

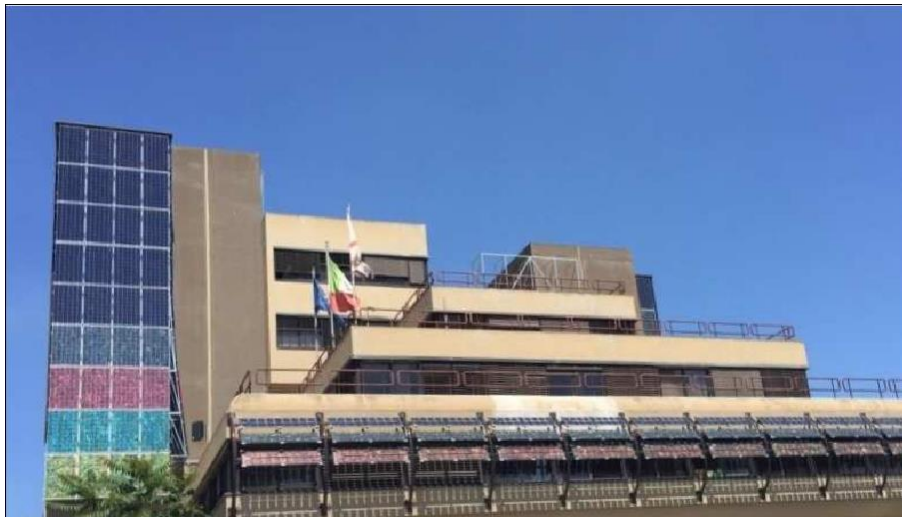
AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Sede in Cagliari - Via Cesare Battisti 6

Codice fiscale e N. Iscrizione Registro Imprese 03077790925

Partita IVA: 03077790925 - N. REA: 244783

RELAZIONE SULLA GESTIONE E NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSUNTIVO 2021





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

Bilancio di esercizio al 31/12/2021

Dati Anagrafici	
Sede in	CAGLIARI
Codice Fiscale	03077790925
Numero Rea	CAGLIARI244783
P.I.	03077790925
Capitale Sociale Euro	0 i.v.
Forma Giuridica	ENTE PUBBLICO ECONOMICO
Settore di attività prevalente (ATECO)	841230
Società in liquidazione	No
Società con Socio Unico	No
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	No
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	No
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Gli importi presenti sono espressi in Euro

PREMESSA

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

L'A.R.E.A. costituisce lo strumento con cui la Regione risponde alla domanda abitativa di soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate.

È sottoposta alla vigilanza della Regione ai sensi della Legge Regionale 15 maggio 1995 n. 14. Ai sensi dell'art. 3 della suddetta legge tra gli atti sottoposti al controllo preventivo di legittimità e di merito rientra anche il bilancio consuntivo. Inoltre, quale ente strumentale della Regione, secondo le disposizioni contenute nel Principio contabile applicato del bilancio consolidato (allegato n. 4/4 del d.lgs. 118/2011) e come previsto con Delibera della G.R. n. 31/12 del 18/06/2020 è compreso nel Gruppo di Amministrazione Pubblica (GAP) e nel Gruppo Bilancio Consolidato (GBC).

Il Rendiconto della gestione costituisce il momento conclusivo del processo di programmazione e controllo che trova la sintesi finale proprio in questo documento contabile.

I documenti sono stati predisposti attenendosi alle regole stabilite dai principi contabili introdotti con le disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio di cui al d.lgs. n. 118/2011, alle disposizioni di cui alla Legge Regionale 2 agosto 2006 n. 11, se compatibili, nonché alle norme contenute negli artt. 2423 e ss. del c.c. Si è pertanto operato secondo questi presupposti e agendo con la diligenza tecnica richiesta, sia per il contenuto sia per la forma dei modelli e delle relazioni previste dall'adempimento.

Il presente documento si propone di valutare l'attività svolta nel corso dell'anno, cercando di dare una adeguata spiegazione agli eventi considerati e ai risultati ottenuti fornendo ogni informazione utile al migliorare la comprensione dei dati contabili.

CONTO DEL BILANCIO

Il conto del bilancio illustra i risultati finali della gestione rispetto alle autorizzazioni contenute nel primo degli esercizi considerati nel bilancio di previsione. Si presenta strutturalmente conforme al bilancio di previsione finanziario e rileva i risultati della gestione sotto il profilo della competenza finanziaria, legata alla dinamica degli accertamenti e degli impegni, oltre che sotto il profilo della cassa.

Per ciascuna tipologia di entrata e per ciascun programma di spesa, distintamente per residui e competenza, il conto del bilancio comprende:

- Per l'entrata le somme accertate, con distinzione della quota riscossa e di quella ancora da riscuotere;
- Per la spesa le somme impegnate, con distinzione della parte pagata e di quella ancora da pagare e di quelle impegnate con imputazione agli esercizi successivi.

Prima della predisposizione del conto del bilancio, l'ente ha provveduto al riaccertamento dei residui attivi e passivi, consistente nella revisione delle ragioni del mantenimento in tutto o in parte degli stessi.

Il conto del bilancio si conclude con la dimostrazione del Risultato di gestione di competenza e della gestione di cassa e del Risultato di Amministrazione alla fine dell'esercizio.

La gestione del bilancio 2021

Il bilancio di previsione 2021-2023 è stato approvato con Delibera del Commissario Straordinario n. 6 del 2.3.2021, divenuta esecutiva a seguito di Deliberazione della G.R. n. 11/23 del 24.3.2021 recante ad oggetto "Azienda Regionale per l'Edilizia abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione del Commissario straordinario n. 6 del 2.3.2021 "Bilancio di previsione 2021-2023".

L'emergenza sanitaria che ha colpito all'inizio del 2020, ha continuato a produrre effetti anche nel corso del 2021. Infatti la variabilità delle restrizioni e dell'andamento dei contagi ha influito sulla programmazione e sulla gestione, anche per queste ragioni si sono rese necessarie variazioni di bilancio (compensative e non) per adeguare le previsioni alle sopravvenute necessità o alla riprogrammazione dell'attività da parte dei servizi dell'Azienda.

La previsione iniziale dell'esercizio 2021 ammontava ad € 93.595.386,45 (€ 88.543.686,45 al netto dello stanziamento per servizi per conto terzi) di cui € 40.218.374,68 per spese correnti ed € 41.252.228,64 per spese in conto capitale. Le variazioni nel corso dell'esercizio, che comprendono sia provvedimenti di storno che l'applicazione di maggiori/minori entrate a beneficio di maggiori/minori spese, hanno complessivamente aumentato gli stanziamenti iniziali con una percentuale di incremento complessivo dell'8,88%.

Per la rilevanza che ha avuto si segnala la variazione di bilancio varata dopo l'approvazione del rendiconto 2020 e relativa all'utilizzo di una quota disponibile del risultato di amministrazione, pari a € 5.060.813,56 per il finanziamento di spese di investimento (manutenzioni straordinarie del patrimonio immobiliare).

ENTRATA				
DESCRIZIONE	PREVISIONE INIZIALE	VARIAZIONE	PREVISIONE DEFINITIVA	% DI SCOSTAMENTO
FPV di parte corrente	300.000,00	64.504,77	364.504,77	21,50
FPV di parte capitale	125.660,00	556.782,35	682.442,35	443,09
Utilizzo avanzo	8.720.033,96	6.401.391,56	15.121.425,52	73,41
Titolo 2 - Trasferimenti correnti	1.674.037,00	-30.000,00	1.644.037,00	-1,79
Titolo 3 - Entrate extratributarie	37.202.158,60	-10.305,66	37.191.852,94	-0,03
Titolo 4 - Entrate in conto capitale	24.109.471,27	7.464,26	24.116.935,53	0,03
Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	16.412.325,62	82.233,89	16.494.559,51	0,50
Titolo 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 9 - Entrate per conto terzi e partite di giro	5.041.700,00	1.230.000,00	6.271.700,00	24,40
TOTALE	93.585.386,45	8.302.071,17	101.887.457,62	8,87

SPESA				
DESCRIZIONE	PREVISIONE INIZIALE	VARIAZIONE	PREVISIONE DEFINITIVA	% DI SCOSTAMENTO
Titolo 1 - Spese correnti	40.218.374,68	36.199,11	40.254.573,79	0,09
Titolo 2 - Spese in conto capitale	41.252.228,64	5.711.026,01	46.963.254,65	13,84
Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	7.073.083,13	1.324.846,05	8.397.929,18	18,73
Titolo 4 - Rimborso prestiti	0,00	0,00	0,00	-
Titolo 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	5.041.700,00	1.230.000,00	6.271.700,00	24,40
TOTALE	93.585.386,45	8.302.071,17	101.887.457,62	8,87

La gestione di competenza e di cassa

Nella gestione di competenza sono comprese le operazioni relative all'esercizio 2021, senza tenere conto di quelle in conto residui.

