



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



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

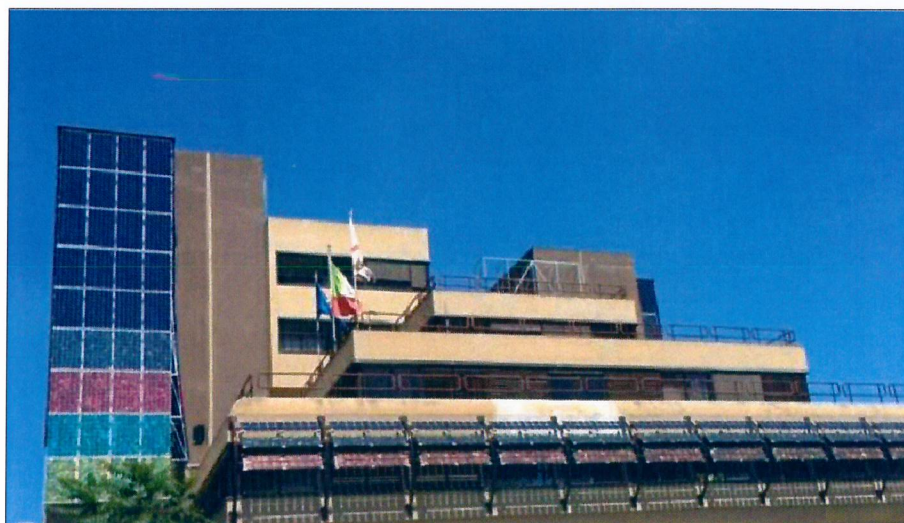
AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

sede in Cagliari - Via Cesare Battisti 6

Codice fiscale e N. Iscrizione Registro Imprese 03077790925

Partita IVA: 03077790925 - N. REA: 244783

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO AL BILANCIO DI PREVISIONE 2019/2021



Valori espressi in Euro

Sede in Via Cesare Battisti n. 6 – 09123 CAGLIARI
Codice Fiscale e Partita IVA 03077790925

RELAZIONE AL BILANCIO DI PREVISIONE PLURIENNALE 2019-2021

La presente relazione ha per oggetto la presentazione e il commento della proposta di Bilancio di Previsione Pluriennale di Area per l'esercizio 2019/2021.

La sottoscritta, Maria Giovanna Porcu, Amministratore Unico di Area ha assunto la carica il 9 gennaio 2017 per effetto della nomina stabilita con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 1 del 09/01/2017, su conforme deliberazione della Giunta regionale n. 70/35 del 29/12/2016, ai sensi dell'art. 9, comma II, della legge regionale 23 settembre 2016, n. 22.

In ragione di tale incarico propone, sulla base delle attestazioni e dei documenti predisposti dal Servizio Bilancio e Programmazione di AREA, l'allegato schema di Bilancio di Previsione per l'Esercizio 2019-2021 nelle forme previste dalle norme contabili attualmente vigenti.

Il presente documento contabile, dunque, va in approvazione a seguito di due mesi di esercizio provvisorio autorizzati con Delibera della Giunta Regionale n.61/47 del 18.12.2018.

L'esercizio 2019 rappresenta in relazione al mandato dell'Amministratore Unico il terzo esercizio dall'insediamento e dunque il terzo anno dall'avvio della riforma dell'Azienda regionale per l'Edilizia Residenziale segnata dall'approvazione della L.R. n.22 del 2016.

Pertanto, una importante prosecuzione dell'esperienza gestionale dell'Azienda Regionale avviata, sia per l'entrata a regime della riforma contabile introdotta dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 recante "Disposizioni in materia di

fondamentale all'abitazione a particolari categorie sociali, promuovendo politiche territoriali di edilizia residenziale pubblica indirizzate a:

- a) incrementare e valorizzare il patrimonio abitativo pubblico;
- b) ampliare l'offerta degli alloggi pubblici in locazione a canone sociale;
- c) perseguire obiettivi di qualità e di vivibilità degli alloggi pubblici e delle aree urbane di pertinenza favorendo il contenimento dei costi di costruzione, il risparmio energetico e gli interventi urbanistici a basso consumo di suolo ed ecocompatibili;
- d) ottimizzare l'uso delle risorse finanziarie disponibili da attuarsi anche attraverso una razionalizzazione dei modelli organizzativi e di gestione aziendali.

