla realizzazione, prosecuzione ed ultimazione degli **interventi costruttivi di nuovi alloggi, il recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo del patrimonio abitativo**, la cui copertura finanziaria è assicurata da specifici trasferimenti regionali, nazionali ed europei compresi quelli derivanti dal reinvestimento dei proventi delle vendite di cui alla Legge n. 560/93.

Tra gli investimenti pluriennali più importanti si menziona il programma strategico sulle manutenzioni straordinarie del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica denominato “RinnovAREA” illustrato nel seguente paragrafo.

RINNOVAREA: Il programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP

Con l’obiettivo di risanare il patrimonio esistente e per rispondere alle sempre maggiori esigenze abitative manifestate sul territorio, l’AREA in stretta sinergia con l’Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici ha attivato un programma di investimento attraverso l’utilizzo dei fondi di edilizia residenziale pubblica accantonati dall’Azienda, pari a 43 milioni, che si vanno ad aggiungere ai 27 milioni di euro stanziati dalla Giunta Regionale, per complessivi 70 milioni.

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.

Pertanto, il programma strategico di manutenzione straordinaria RinnovAREA dispone di finanziamenti complessivi di € 300 milioni.

Le risorse finanziarie sono state ripartite tra le cinque unità territoriali in misura proporzionale al numero di alloggi, individuando le priorità manutentive e definendo i lotti di intervento.

La gara d’appalto finalizzata all’individuazione degli operatori economici è stata svolta nel corso del 2025 dalla Centrale Regionale di Committenza mediante lo strumento dell’Accordo Quadro con più operatori economici, per un importo complessivo a base di gara di € 120 milioni, articolato in lotti funzionali su base territoriale. Le tipologie di lavori previsti riguardano principalmente interventi di manutenzione straordinaria delle facciate e delle coperture, diffusi sull’intero ambito regionale.

Allo stato attuale sono in corso di svolgimento e di ultimazione le attività di progettazione, a cui seguiranno le procedure di affidamento dei lavori, mediante la stipula dei contratti attuativi in adesione all’accordo quadro regionale in argomento.

Tra gli interventi edilizi che verranno realizzati nel prossimo triennio, è inclusa anche, in collaborazione con il Comune di Cagliari, l’iniziativa specifica per la riqualificazione del quartiere di Sant’Elia, che da anni vive in una condizione di isolamento e di forte degrado. Si intende co-programmare e co-realizzare in maniera integrata con il Comune di Cagliari e l’Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici, interventi sugli edifici di edilizia residenziale pubblica e su spazio urbano: l’Azienda interverrà su spazi interni e facciate ed il Comune si occuperà invece di sottoservizi e aree cortilizie.

Rappresenta un importante esempio di sinergia e collaborazione tra Regione, Comune e AREA per la rigenerazione urbana e per la promozione dello sviluppo sociale, culturale ed economico del territorio regionale, che verrà replicato nei restanti territori regionali di competenza.

La programmazione del fabbisogno del personale

Per dotare l'Azienda delle professionalità necessarie per realizzare gli importanti investimenti pluriennali, nel bilancio di previsione 2026-2028 sono state stanziare le risorse necessarie a garantire la copertura finanziaria dello spazio assunzionale, quantificato come segue.

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

Conclusioni

Nel prossimo triennio, l'Azienda sarà impegnata nella realizzazione del programma strategico "Rinnovarea", che prevede importanti interventi per la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica diffusi su tutto il territorio regionale, con l'obiettivo fondamentale di garantire un alloggio adeguato, salubre e sicuro a ciascun nucleo familiare assegnatario.

Al fine di superare l'isolamento dell'Azienda rispetto al mondo istituzionale e alle altre aziende casa, si intende proseguire con la partecipazione attiva alla rete associativa Federcasa per un costante confronto con le altre realtà impegnate nella gestione dell'edilizia residenziale pubblica e per la condivisione di buone pratiche.

Sarà forte l'impegno per avvicinare l'Azienda ai bisogni e alle esigenze dei cittadini e dei territori, per il tramite anche della sperimentazione di una nuova gestione "sociale" che consenta, sulla base di un patto di corresponsabilità tra azienda e inquilini, un miglioramento della cultura dell'abitare, con conseguenti benefici in termini di riduzione delle conflittualità e di una maggiore regolarità e puntualità dei reciproci impegni assunti.

Nel corso del 2025 in ciascuna articolazione territoriale è stato istituito l'ufficio relazioni con il pubblico. Gli sportelli che accolgono i cittadini sono aperti al pubblico, almeno due volte alla settimana, mattina e sera. A breve verrà inoltre realizzato un sito internet maggiormente intuitivo ed accessibile per semplificare ulteriormente i canali di comunicazione dell'Azienda con l'utenza.



Dal punto di visto organizzativo, per gestire in maniera efficiente il patrimonio, si intende proseguire con le attività di rivisitazione dei processi aziendali interni e puntare su una maggiore integrazione e digitalizzazione dei sistemi informativi.

Al fine di garantire la continuità amministrativa e finanziaria degli importanti investimenti pubblici in corso di esecuzione, l'approvazione del bilancio di previsione 2026-2028 entro il termine ultimo del 31 dicembre 2025 rappresenta un'attività imprescindibile.

L'Amministratore Unico

Dott. Matteo Sestu