ENTRATA				
DESCRIZIONE	PREVISIONE INIZIALE	PREVISIONE DEFINITIVA	ACCERTAMENTI	PERCENTUALE
FPV di parte corrente	300.000,00	364.504,77		
FPV di parte capitale	125.660,00	682.442,35		
Utilizzo avanzo	8.720.033,96	15.121.425,52		
Titolo 2 - Trasferimenti correnti	1.674.037,00	1.644.037,00	678.000,00	41,24
Titolo 3 - Entrate extratributarie	37.202.158,60	37.191.852,94	30.576.898,05	82,21
Titolo 4 - Entrate in conto capitale	24.109.471,27	24.116.935,53	7.960.230,95	33,01
Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	16.412.325,62	16.494.559,51	4.664.867,40	28,28
Titolo 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	0,00	-
Titolo 9 - Entrate per conto terzi e partite di giro	5.041.700,00	6.271.700,00	3.946.317,05	62,92
TOTALE TITOLI	84.439.692,49	85.719.084,98	47.826.313,45	55,79
TOTALE	93.585.386,45	101.887.457,62		

SPESA				
DESCRIZIONE	PREVISIONE INIZIALE	PREVISIONE DEFINITIVA	IMPEGNI	PERCENTUALE
Titolo 1 - Spese correnti	40.218.374,68	40.254.573,79	22.565.264,94	56,06
Titolo 2 - Spese in conto capitale	41.252.228,64	46.963.254,65	5.763.009,93	12,27
Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	7.073.083,13	8.397.929,18	2.794.114,39	33,27
Titolo 4 - Rimborso prestiti	0,00	0,00	0,00	-
Titolo 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	5.041.700,00	6.271.700,00	3.946.317,05	62,92
TOTALE	93.585.386,45	101.887.457,62	35.068.706,31	34,42

Per valutare più correttamente gli scostamenti tra gli impegni assunti nel 2021 e il valore assestato del bilancio di previsione, nella tabella sotto si riportano i valori previsionali al netto dei capitoli di fondo sui quali non è possibile assumere impegni di spesa¹.

SPESA			
DESCRIZIONE	ASSESTATO (al netto dei capitoli di fondo)	IMPEGNI	PERCENTUALE
Titolo 1 - Spese correnti	30.364.649,10	22.565.264,94	74,31
Titolo 2 - Spese in conto capitale	33.961.656,17	5.763.009,93	16,97
Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	7.046.953,61	2.794.114,39	39,65
Titolo 4 - Rimborso prestiti	0,00	0,00	0,00
Titolo 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	6.271.700,00	3.946.317,05	62,92
TOTALE	77.644.958,88	35.068.706,31	45,17

¹ Sono stati esclusi il Fondo crediti di dubbia esigibilità, i Fondi pluriennali vincolati, il Fondo contenzioso, il Fondo rinnovo contrattuali e il Fondo reclutamento.

Nella tabella sotto riportata viene riepilogato l'andamento della gestione di cassa dell'esercizio 2021:

	RESIDUI	COMPETENZA	TOTALE
Fondo di cassa al 01.01.2021			143.069.957,24
Riscossioni	17.756.672,54	32.795.668,51	50.552.341,05
Pagamenti	17.464.229,05	26.268.784,86	43.733.013,91
Fondo di cassa al 31.12.2021			149.889.284,38

Nel corso dell'esercizio sono state riscosse entrate per complessivi 50.552.341,05 a fronte di pagamenti per € 43.733.013,91, determinando un saldo positivo di cassa di € 6.819.327,14. Tale saldo, sommato al fondo di cassa iniziale di € 143.069.957,24 ha prodotto un fondo di cassa finale di € 149.889.284,38.

Le riscossioni sono state complessivamente pari al 68,57% (€ 32.795.668,51) dell'accertato in conto competenza e pari al 18,79% (€ 17.756.672,54) dei residui attivi.

I pagamenti effettuati, invece, corrispondono al 74,91% (€ 26.268.784,86) dell'impegnato in conto competenza ed al 19,06% (€ 17.464.229,05) di quello in conto residui.

Nella pagina che segue si riporta il Quadro Generale Riassuntivo del Consuntivo 2021 da cui si evince il risultato di competenza pari ad € 18.436.218,66 e il Fondo di cassa al 31/12/2021 pari ad € 149.889.284,38.

Allegato n.10 - Rendiconto della gestione

QUADRO GENERALE RIASSUNTIVO

ENTRATE	ACCERTAMENTI	INCASSI	SPESE	IMPEGNI	PAGAMENTO
Fondo di cassa all'inizio dell'esercizio	15.121.425,52	143.069.957,24	Disavanzo di amministrazione	0,00	
Utilizzo avanzo di amministrazione di cui Utilizzo Fondo anticipazioni di liquidità	0,00		Disavanzo derivante da debito autorizzato e non contratto ripianato con accensione di	0,00	
Fondo pluriennale vincolato di parte corrente	364.504,77				
Fondo pluriennale vincolato in c/capitale	682.442,35				
di cui Fondo pluriennale vincolato in c/capitale finanziato da debito	0,00				
Fondo pluriennale vincolato per incremento di attività finanziarie	0,00				
TIT. 1 - Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	0,00	0,00	TIT. 1 - Spese correnti	22.565.264,94	23.310.512,51
TIT. 2 - Trasferimenti correnti	678.000,00	408.000,00	Fondo pluriennale vincolato di parte corrente	2.320.007,63	
TIT. 3 - Entrate extratributarie	30.576.898,05	34.629.237,35			
TIT. 4 - Entrate in conto capitale	7.960.230,95	8.848.354,68	TIT. 2 - Spese in conto capitale	5.763.009,93	8.007.703,29
			Fondo pluriennale vincolato in c/capitale	7.997.922,01	
TIT. 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	4.864.867,40	2.617.972,39	di cui Fondo pluriennale vincolato in c/capitale finanziato da debito	0,00	
			TIT. 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	2.794.114,39	8.382.964,93
			Fondo pluriennale vincolato per incremento di attività finanziarie	171.831,48	
Totale entrate finali	43.879.996,40	46.503.564,42	Totale spese finali	41.612.150,38	39.701.180,73
TIT. 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	TIT. 4 - Rimborsi di prestiti	0,00	0,00
			Fondo anticipazioni di liquidità	0,00	
TIT. 7 - Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	0,00	0,00			
TIT. 9 - Entrate per conto di terzi e partite di giro	3.946.317,05	4.048.776,63	TIT. 5 - Chiusura Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	0,00	0,00
			TIT. 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	3.946.317,05	4.031.833,18
Totale entrate dell'esercizio	47.826.313,45	50.552.341,05	Totale spese dell'esercizio	45.558.467,43	43.733.013,91
TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE	63.994.686,09	193.622.298,29	TOTALE COMPLESSIVO SPESE	45.558.467,43	43.733.013,91
DISAVANZO DELL'ESERCIZIO	0,00		AVANZO DI COMPETENZA/FONDO DI CASSA	18.436.218,66	149.889.284,38
di cui Disavanzo da debito autorizzato e non contratto formalizzato nell'esercizio	0,00				
TOTALE A PAREGGIO	63.994.686,09	193.622.298,29	TOTALE A PAREGGIO	63.994.686,09	193.622.298,29

Conto di bilancio: esercizio 2021

Pagina 1 di 2

Allegato n.10 - Rendiconto della gestione

ENTRATE	ACCERTAMENTI	INCASSI	SPESE	IMPEGNI	PAGAMENTO
GESTIONE DEL BILANCIO			GESTIONE DEGLI ACCANTONAMENTI IN SEDE DI RENDICONTO		
a) Avanzo di competenza (+) / Disavanzo di competenza (-)	18.436.218,66		d) Equilibrio di bilancio (+)/(-)	10.077.618,75	
b) Risorse accantonate stanziare nel bilancio dell'esercizio 2021 (+)	288.105,21		e) Variazione accantonamenti effettuata in sede di rendiconto (+)/(-)	38.491.667,82	
c) Risorse vincolate nel bilancio (+)	8.070.494,70				
d) Equilibrio di bilancio (d=a-b-c)	10.077.618,75		f) Equilibrio complessivo (f=d-e)	-28.414.049,07	

Conto di bilancio: esercizio 2021

Pagina 2 di 2

Equilibri di bilancio

La situazione di equilibrio del bilancio di previsione è stata oggetto di monitoraggio nel corso dell'esercizio in modo da garantire, anche con le variazioni, che fossero conservati gli equilibri e mantenuta la copertura delle spese correnti ed il finanziamento degli investimenti.

L'undicesimo correttivo della riforma contabile, il DM del Ministero dell'economia e finanze del 1 agosto 2019 ha modificato il prospetto degli equilibri di cui all'allegato 10 del decreto legislativo n. 118/2011.

Gli equilibri individuati dal decreto correttivo sono tre, tutti rappresentati all'interno del 'Quadro generale riassuntivo' del rendiconto di esercizio.

➤ **W1 Risultato di competenza (o equilibrio finale)**

Si tratta dell'equilibrio classico dato dalla differenza in termini di competenza fra tutte le entrate e le spese di bilancio.

L'ente presenta un risultato di competenza positivo per € 18.436.218,66 sia di parte corrente (€ 8.600.936,58) sia in conto capitale (€ 9.835.282,08)

➤ **W2 Equilibrio di bilancio**

Si ottiene sottraendo dal risultato di competenza le risorse accantonate stanziare nel bilancio dell'esercizio e le risorse vincolate nel bilancio;

L'equilibrio di bilancio dell'ente ammonta a € 10.077.618,75.

➤ **W3 Equilibrio complessivo**

Si ottiene sottraendo dall'equilibrio finale la variazione degli accantonamenti eseguita in sede di rendiconto. L'equilibrio complessivo dell'ente ammonta a - € 28.414.049,07.

L'equilibrio complessivo presenta un saldo negativo determinato dagli ingenti accantonamenti (oltre 38 milioni) operati nel risultato di amministrazione 2021, in larga parte dovuti all'istituzione del Fondo E.R.P. costituito in seguito all'operazione di cancellazione dei residui passivi.