Con l'adozione degli schemi di bilancio armonizzato; l'introduzione del bilancio di cassa; l'adozione del piano dei conti integrato; l'affiancamento della contabilità economico-patrimoniale a quella finanziaria, per garantire la rilevazione unitaria dei fatti gestionali e la predisposizione del bilancio consolidato, si intende esaltare e rendere più cogenti i flussi informativi e la indispensabile conoscenza di numerosi fattori contabili e patrimoniali fino ad ora sottovalutati o marginalizzati da procedure non sempre supportate da una corretta conoscenza dei fenomeni e delle metodiche interne.

Già a partire dal 2015, si è dato il via ad una prima riforma organizzativa dell'Azienda, con una riduzione delle strutture dirigenziali, l'abolizione dei Distretti, l'istituzione di nuovi Servizi ed una conseguente nuova ripartizione dei centri di costo, delle procedure e del personale, che ha trovato una più concreta, anche se ancora parziale implementazione solo di recente consentendo, pertanto, un soddisfacente raggiungimento dei risultati attesi.

La riforma della metodologia stessa di formazione del bilancio, il radicale cambiamento dei criteri di determinazione degli stanziamenti di competenza, la presenza di nuovi Servizi e nuovi dirigenti, hanno quindi richiesto un maggiore ed



l'integrazione sociale. Gli Amministratori locali hanno aderito alla richiesta di Area mostrando particolare interesse oltre ad una fattiva collaborazione. Nel secondo semestre dell'anno passato sono pervenute numerose proposte che sono al vaglio della Direzione Generale e dei servizi territoriali per gli ulteriori adempimenti.

Fra le diverse innovazioni legislative introdotte dalla Legge regionale n.22 del 2016 *"Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa"*, si richiama in questa sede quella contenuta all'articolo 9 comma 1 lettera g) ove viene riconosciuta all'Amministratore Unico la competenza di deliberare *"gli indirizzi generali per l'attività della dirigenza"*.

I principali indirizzi che si intende adottare per l'esercizio 2019 e con conseguente sviluppo nel triennio, vengono distinti per aree di interesse e possono così di seguito sintetizzarsi.

- Ai servizi territoriali gestione alloggi è affidato, nel corso dell'esercizio, il perfezionamento del programma straordinario di manutenzione degli immobili in gestione, finanziato per circa 12 milioni di euro e destinato ad interventi di manutenzione straordinaria. Sono state raccolte numerose disponibilità e circa 40 Amministrazioni Comunali hanno manifestato interesse per l'acquisizione da parte di Area di un consistente numero di alloggi in grado di soddisfare le sempre alte attese in materia di abitazione. Nel corso del 2019 verrà predisposto il programma esecutivo di acquisizione fino alla concorrenza dei 12 milioni di euro stanziati. Si dovrà provvedere, inoltre, alle consuete attività di manutenzione ordinaria secondo i canoni annuali che prevedono una spesa annuale complessiva non inferiore a circa 6 milioni di euro;

- Sempre nel 2019 verrà portato a compimento il programma straordinario di accordi quadro finalizzati ad attività di manutenzione straordinaria, adeguamento e recupero funzionale del patrimonio edilizia residenziale denominato "MA.ST.E.R.