Al netto di questa operazione, che presenta caratteri del tutto eccezionali, l'equilibrio complessivo presenta un saldo largamente positivo (€ 10.077.618,00), in quanto ha beneficiato dalla riduzione di altri accantonamenti, Fondo crediti di dubbia esigibilità in primis.²

² Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo dedicato agli accantonamenti alla pag. 17.

La gestione dei residui

La gestione dei residui deriva principalmente dall'attività di riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi, ossia dalla verifica delle condizioni previste dalla legge per il loro mantenimento nel conto del bilancio.

Pertanto prima della predisposizione del rendiconto e con effetti sul medesimo, in conformità all'art. 3, comma 4 del D.lgs. 118/2011 e del principio contabile applicato concernente la Contabilità finanziaria, si è proceduto ad effettuare una ricognizione dei residui attivi e passivi diretta a verificare:

- La fondatezza giuridica dei crediti accertati e dell'esigibilità del credito;
- L'affidabilità della scadenza dell'obbligazione prevista in occasione dell'accertamento o dell'impegno;
- Il permanere delle posizioni debitorie effettive degli impegni assunti;
- La corretta classificazione ed imputazione dei crediti e dei debiti in bilancio.

Nel corso del 2021 si è intensificata ulteriormente l'attività di analisi dei residui, conseguendo risultati soddisfacenti nella riduzione degli stessi di seguito illustrati.

A fronte di Residui attivi pari complessivamente ad € 97.524.896,69:

- Sono stati eliminati residui attivi pari ad € 22.732.040,63, di cui € 2.992.974,95 relativi all'esercizio 2021 ed € 19.739.065,68 relativi agli esercizi precedenti;
- Sono stati confermati residui attivi pari ad € 76.534.277,39, comprensivi dei maggiori accertamenti pari ad € 4.508.763,13, di cui € 15.030.644,94 relativi all'esercizio 2021 ed € 61.503.632,45 relativi agli esercizi precedenti per cui esistono obbligazioni perfezionate;
- Sono stati reimputati all'esercizio 2022 residui attivi pari complessivamente ad € 2.767.341,80.

L'attività di riaccertamento dei residui attivi derivanti da canoni è stata limitata dall'impossibilità dei software gestionali di adeguare la gestione dei piani di rientro alle recenti disposizioni contenute al punto 3.5 del principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria. In seguito alle modifiche apportate dall'articolo 3, comma 1, lettera a), del D.M. 1° settembre 2021, la rateizzazione di una entrata esigibile negli esercizi precedenti determina la cancellazione del residuo attivo dalle scritture della contabilità finanziaria e l'accertamento del medesimo credito nell'esercizio in cui viene concessa la rateizzazione con imputazione agli esercizi previsti dal piano di rateizzazione.

A fronte di Residui passivi pari complessivamente ad € 88.597.507,96:

- Sono stati eliminati residui passivi pari ad € 65.128.068,57, di cui € 2.777.640,17 relativi all'esercizio 2021 ed € 62.350.428,40 relativi agli esercizi precedenti;
- Sono stati confermati residui passivi pari ad € 20.634.346,38, di cui € 8.799.921,45 relativi all'esercizio 2021 ed € 11.834.424,93 relativi agli esercizi precedenti, per cui esistono obbligazioni perfezionate;
- Sono stati reimputati all'esercizio 2022 residui passivi pari complessivamente ad € 2.835.093,01.

Le tabelle sottostanti mostrano l'andamento dei residui dall'esercizio 2020 all'esercizio 2021, con lo scostamento in termini percentuali.

RESIDUI ATTIVI		
2020	2021	Scostamento (%)
94.491.925,57	76.534.277,39	-19,00

RESIDUI PASSIVI		
2020	2021	Scostamento (%)
91.648.990,14	20.634.346,38	-77,49

Risultato di amministrazione

Il Risultato di Amministrazione tiene conto sia della consistenza di cassa sia dei residui esistenti alla fine dell'esercizio, compresi quelli provenienti dagli esercizi precedenti.

L'esercizio 2021 si è concluso con un avanzo di amministrazione di € 195.127.622,79 così determinato:

		GESTIONE		
		RESIDUI	COMPETENZA	TOTALE
Fondo cassa al 1° gennaio				143.069.957,24
RISCOSSIONI	+	17.756.672,54	32.795.668,51	50.552.341,05
PAGAMENTI	-	17.464.229,05	26.268.784,86	43.733.013,91
SALDO DI CASSA AL 31 DICEMBRE	=			149.889.284,38
PAGAMENTI per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre	-			0,00
FONDO DI CASSA AL 31 DICEMBRE	=			149.889.284,38
RESIDUI ATTIVI	+	61.503.632,45	15.030.644,94	76.534.277,39
<i>di cui derivanti da accertamenti di tributi effettuati sulla base della stima del dipartimento delle finanze</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
RESIDUI PASSIVI	-	11.834.424,93	8.799.921,45	20.634.346,38
FONDO PLURIENNALE VINCOLATO PER SPESE CORRENTI	-			2.320.007,63
FONDO PLURIENNALE VINCOLATO PER SPESE IN CONTO CAPITALE	-			8.169.753,49
RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE AL 31 DICEMBRE 2021 (A)	=			195.299.454,27

La determinazione del Risultato di amministrazione al 31.12.2021 parte dalle risultanze del Fondo Cassa al 01.01.2021, pari ad € 143.069.957,24. A questo valore sono state sommate le riscossioni (in conto residui e in conto competenza) € 50.522.341,05 e sottratti i pagamenti (in conto residui e in conto competenza) € 43.733.013,91 avvenuti nel corso dell'esercizio. Il fondo cassa al 31.12.2021 è pari ad € 149.889.284,38

Al saldo così ottenuto sono stati sommati i residui attivi e sottratti i residui passivi, rispettivamente per € 76.534.277,39 e per € 20.634.346,38, ed è stato sottratto il valore del Fondo Pluriennale Vincolato pari ad € 10.489.761,12 (di cui € 2.320.007,63 per spese correnti ed € 8.169.753,49 per spese in conto capitale).

Il Risultato di amministrazione al 31.12.2021 è pari, pertanto, ad € 195.299.454,27.

Composizione del risultato di amministrazione

Il risultato di amministrazione è stato poi scomposto nelle singole componenti (fondi accantonati, vincolati, destinati agli investimenti, non vincolati) al fine di conservare l'eventuale vincolo di destinazione dei singoli elementi costituenti, come illustrato nella seconda parte del prospetto dimostrativo e dettagliato negli allegati A/1, A/2 e A/3 del risultato di amministrazione.

Composizione del risultato di amministrazione al 31 dicembre 2021:	
Parte accantonata	
Fondo contenzioso	29.578.983,37
Altri accantonamenti	50.845.232,81
Fondo crediti dubbia esigibilità	49.726.455,03
Totale parte accantonata (B)	130.150.671,21
Parte vincolata	
Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili	35.509.592,56
Vincoli derivanti da trasferimenti	8.911.713,70
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui	0,00
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente	0,00
Altri vincoli	0,00
Totale parte vincolata (C)	44.421.306,26
Parte destinata agli investimenti	
Totale parte destinata agli investimenti (D)	0,00
Totale parte disponibile (E=A-B-C-D)	20.727.476,80
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	

Come si evince dalla tabella, gli accantonamenti sono pari a € 130.150.671,21, i vincoli sono pari ad € 44.421.306,26, la quota disponibile è di € 20.727.476,80.

Risorse accantonate nel risultato di amministrazione

L'importo complessivo degli accantonamenti, pari ad € 130.150.671,21, è ripartito nelle seguenti componenti:

- Il Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità (FCDE), oggetto di apposito allegato, frutto di un calcolo storico come da normativa e che ammonta a complessivi € 49.726.455,03;
- Il Fondo Contenzioso pari ad € 29.578.983,37;
- Altri accantonamenti pari ad € 50.845.232,81.

FONDO CREDITI DI DUBBIA ESIGIBILITÀ

Il principio applicato della contabilità finanziaria prevede che le entrate di dubbia e difficile esazione siano accertate per l'intero importo del credito, anche se non è certa la loro riscossione integrale. In sede di rendiconto occorre verificare la congruità del fondo accantonato nel risultato dell'esercizio precedente (anno 2020) e di quello stanziato in bilancio di previsione (anno 2021), la cui somma dovrà essere utilizzata per la costituzione del Fondo definitivo 2021.

Le attività per la determinazione del FCDE al 31.12.2021 sono state:

- a) Definizione delle entrate sulle quali determinare il FCDE. AREA ha individuato le seguenti tipologie di entrate di dubbia e difficile esazione:

- 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 – Canoni di locazione;
 - Titolo 3 - entrate extratributarie – Tipologia 300 – Interessi attivi – Categoria 3 –Altri interessi attivi – capitolo 30300.03.20606 – Interessi da assegnatari;
- b) Dopo l'operazione di riaccertamento ordinario, determinazione per le tipologie di entrate di cui al punto precedente, dei residui attivi alla data del 31 dicembre 2021;
- c) Calcolo della media semplice del rapporto tra l'importo iniziale dei residui e gli incassi registrati in c/residui, nei cinque esercizi precedenti.

La percentuale media, pari al complemento a 100, costituisce la percentuale di insolvenza che è stata applicata al volume dei residui attivi per determinare l'importo da accantonare. Tale percentuale, pari a circa il 75% del totale del titolo 3 delle entrate (le entrate extratributarie) è negativamente influenzata dal fenomeno dilagante della morosità.

Inoltre, il mancato aggiornamento dei software gestionali non ha consentito di procedere, in seguito alla sottoscrizione dei piani di rateizzazione da parte dell'utenza, alla cancellazione dei residui attivi e alla reimputazione degli importi in base alla nuova esigibilità. L'adeguata gestione contabile dei piani di rientro avrebbe consentito di ridimensionare notevolmente il volume del FCDE.

Il FCDE al 31.12.2021, per le motivazioni su esposte risulta ancora di ammontare considerevole (€ 49.726.455,00), comunque in calo rispetto al consuntivo precedente (€ 58.146.713,00)

Il decremento è legato essenzialmente al miglioramento della situazione delle giacenze finali dei conti correnti postali, passate da € 11.249.794,00 del 31.12.2020 a € 3.615.365,00 del 31.12.2021 sui quali confluiscono gli incassi degli utenti prima di essere riversati in tesoreria.

FONDO CONTENZIOSO

Il Fondo contenzioso tiene conto delle esposizioni presunte per liti e cause in corso.

Gli accantonamenti più consistenti riguardano la vertenza con i comuni per l'Imposta municipale propria sugli alloggi c.d. sociali così come definiti dal D.M. 22 aprile 2008 e quella con Abbanoa per consumi idrici relativi ad alloggi regolarmente assegnati e per i quali l'Azienda non ha sottoscritto alcun contratto.

Vertenza IMU. Considerato l'esito delle prime sentenze delle Commissioni Tributarie Provinciali, per il rispetto del principio della prudenza, si ritiene opportuno confermare l'importo accantonato nel 2020 pari a € **25.136.930,10**.

Vertenza Abbanoa. Su tale contenzioso è intervenuta recentemente la prima decisione della magistratura. Con sentenza n. 678/2022 il Giudice di pace ha annullato l'ingiunzione di pagamento emesso nei confronti di Area, dichiarando la carenza di legittimazione passiva della parte attrice. Pertanto, si ritiene opportuno ridurre l'indice di rischio della vertenza da passività "probabile" a "possibile". Di conseguenza l'accantonamento per questa vertenza è passato da € 6.774.966,39 del 2020 ad € **3.387.483,20** del 2021.

Oltre allo stanziamento già previsto nel bilancio di previsione (€ 45.000,00), sono stati confermati gli accantonamenti operati nel 2020 per le seguenti cause tuttora in corso:

- AREA C/SOITEK € 130.925,24;
- AREA C/CIMAS ENGINEERING € 226.878,40;
- AREA C/POSTEL € 115.318,55;
- AREA C/EFM € 512.000,00;
- AREA C/BANCA FARMAFACTORING € 24.447,88.

Complessivamente l'accantonamento al Fondo contenzioso al 31.12.2021 ammonta ad **€ 29.578.983,37**.

ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce altri accantonamenti ammonta complessivamente ad € 50.845.232,81.

La voce più consistente è rappresentata dal **Fondo ERP** pari a **€ 48.242.291,13**.

L'accurata attività di ricognizione dei residui ha consentito di evidenziare le somme accantonate nel corso degli anni da AREA e prima ancora dagli IACP, destinate ad essere reinvestite nel settore dell'edilizia residenziale pubblica sulla base della normativa di settore vigente all'epoca.

In seguito alle operazioni di riaccertamento dei residui al 31.12.2021 gli impegni assunti per tali accantonamenti sono stati eliminati in quanto non sussistevano i presupposti giuridici per il loro mantenimento. Trattandosi di risorse vincolate alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica sono confluiti in appositi fondi, distinti per unità territoriale, tra le risorse accantonate del risultato di amministrazione (allegato A1 del rendiconto).

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

Fondo E.R.P. Carbonia	€ 7.500.989,04
Fondo E.R.P. Sassari	€ 9.381.171,70
Fondo E.R.P. Nuoro	€ 14.287.822,62
Fondo E.R.P. Oristano	€ 2.451.176,51
Fondo E.R.P. Cagliari	€ 14.621.131,26
Totale	€ 48.242.291,13

Gli altri accantonamenti pari complessivamente a **€ 2.602.941,68** sono così distinti:

- **Fondo rinnovi contrattuali personale dipendente e dirigenti** per € 190.081,21. A partire dal 2019 sono state accantonate le somme per far fronte alle obbligazioni giuridiche che sorgeranno al momento della sottoscrizione del contratto collettivo di lavoro;
- **Fondo incentivi tecnici** per € 126.761,03 pari agli importi dei residui passivi cancellati in sede di riaccertamento e sui quali, in attesa della definizione degli importi erogabili, è stato posto vincolo nel risultato di amministrazione;
- **Fondo T.F.R.** per € 918.598,51 – Si tratta dell'indennità di fine rapporto maturata dai dipendenti prima della riforma del 2007. L'importo è pari ai residui passivi cancellati in sede di riaccertamento e sui quali è stato posto vincolo nel risultato di amministrazione;

- **Fondo sociale** per € 1.367.500,87 – Si tratta delle somme relative alle annualità pregresse in attesa dell'avvio delle procedure per l'erogazione dei contributi economici a favore degli aventi diritto. Si precisa che fino al consuntivo 2020 il fondo sociale era ricompreso tra i vincoli del risultato di amministrazione. La diversa allocazione nel bilancio dell'Ente si è resa necessaria per omogeneizzarla con le scritture della contabilità economico-patrimoniale.

RISORSE VINCOLATE NEL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE

Le quote vincolate del risultato di amministrazione sono analiticamente rappresentate nell'allegato a/2 al rendiconto. L'ammontare complessivo pari € 44.421.306,26 è così ripartito:

- **€ 35.509.592,56 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. La somma complessiva da riversare in Banca d'Italia ammonta a € 27.193.175,00.

- **€ 8.911.713,70 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.

Le principali voci del conto del bilancio

ENTRATE. Per la parte corrente, l'entrata predominante è rappresentata da canoni di locazione, che rappresentano circa il 81,40% del totale degli accertamenti afferenti al titolo III. Per la parte in conto capitale le entrate sono in larga parte costituite dai trasferimenti della Regione Sardegna e dalle risorse vincolate di cui alla L.560/1993 destinate ad interventi di recupero del patrimonio immobiliare o nuove costruzioni di alloggi.

SPESE. Nella parte corrente, oltre alle spese per il personale dipendente meglio dettagliate nel relativo paragrafo del presente documento, assumono rilevanza le spese di manutenzione sostenute negli stabili di proprietà e le quote per manutenzione di alloggi in condominio. Nella parte in conto capitale, la voce predominante è rappresentata dalle spese sostenute per gli interventi di risanamento e nuove costruzioni finanziate con i trasferimenti della Regione e con le risorse vincolate di cui alla L. 560/1993 già programmate.

Crediti e debiti reciproci con la RAS e con gli altri enti del sistema regione

L'Azienda presenta posizioni debitorie e creditorie con la Regione Sardegna e con diversi enti del sistema regione, per questo motivo a seguito dell'attività di riaccertamento si è provveduto ad una riconciliazione dei crediti e debiti al 31/12/2021.

Le posizioni debitorie dell'Azienda nei confronti della RAS ammontano complessivamente ad € 49.629,14, di cui € 44.845,14 nei confronti della Direzione Generale del Personale e riforma della Regione ed € 4.784,00 nei confronti della Direzione Generale Centrale regionale di committenza.

Per quanto riguarda le posizioni creditorie l'Azienda vanta un credito nei confronti della RAS pari ad € 4.426.406,39, di cui € 2.617.806,10 per il personale dipendente in comando presso l'Amministrazione regionale ed € 1.808.600,29 per trasferimenti relativi agli interventi di risanamento o nuova costruzione di immobili da destinare a locazione.

Son in corso, anche in accordo con gli Assessorati competenti, le operazioni necessarie per la riconciliazione delle differenze entro l'esercizio 2022.

Rilevazione della tempestività dei pagamenti delle transazioni commerciali

L'art. 41 del D.L. 66/2014 convertito con legge 23 giugno 2014, n.89 prevede che, a decorrere dall'esercizio 2014, alle relazioni al conto consuntivo sia allegato un prospetto attestante l'importo dei pagamenti relativi alle transazioni commerciali effettuate dopo la scadenza dei termini di cui al D.lgs. 231/2002 nonché il tempo medio dei pagamenti effettuati e, in caso di ritardi, le misure adottate o previste per consentire la tempestiva effettuazione di pagamenti. I dati relativi all'esercizio 2021 sono regolarmente pubblicati sul sito istituzionale dell'Azienda nella sezione "amministrazione trasparente".

Per ridurre i tempi di pagamento, a partire dall'entrata in vigore dell'obbligo della fatturazione elettronica nei confronti delle pubbliche amministrazioni, l'Azienda ha provveduto ad adeguare l'applicativo gestionale in modo da consentire la ricezione delle fatture, la protocollazione e lo smistamento automatico sulla base del codice IPA riportato in fattura.

Importo dei pagamenti relativi alle transazioni commerciali effettuati dopo la scadenza dei termini.

	2019	2020	2021
Ammontare complessivo dei debiti	€ 1.602.728,78	€ 1.399.482,42	€ 1.325.215,27

Tempo medio dei pagamenti effettuati.