- Nelle aree di attività amministrativa di Area si intende attuare una più incisiva omogeneizzazione ed unificazione delle procedure interne anche avvalendosi eventualmente di audit specifici;
- Nella gestione delle utenze si dovrà dare corso all'eliminazione o comunque alla diminuzione dei condomini misti che viene assunto come obiettivo prioritario da attuarsi anche attraverso processi di mobilità che rendano più agevole la dismissione degli alloggi in condizioni di gestione condominiale mista;
- Si indica, nel quadro di tale attività, l'ulteriore obiettivo di incentivare il regime delle vendite di alloggi per ogni servizio territoriale, in misura non inferiore al 20 per cento rispetto alla media dei tre ultimi esercizi;
- Anche quest'anno, in tema di recupero dei crediti e contenimento dei fenomeni di morosità, si ritiene indispensabile porre l'obiettivo di incrementare i recuperi di un valore non inferiore al 20 per cento sulla media dei dati accertati nell'ultimo triennio;
- Gli uffici che si interessano delle pratiche del contenzioso e delle attività legali subiranno una trasformazione organizzativa in relazione alle previsioni del Progetto di Riorganizzazione dell'Azienda che ha previsto nel caso specifico un allineamento di Area ai canoni della legge forense in materia di uffici dedicati alle attività legali;
- Per quanto riguarda l'area della gestione delle risorse si rappresenta indispensabile dare corso agli indirizzi impartiti nella citata delibera dell'Amministratore Unico n. n. 63 del 20.12.2017 per realizzare in collaborazione con la Direzione Generale un piano globale e dettagliato dei nuovi fabbisogni, dell'adeguamento delle dotazioni professionali e dei processi di copertura degli squilibri interni in materia di professionalità e competenze;



- In questo quadro si prevede anche il completamento dell'Archivio documentale e la attuazione di un programma di formazione professionale mirata del personale aziendale in grado di saldare, per quanto possibile, la fase lavorativa ed operativa con quella formativa ed evitare inutili dispersioni di energie da parte del personale impiegato e comunque tale da prevedere sistematicamente, ad ogni implementazione formativa, la corrispondente fase restitutiva e di verifica, da attuare attraverso l'ufficio del Controllo di gestione;

- Il Servizio Programmazione e Bilancio, infine, dovrà provvedere al completamento dell'adeguamento delle procedure connesse con l'adozione del sistema della contabilità armonizzata. Si dovrà dare corso, in collaborazione con i Servizi territoriali gestione alloggi, ad una profonda e continua revisione ed eliminazione dei residui tale da concretare una significativa semplificazione dell'esposizione e, conseguentemente, della gestione del Bilancio annuale e pluriennale;

- L'adeguamento dei software applicativi alle esigenze aziendali rappresenta un punto irrinunciabile e prioritario posto come premessa alla riorganizzazione territoriale dei servizi periferici dell'Azienda. Si provvederà già da quest'anno alle procedure di migrazione dei dati e di messa a regime dei nuovi software in grado di impostare procedure unitarie e formalizzate in tutta l'Azienda. Infatti si porterà a compimento il contratto quadro, stipulato tra Consip spa e il Raggruppamento Temporaneo di Imprese (Fornitore) formato da Engineering Ingegneria Informatica (mandataria) e Municipia Spa (già Engineering Tributi Spa) – Engiweb Security Srl - NTT Data Italia Spa – Pricewaterhouse Coopers Advisory Spa – SQS Italia Spa (mandanti) per la Gara Sistemi Gestionali Integrati – Lotto 3 di cui è stato sottoscritto il relativo Contratto esecutivo corredato dal Piano dei fabbisogni, dal Progetto Esecutivo e dalla nota integrativa al Progetto Esecutivo, la cui articolazione



successivi, per strutturare migliori e più produttive metodiche di funzionamento e gestione, incrementare un nuovo impulso verso il coordinamento sistematico delle attività dei Servizi con l'Organo di direzione politica e la Direzione Generale, dotare di sistemi informativi avanzati e efficienti, che offrano un monitoraggio della gestione economico-patrimoniale unitamente ad una riqualificazione della spesa.

L'Amministratore Unico

Dott.ssa Maria Giovanna Porcu