	2019	2020	2021
Indicatore annuale di tempestività dei pagamenti (espresso in giorni)	12,419	6,867	8,9701

L'indicatore è calcolato sui pagamenti per l'acquisto di beni, servizi e forniture e lavori con la seguente metodologia: somma dei giorni intercorrenti tra la data di scadenza delle fatture e la data di pagamento moltiplicata per l'importo dovuto, rapportata alla somma degli importi pagati nel periodo di riferimento.

L'indice di tempestività dei pagamenti è definito in termini di ritardo medio di pagamento dalla data di scadenza, stabilita di norma in 30 giorni salvo diversa pattuizione tra le parti, è pari a 8,9701 per l'anno 2021 in leggero peggioramento rispetto al 2020, pari a 6,867.

Patrimonio immobiliare

Oltre agli immobili destinati a sede istituzionale, il patrimonio immobiliare si compone principalmente di alloggi ad uso abitativo e relative pertinenze, locali commerciali e terreni.

La banca dati del patrimonio immobiliare è contenuta nei sistemi gestionali attualmente in uso; ai fini degli adempimenti di natura contabile e fiscale, la stessa non risulta certificata.

Indebitamento

L'ultima posizione debitoria con la Cassa Depositi e Prestiti è stata regolarmente estinta alla scadenza del 31.12.2020. Nel corso dell'esercizio 2021 non sono stati accesi nuovi prestiti o mutui.

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i pagamenti effettuati nel corso dell'anno nei confronti di amministratori e sindaci:

- Indennità, Compensi e rimborsi Amministratore Straordinario € 95.800,84 (€ 87.459,24 in conto competenza ed € 8.341,60 in conto residui);
- Indennità Collegio sindacale € 30.665,47 (in conto competenza).

Risorse Umane

Nel bilancio di previsione era previsto un fondo reclutamento pari ad € 1.335.076,78 per l'assunzione di nuovo personale e per le procedure relative alle progressioni verticali del personale dipendente.

Con delibera del Commissario Straordinario n. 54 del 17.12.2021, si è reso necessario aggiornare la succitata capacità assunzionale, a seguito del trasferimento ad AREA, degli spazi assunzioni riferiti al personale transitato a fine 2020 presso l'Amministrazione regionale.

Tale Delibera del Commissario straordinario è divenuta esecutiva per decorrenza termini ai sensi della L.R. n. 14/1995.

Nel corso del 2021, per quanto concerne il personale dipendente a tempo indeterminato, si sono concluse le procedure riguardanti le stabilizzazioni ex L.R. n. 37/2016 le progressioni verticali ai sensi della L.R. n. 18/2017.

A seguito di tali procedure sono stati inquadrati in ruolo n. 1 Cat. C e n. 5 Cat. D (progressioni), a far data, rispettivamente, dal 30/04/2021 e 01/11/2021.

Sul versante della mobilità temporanea, inoltre, sono state acquisite nel corso del 2021:

- n. 1 Cat. D (assegnazione temporanea sistema Regione);
- n. 3 figure dirigenziali (comando ex art. 40, comma 2, L.R. n. 31/1998).

Sono in corso di definizione le procedure relative alla mobilità volontaria esterna (art. 38 bis L.R. n. 31/1998) e comando susseguenti agli avvisi pubblici indetti dall'Azienda nel corso del 2021.

Anche l'esercizio considerato è stato caratterizzato da numerose cessazioni dovute principalmente a pensionamenti, che incidono negativamente su una situazione del personale già gravemente penalizzata dalle numerose assegnazioni temporanee presso l'Amministrazione regionale e presso altre amministrazioni del sistema regione.

A fronte di queste riduzioni di personale in forza presso l'Azienda non è corrisposta una equivalente assegnazione di personale in ingresso.

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile.

Pianta organica al 31/12/2021

A seguito delle cessazioni e assunzioni avvenute nel corso dell'esercizio 2021, la situazione del personale dipendente in servizio al 31/12/2021 è riportata in dettaglio nel prospetto che segue.

Pianta organica dipendenti	
Qualifica prof.	N. dipendenti
livello retr D	78
livello retr C	43
livello retr B	20
totale	141

Pianta organica dirigenti	N. dipendenti	N. dirigenti
Direttore generale (art.30,c.1. LR 31/98)		1
Dirigenti		12

Qualifica prof./pos. Economica	Uomini	Donne	Totale parziale
liv retr D6	3	1	4
liv retr D5	3	2	5
liv retr D4	2		2
liv retr D3	13	15	28
liv retr D2	2	2	4
liv retr D1	11	9	20
liv retr C5	2	2	4
liv retr C4	1		1
liv retr C3	11	8	19
liv retr C2	5	2	7
liv retr C1	2	7	9
liv retr B6			0
liv retr B5	3	1	4
liv retr B4	3		3
liv retr B3	3	2	5
liv retr B2	4	2	6
liv retr B1	1	1	2
totale	69	54	123

Qualifica prof./pos. Economica	Com out Uomini	Com out Donne	Totale com out
liv retr D3	3	5	8
liv retr D2	2	3	5
liv retr D1		1	1
liv retr C3	3		3
totale	8	9	17

Qualifica prof./pos. Economica	Com in Uomini	Com in Donne	Totale com in
liv retr D1	1	1	2
liv retr C3	1		1
liv retr B3		1	1
totale	2	2	4

TOTALE DIP AREA + COM OUT	140
TOTALE COMANDATI IN	4

Qualifica prof./pos. Economica	
Direttore generale	1
Dirigenti	5

Qualifica prof./pos. Economica Com out	
Direttore generale	
Dirigenti	7

Qualifica prof./pos. Economica Com in	
Direttore generale	
Dirigenti	3

TOTALE Dirigenti	
Direttore generale	1
Totale dirigenti + dirigenti out	12
Totale dirigenti + dirigenti in	3
	16

TOTALE DIPENDENTI + DIRIGENTI DI RUOLO 153

TOTALE DIPENDENTI + DIRIGENTI IN 7

PERSONALE IN CONVENZIONE			
QUALIFICA/LIVELLO	lavoratori in convenzione	lavoratrici in convenzione	Totali
2			0
3	2	1	3
4			0
5	1	1	2
6		1	1
Totale	3	3	6

Spese del personale competenza 2021

S P E S E				
	CAPITOLO	IMPEGNI	PAGAMENTI	RESIDUO
		2021	in c/comp,	
08021.01.102010000	VOCI STIP PERS DIPENDENTE A TEMPO IND	4.191.373	4.191.373	-
08021.01.102010000	ASSEGNI FAMILIARI	25.000	20.454	4.546
08021.01.102010000	CONTR OBBLIGATORI PER IL PERSONALE	1.448.069	1.282.971	165.098
08021.01.102010000	CONTRI PREVIDENZA COMPLEMENTARE	463.405	413.172	50.233
08021.01.102010000	VOCI STIP PERS DIRIGENTE A TEMPO IND	265.223	265.223	-
08021.01.102010000	RETR DI POSIZIONE PERS DIRIGENTE	231.736	231.736	-
08021.01.102010001	BUONI PASTO	65.486	43.000	22.486
08021.01.102010001	FONDO RETRIBUZIONE DI RENDIMENTO	405.275	400.858	4.417
08021.01.102010001	FONDO ART.18 L. 109/94	8.663	-	8.663
08021.01.102010001	FONDO PER LA RETRIB DI POSIZIONE	365.822	361.502	4.320
08021.01.102010001	FONDO RETRIBUZIONE DI RISULTATO	289.734	289.734	-
08021.01.102010002	ALTRE SPESE PER IL PERSONALE N.A.C.	3.749	-	3.749
08021.01.102010002	FONDO PER ECONOMI	27.900	27.900	-
08021.01.102010003	PERSONALE COMANDATO OUT	2.023.001	1.964.880	58.121
08021.01.214010000	TFR INDENNITA' A CARICO DELL'ENTE	685.501	572.519	112.982
MA 1 - REDDITI DA LAVORO DIPENDENTE (a)		10.499.937	10.065.322	434.615
08021.03.102010000	INDENNITA' DI MISSIONE E TRASFERTA	1.341	1.341	-
08021.03.102010000	SVILUPPO ATTIVITA' FORMATIVE	18.875	14.595	4.280
MA 3 - ACQUISTO DI BENI E SERVIZI (b)		20.216	15.936	4.280
08021.09.102010001	PERSONALE COMANDATO	270.673	225.828	44.845
MA 9 - RIMBORSI E POSTE CORRETTIVE DELLE ENTRATE (c)		270.673	225.828	44.845
TOTALE SPESE DEL PERSONALE D=(a+b+c)		10.790.826	10.307.086	483.740
E N T R A T E				
	CAPITOLO	ACCERTAM.	RISCOSSIONI	RESIDUO
		2021	in c/comp,	
30500.02.208017000	RIMBORSI DA ENTI PREVIDENZIALI	532.740	468.845	63.895
30500.02.312090000	RIMB PERS COMANDATO E CARICHE POL	2.076.326	717.473	1.358.853
TITOLO 3 - TIP 500 - CAT 2 (RIMBORSI IN ENTRATA) (E)		2.609.066	1.186.318	1.422.748
SPESE DEL PERSONALE AL NETTO DEI RIMBORSI (D-E)		8.181.760	9.120.768	

Verifiche di coerenza contabilità finanziaria – contabilità economico-patrimoniale

Pur in assenza di un sistema contabile integrato, già a partire dal consuntivo 2020 l'Azienda ha intrapreso un processo di rivisitazione degli schemi contabili in uso finalizzato al superamento delle differenze esistenti fra i valori espressi dalla contabilità finanziaria e quelli della contabilità economico-patrimoniale. Tale processo ha avuto una decisa accelerazione con l'esercizio in chiusura. Di seguito si illustrano i risultati ottenuti.

La coerenza è stata verificata mediante la rilevazione dei seguenti indicatori, che vedono al numeratore i dati della contabilità economico-patrimoniale e al denominatore i dati della contabilità finanziaria:

1. Il rapporto tra crediti e residui attivi;
2. Il rapporto tra debiti e residui passivi;
3. Il rapporto tra fondo svalutazione crediti e fondo crediti di dubbia esigibilità;
4. Il rapporto tra gli altri fondi di accantonamento dello stato patrimoniale e gli altri accantonamenti nel risultato di amministrazione.

1. Verifica di coerenza dei crediti con i residui attivi

+	Totale residui attivi		76.534.277
-	Residui attivi riguardanti entrate giacenti presso depositi postali		3.615.365
+	Totale Accertamenti pluriennali delle partite finanziarie (titolo 5 – 6) anno 2022, 2023 e successivi		681.959
+	Crediti stralciati dal conto del bilancio		0
=	Totale (a)		73.600.871
+	Crediti dello stato patrimoniale al netto del F.do svalutazione crediti (attivo circolante + immobilizzazione finanziarie)		33.466.493
+	Fondo svalutazione crediti		46.111.090
-	Crediti ai quali non corrispondono accertamenti in contabilità finanziaria così distinti nello stato patrimoniale:		5.976.712
	a) Crediti tributari (IRES, IRAP, IVA)	2.485.520	
	b) Crediti da Enti previdenziali	324.376	
	c) Crediti a medio e lungo termine per cessione degli alloggi con pagamento rateale	3.120.614	
=	Totale (b)		73.600.871
		Rapporto (a/b)	1,00

2. Verifica di coerenza dei debiti con i residui passivi

+	Totale residui passivi		20.635.246
+	Totale Impegni pluriennali delle partite finanziarie (titoli 3 - 4) anno 2022, 2023 e successivi		171.831
+	Vincoli del risultato di amministrazione che corrispondono a debiti in contabilità economica-patrimoniale (cfr. tabella sotto)		27.193.175
=	Totale (a)		48.000.253
+	Debiti dello stato patrimoniale		53.596.478
-	Debiti ai quali non corrispondono impegni in contabilità finanziaria così distinti nello stato patrimoniale:		5.055.539
	a) Debiti tributari per IRES e IRAP	1.223.605	
		3.831.934	

b)	Debiti verso Banca d'Italia medio e lungo termine per cessione degli alloggi con pagamento rateale		
=	Totale (b)	48.540.939	
		Rapporto (a/b)	0,99

I suddetti vincoli dettagliati nell'allegato A/2 corrispondono a debiti in contabilità economico patrimoniale. Si specifica che si tratta di somme da riversare in Banca d'Italia quindi appare corretta la loro collocazione tra le poste debitorie dello stato patrimoniale

Capitolo di spesa			Vincolo
08023.04.3170350002	Riversamento anticipazioni	fondi l. 560/93 Carbonia	11.811.909
08023.04.3170360016	Riversamento anticipazioni	fondi l. 560/93 Sassari	9.529.504
08023.04.3170380019	Riversamento anticipazioni	fondi l. 560/93 Oristano	4.587.471
08023.04.3170390015	Riversamento anticipazioni	fondi l. 560/93 Cagliari	1.264.291
TOTALE			27.193.175

3. Verifica di coerenza del Fondo svalutazione crediti con il fondo crediti di dubbia esigibilità accantonato nel risultato di amministrazione

Fondo svalutazione crediti (a)	46.111.090
Fondo crediti di dubbia esigibilità (b)	49.726.455
	Rapporto (a/b)
	0,93

La differenza in termini assoluti fra i due valori, € 3.615.365,00, corrisponde al saldo dei conti corrente postali al 31.12.2021. Si evidenzia infatti che gli incassi giacenti nei conti correnti postali, in attesa di essere trasferiti nei conti di tesoreria, in contabilità finanziaria non riducono di pari ammontare i residui attivi mentre in contabilità economico-patrimoniale decurtano i relativi crediti.

4. Verifica di coerenza degli altri accantonamenti del passivo con gli altri accantonamenti del risultato di amministrazione

	Fondo per rischi e oneri – altri	79.505.617
+	Stato patrimoniale passivo B) Fondi per rischi e oneri 4) Altri	
	Fondo T.F.R.	918.599
+	Stato patrimoniale passivo C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
=	Totale (a)	80.424.216
+	Fondo contenzioso accantonato nel risultato di amministrazione	29.578.983
+	Altri accantonamenti del risultato di amministrazione	50.845.233
=	Totale (b)	80.424.216
	Rapporto (a/b)	1,00

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2021

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2021 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del Codice Civile, si è provveduto a riclassificare i saldi dell'esercizio precedente.

CRITERI DI REDAZIONE

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- Valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- Includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- Determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- Comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- Considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- Mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi gli oneri accessori di diretta imputazione e la quota ragionevolmente imputabile dei costi indiretti relativi al periodo di produzione e sino al

momento dal quale il bene immateriale può essere utilizzato. Sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti. Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile e nei limiti del valore recuperabile.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso, è determinato con un metodo sistematico e razionale in base alla stimata vita utile.

Partecipazioni

L'Ente non possiede partecipazioni.

Titoli di debito

L'Ente non ha emesso titoli di debito.

Rimanenze

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Immobilizzazioni in corso e acconti

I lavori in corso su ordinazione, per interventi di nuova costruzione e/o recupero e risanamento, ricorrendo le condizioni di cui all'OIC 23 par da 43 a 46, sono stati valutati adottando il criterio della percentuale di completamento, e pertanto sono stati iscritti sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati con riferimento agli stati di avanzamento dei lavori.

Strumenti finanziari derivati

L'Ente non possiede strumenti finanziari derivati.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante nel rispetto del criterio di destinazione, e sono iscritti al presumibile valore di realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti verso clienti rappresentano gli importi esigibili per la locazione e altri rapporti contrattuali con l'utenza.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti si riferiscono a ricavi e costi la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione finanziaria. L'importo dei ratei e dei risconti è determinato mediante la ripartizione del ricavo o del costo, al fine di attribuire all'esercizio in corso solo la quota parte di competenza nel rispetto del principio di competenza economica.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno pregresso dell'Ente nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

I debiti sono rilevati al valore nominale.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Valori in valuta

L'Ente non possiede attività o passività monetarie in valuta.

Costi e ricavi

I costi e i ricavi sono esposti nel rispetto del principio di prudenza, si è tenuto conto esclusivamente degli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio e dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Gli stessi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

Bilancio al 31/12/2021**STATO PATRIMONIALE**

ATTIVO	31/12/2021	31/12/2020
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.137.629	1.132.790
Totale immobilizzazioni immateriali	1.137.629	1.132.790
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	592.298.002	590.882.335
2) Impianti e macchinario	164.775	85.861
3) Attrezzature industriali e commerciali	130.274	137.658
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	60.677.479	63.153.209
Totale immobilizzazioni materiali	653.270.530	654.259.063
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) Crediti		
d-bis) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.722	2.722
Esigibili oltre l'esercizio successivo	2.069.725	16.641.708
Totale crediti verso altri	2.072.447	16.644.430
Totale Crediti	2.072.447	16.644.430
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	2.072.447	16.644.430
Totale immobilizzazioni (B)	656.480.606	672.036.283
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
3) Lavori in corso su ordinazione	0	2.132
5) Acconti	0	73.101
Totale rimanenze	0	75.233
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	11.899.375	59.368.995
Esigibili oltre l'esercizio successivo	6.921.787	8.584.412
Totale crediti verso clienti	18.821.162	67.953.407
3) Verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	77.863	41.811
Totale crediti verso imprese collegate	77.863	41.811
4) Verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.426.406	1.376.989
Totale crediti verso controllanti	4.426.406	1.376.989
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.531.722	2.629.226
Totale crediti tributari	2.531.722	2.629.226
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	5.536.893	0
Totale crediti verso altri	5.536.893	0
Totale crediti	31.394.046	72.001.433

III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	153.504.650	205.169.881
2) Assegni	60	0
Totale disponibilità liquide	153.504.710	205.169.881
Totale attivo circolante (C)	184.898.756	277.246.547
D) RATEI E RISCONTI	145.267	87.168
TOTALE ATTIVO	841.524.629	949.369.998

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	297.464.411	297.464.411
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	4.211.123	4.211.123
IV - Riserva legale	95.012	95.012
V - Riserve statutarie	76.083.113	76.083.113
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	429.165.811	437.031.498
Totale altre riserve	429.165.811	437.031.498
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-70.133.848	-66.391.404
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-65.187.188	-3.742.444
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	671.698.434	744.751.309
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	205.203	81.308
4) Altri	79.505.617	3.115.823
Totale fondi per rischi e oneri (B)	79.710.820	3.197.131
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	918.599	1.271.649
D) DEBITI		
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.902.277	10.509.521
Totale acconti (6)	4.902.277	10.509.521
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	346.322	588.161
Totale debiti verso fornitori (7)	346.322	588.161
10) Debiti verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	26.209
Totale debiti verso imprese collegate (10)	0	26.209
11) Debiti verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	44.845	272.766
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	2.493.967
Totale debiti verso controllanti (11)	44.845	2.766.733
12) Debiti tributari		

Esigibili entro l'esercizio successivo	1.413.001	549.074
Totale debiti tributari (12)	1.413.001	549.074
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	341.153	334.500
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	341.153	334.500
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	35.701.830	57.745.508
Esigibili oltre l'esercizio successivo	10.847.050	105.326.383
Totale altri debiti (14)	46.548.880	163.071.891
Totale debiti (D)	53.596.478	177.846.089
E) RATEI E RISCOINTI	35.600.298	22.303.820
TOTALE PASSIVO	841.524.629	949.369.998

CONTO ECONOMICO

	31/12/2021	31/12/2020
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	25.136.762	25.512.025
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	12.985.955	6.981.921
Totale altri ricavi e proventi	12.985.955	6.981.921
Totale valore della produzione	38.122.717	32.493.946
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	70.554	47.158
7) Per servizi	7.092.605	5.952.215
8) Per godimento di beni di terzi	98.653	156.486
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	8.031.989	8.251.270
b) Oneri sociali	1.446.319	1.554.395
c) Trattamento di fine rapporto	465.270	472.418
e) Altri costi	73.282	75.868
Totale costi per il personale	10.016.860	10.353.951
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.731	2.295
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	7.947.406	7.747.199
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	39.457.935	5.409.099
Totale ammortamenti e svalutazioni	47.410.072	13.158.593
13) Altri accantonamenti	29.283.633	188.132
14) Oneri diversi di gestione	8.131.135	6.479.792
Totale costi della produzione	102.103.512	36.336.327
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-63.980.795	-3.842.381
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	141.196	169.727
Totale proventi diversi dai precedenti	141.196	169.727
Totale altri proventi finanziari	141.196	169.727
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	89	5.011
Totale interessi e altri oneri finanziari	89	5.011
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	141.107	164.716
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	-63.839.688	-3.677.665
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	1.223.605	143.706
Imposte differite e anticipate	123.895	-78.927
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.347.500	64.779
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	-65.187.188	-3.742.444

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 1.137.629,00 (€ 1.132.790,00 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.503.419	0	1.503.419
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	370.629	0	370.629
Valore di bilancio	1.132.790	0	1.132.790
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	0	4.731	4.731
Altre variazioni	4.839	4.731	9.570
Totale variazioni	4.839	0	4.839
Valore di fine esercizio			
Costo	1.512.989	0	1.512.989
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	375.360	0	375.360
Valore di bilancio	1.137.629	0	1.137.629

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 653.270.530,00 (€ 654.259.063,00 nel precedente esercizio).

La quota più consistente delle immobilizzazioni materiali, che rappresenta oltre il 90%, è costituita dagli stabili di proprietà e dagli stabili in diritto di superficie per alloggi adibiti ad abitazione principale.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	784.733.628	2.279.937	1.880.234	0	63.153.209	852.047.008
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	193.851.293	2.194.076	1.742.576	0	0	197.787.945
Valore di bilancio	590.882.335	85.861	137.658	0	63.153.209	654.259.063
Variazioni nell'esercizio						
Ammortamento dell'esercizio	7.917.908	0	0	29.498	0	7.947.406
Altre variazioni	9.333.575	78.914	-7.384	29.498	-2.475.730	6.958.873
Totale variazioni	1.415.667	78.914	-7.384	0	-2.475.730	-988.533
Valore di fine esercizio						
Costo	793.497.742	2.379.341	1.881.857	0	60.677.249	858.436.419

Ammortamenti (Fondo ammortamento)	201.199.740	2.214.566	1.751.583	0	0	205.165.889
Valore di bilancio	592.298.002	164.755	130.274	0	60.677.479	653.270.530

Immobilizzazioni finanziarie

Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 2.072.447,00 (€ 16.644.430,00 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Importo nominale iniziale	Fondo svalutazione iniziale	Valore netto iniziale	Accantonamenti al fondo svalutazione	Utilizzi del fondo svalutazione
Verso altri esigibili oltre esercizio successivo	16.641.708	0	16.41.708	0	0
Depositi cauzionali in denaro esigibili entro esercizio successivo	2.722		2.722		
Totale	16.644.430	0	16.644.430	0	0

	(Svalutazioni)/Ri pristini di valore	Riclassificato da/(a) altre voci	Altri movimenti incrementi/(dec rementi)	Importo nominale finale	Fondo svalutazione finale	Valore netto finale
Verso altri esigibili oltre esercizio successivo	0	0	-14.571.983	2.069.725	0	2.069.725
Depositi cauzionali in denaro esigibili entro esercizio successivo	0	0	0	2.722		2.722
Totale	0	0	-14.571.983	2.072.447	0	2.072.447

Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso altri	16.644.430	-14.571.983	2.072.447	2.722	2.069.725	0
Totale crediti immobilizzati	16.644.430	-14.571.983	2.072.447	2.722	2.069.725	0

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 0 (€ 75.233,00 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	2.132	-2.132	0
Acconti	73.101	-73.101	0
Totale rimanenze	75.233	-75.233	0

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 31.394.46,00 (€ 72.001.433,00 nel precedente esercizio).

I crediti sono valutati al loro valore di presumibile realizzo, pertanto esposti al netto del relativo fondo di svalutazione. Ai fini di una maggiore coerenza con il fondo crediti di dubbia esigibilità accantonato in contabilità finanziaria, il fondo svalutazione crediti, rispetto all'esercizio precedente, ha subito un incremento pari a € 39.457.935,00 (cfr. par. "Verifiche di coerenza").

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	58.010.465	6.921.787	64.932.252	46.111.090	18.821.162
Verso imprese collegate	77.863	0	77.863	0	77.863
Verso controllanti	4.426.406	0	4.426.406	0	4.426.406
Crediti tributari	2.531.722	0	2.531.722		2.531.722
Verso altri	5.536.893		5.536.893		5.536.893
Totale	70.583.349	6.921.787	77.505.136	46.111.090	31.394.046

Tra i crediti verso clienti la voce più consistente è quella relativa ai crediti nei confronti degli inquilini di alloggi e locali diversi.

I crediti verso clienti rappresentano gli importi esigibili per la locazione e altri rapporti contrattuali con l'utenza prevalentemente a breve termine. Nel caso di crediti a lungo termine quali ad esempio le cessioni rateali di alloggi non vi sono costi di transazioni significativi né sussiste un mercato di riferimento con il quale confrontare i tassi di interesse applicati nelle dilazioni di pagamento. I tassi di interesse sono applicati in misura fissa per tutta la durata della dilazione e sono applicati in forza della normativa specifica di settore che fissa inderogabilmente le condizioni agevolative di pagamento. Per i motivi sopra illustrati, nel rispetto del principio di rilevanza di cui all'art 2423 comma 4 del c.c. il criterio del costo ammortizzato con l'attualizzazione dei valori non è stato applicato in quanto il procedimento è troppo oneroso a fronte degli scarsi impatti di bilancio e benefici informativi.

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	67.953.407	-49.132.245	18.821.162	11.899.375	6.921.787	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	41.811	36.052	77.863	77.863	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	1.376.989	3.049.417	4.426.406	4.426.406	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.629.226	-97.504	2.531.722	2.531.722	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	0	5.536.893	5.536.893	5.536.893	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	72.001.433	-40.607.387	31.394.046	24.472.259	6.921.787	0

La quota scadente oltre l'esercizio è determinata dalla concessione di dilazioni di pagamento per la cessione in proprietà o in diritto di superficie degli alloggi e dei locali diversi.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 153.504.710,00 (€ 205.169.881,00 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	205.169.881	-51.665.231	153.504.650
Assegni	0	60	60
Totale disponibilità liquide	205.169.881	-51.665.171	153.504.710

Il ridimensionamento dei valori della liquidità rispetto al consuntivo 2020 è dovuto alla riclassifica contabile operata sui conti correnti di contabilità speciale detenuti presso la Banca d'Italia, i cui saldi sono stati trasferiti dai conti di liquidità ai conti d'ordine. Tale impostazione è coerente con l'orientamento storico di Federcasa.

Si osserva infatti che i conti di contabilità speciale detenuti presso la Banca d'Italia, 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 determina l'utilizzo nell'ambito della specifica finalità (interventi di risanamento e nuove costruzioni di edilizia residenziale pubblica).

Nelle tabelle sotto sono dettagliate le giacenze presenti presso il tesoriere, le poste e la Banca d'Italia.

BANCO DI SARDEGNA

BANCO DI SARDEGNA ORDINARIO C/C 70083835	114.175.146,38	Non vincolato
BANCO DI SARDEGNA F.DI ALIEN. ALLOGGI L. 560 C/C 70083836	13.954.489,90	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA F.DI DECR. ASS. N. 55 C/C 70094440	10.244.421,45	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA F.DI CER C/C 70094464	6.978.234,03	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA F.DI L. 513 ART. 25 C/C 70094497	1.416.872,76	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA RIALLOC. UFF. MIN. DIFESA C/C 70194800	380,82	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA RIQUALIFICAZ LA MADDALENA C/C 70194747	62.037,36	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA IGLESIAS REC ALLOGGI C/C 70314117	2.041.853,12	Vincolato
CQII CARBONIA SELARGIUS	0,82	Vincolato
POR FSER 2014-20 DGR 46-27 C/C 70716032	1.015.847,74	Vincolato
TOTALE CONTI CORRENTI BANCARI	149.889.284,38	

POSTE ITALIANE

C/C n. 2097 Cagliari	2.495.031,46
C/C n. 1014181018 Carbonia	402.579,68
C/C n. 10701092 Oristano	101.624,39
C/C n. 219089 Nuoro	215.286,89
C/C n. 10904076 Sassari	61.408,70
C/C n. 7070 Sassari	313.676,91
C/C n. 224071 Sassari	25.757,35
TOTALE CONTI CORRENTI POSTALI	3.615.365,28

CONTI CORRENTI DI CONTABILITÀ SPECIALE PRESSO BANCA D'ITALIA (CONTI D'ORDINE)

Conto 3221 Fondi CER	27.536.991,29
Conto 3222 Legge n. 560/93	29.285.057,00
TOTALE BANCA D'ITALIA	56.822.048,29

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 145.267 (€ 87.168 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	87.168	58.099	145.267
Totale ratei e risconti attivi	87.168	58.099	145.267

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 671.698.434,00 (€ 744.751.309,00 nel precedente esercizio).

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce "Altre riserve":

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	297.464.411	0	0	0
Riserve di rivalutazione	4.211.123	0	0	0
Riserva legale	95.012	0	0	0
Riserve statutarie	76.083.113	0	0	0
Altre riserve				
Varie altre riserve	437.031.498	0	0	0
Totale altre riserve	437.031.498	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-66.391.404	0	0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-3.742.444	0	3.742.444	0
Totale Patrimonio netto	744.751.309	0	3.742.444	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		297.464.411
Riserve di rivalutazione	0	0		4.211.123
Riserva legale	0	0		95.012
Riserve statutarie	0	0		76.083.113
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	-7.865.687		429.165.811
Totale altre riserve	0	-7.865.687		429.165.811
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-70.133.848
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	- 65.187.188	- 65.187.188
Totale Patrimonio netto	0	-7.865.687	- 65.187.188	671.698.434

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	739.887.524	0	0	0
Riserve di rivalutazione	4.211.123	0	0	0
Riserva legale	95.012	0	0	0
Riserve statutarie	76.083.113	0	0	0
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	0	0	0
Totale altre riserve	0	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-61.953.371	0	-4.438.033	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-4.438.033	0	4.438.33	0
Totale Patrimonio netto	753.885.371	0	0	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	-442.423.113		297.464.411
Riserve di rivalutazione	0	0		4.211.123
Riserva legale	0	0		95.012
Riserve statutarie	0	0		76.083.113
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	437.031.495		437.031.498
Totale altre riserve	0	437.031.495		437.031.498
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-66.391.404
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	-3.742.444	-3.742.444
Totale Patrimonio netto	0	-5.391.618	-3.742.444	744.751.309

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	297.464.411			0	0	0
Riserve di rivalutazione	4.211.123			0	0	0
Riserva legale	95.012			0	0	0
Riserve statutarie	76.083.113			0	0	0
Altre riserve						
Varie altre riserve	425.423.365			0	0	0

Totale altre riserve	425.423.365			0	0	0
Totale	803.277.024			0	0	0
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro						

La voce VI "Varie altre riserve" si compone dei contributi in conto impianti contabilizzati sino al 2018 con il metodo patrimoniale.

Riserve di rivalutazione

La composizione delle riserve di rivalutazione è la seguente:

	Valore di inizio esercizio	Utilizzo per copertura perdite	Altri movimenti	Valore di fine esercizio
Legge n. 576/1975	4.211.123	0	0	4.211.123
Altre rivalutazioni				
Totale Riserve di rivalutazione	4.211.123	0	0	4.211.123

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 79.678.143,00 (€ 3.197.131,00 nel precedente esercizio). Il valori dei fondi è allineato ai corrispondenti accantonamenti presenti nel risultato di amministrazione (cfr verifiche di coerenza).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	81.308	0	3.115.823	3.197.131
Variazioni nell'esercizio					
Altre variazioni	0	123.895	0	76.389.794	76.435.403
Totale variazioni	0	123.895	0	76.389.794	76.435.403
Valore di fine esercizio	0	205.203	0	79.505.617	79.710.820

La voce "Altri fondi", si compone delle seguenti componenti:

- Fondo contenzioso € 29.578.983;
- Fondo per l'E.R.P. per € 48.242.291;
- Fondo sociale per € 1.367.501;

- Fondo rinnovi contrattuali dipendenti e dirigenti per € 190.081;
- Fondo incentivi tecnici per € 126.761

Per quanto concerne le informazioni relative alle movimentazioni del "Fondo per imposte differite", si rimanda alla sezione "Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate".

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato, corrispondente all'accantonamento presente in Azienda nel periodo precedente alla riforma del 2007, è iscritto tra le passività per complessivi € 918.599 (€ 1.271.649) nel precedente esercizio). Il valore è allineato con l'accantonamento presente nel risultato di amministrazione.

La composizione ed i movimenti sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.271.649
Variazioni nell'esercizio	
Altre variazioni	-353.050
Totale variazioni	-353.050
Valore di fine esercizio	918.599

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 53.596.478 (€ 177.846.089 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Acconti	10.509.521	-5.607.244	4.902.277
Debiti verso fornitori	588.161	-241.839	346.322
Debiti verso imprese collegate	26.209	-26.209	0
Debiti verso controllanti	2.766.733	-2.721.888	44.845
Debiti tributari	549.074	863.927	1.413.001
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	334.500	6.653	341.153
Altri debiti	163.071.891	-116.523.011	46.548.880
Totale	177.846.089	-124.249.611	53.596.478

La variazione delle poste debitorie è l'effetto delle operazioni di riclassifica operate sul bilancio aziendale e, più nello specifico, è dovuta:

- al posizionamento fra i conti d'ordine dei saldi della Banca d'Italia la cui contropartita era rappresentata dai conti di debito;
- all'istituzione del Fondo per l'E.R.P. le cui somme sino all'esercizio precedente erano anch'esse rappresentate fra i debiti.

Debiti – Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Acconti	10.509.521	-5.607.244	4.902.277	4.902.277	0	0
Debiti verso fornitori	588.161	-241.839	346.322	346.322	0	0
Debiti verso imprese collegate	26.209	-26.209	0	0	0	0
Debiti verso controllanti	2.766.733	-2.721.888	44.845	44.845	0	0
Debiti tributari	549.074	863.927	1.413.001	1.413.001	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	334.500	6.653	341.153	341.153	0	0
Altri debiti	163.071.891	-116.523.011	46.548.880	35.701.830	10.847.050	0
Totale debiti	177.846.089	-124.249.611	53.596.478	42.749.428	10.847.050	0

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 35.600.298 (€ 22.303.820 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	28	185	213
Risconti passivi	22.303.792	13.296.293	35.600.085
Totale ratei e risconti passivi	22.303.820	13.296.478	35.600.298

Si è proceduto alla rilevazione dei contributi agli investimenti finalizzati alla realizzazione di immobilizzazioni con la sospensione dei proventi nei risconti passivi pluriennali e la successiva attribuzione di tali proventi agli esercizi in proporzione alle quote di ammortamento degli impianti cui il contributo si riferisce, così come raccomandato dall'OIC 16 (cd. metodo indiretto).

La composizione della voce Risconti passivi pluriennali è così dettagliata:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi pluriennali RAS via Zara	260.000	-260.000	0
Risconti passivi Nuoro V.P.Klee piano nazionale	411.433	-29.656	381.777
Risconti passivi Nuoro V.S.Antioco piano nazionale	435.650	-33.573	402.077
Risconti passivi Nuoro V. Zuddas piano nazionale	365.067	-24.597	340.470
Risconti passivi Nuoro V.Rossini piano nazionale	508.885	-39.342	469.543
Risconti passivi Nuoro Int.Costr.Belvi Prog.straord.	47.300	0	47.300
Risconti passivi Costr.Tortoli Prog.straordinario	283.800		283.800
Risconti passivi Interv.ed Macomer	958.696	0	958.696
Risconti passivi Sassari Quadrilatero	4.493.508	-381.369	4.112.139
Risconti passivi La Maddalena costr. n.62 alloggi	3.379.459	0	3.379.459
Risconti passivi P.zza A. Moro Progr.Cost. DGR 71/32	519.528	90.392	609.920
Risconti passivi Tempio P.Loc. Mantelli DGR 71/32	341.508	0	341.508
Risconti passivi Sedinì Prog. DGR 71/32	116.782	0	116.782
Risconti passivi Viddalba Prog. 71/32	133.150	-8.393	124.757
Risconti passivi Arzachena DGR 49/20	38.276	0	38.276
Risconti passivi la Maddalena Marina Militare	12.191	0	12.191
Risconti passivi Nule canone moderato	67.769	46.450	114.219
Risconti passivi Sassari alloggi di risulta	68.420	0	68.420
Risconti passivi Sassari Rec.DGR 38/17 2 piano naz.	40.320		40.320
Risconti passivi Tempio P.Rec.DGR 38/17	34.020	0	34.020
Risconti passivi POR FERS SS via Leoncav. DGR 46-27	21.496	0	21.496
Risconti passivi Prog ENPI Villamar effic.	27.563	0	27.563
Risconti passivi Osilo Progr. DGR 71/32	310.439	1.426	311.865
Risconti passivi Arzachena DGR 71/32	320.502	0	320.502
Risconti passivi S.Teresa G. DGR 71/32	11.498	0	11.498
Risconti passivi Sorso DGR 71/32	184.495	0	184.495
Risconti passivi Nule n. 4 alloggi	113.382	0	113.382
Risconti passivi Tergu N. 4 alloggi	115.227	0	115.227
Risconti passivi Bitti Prog.str. recupero	95.000	0	95.000
Risconti passivi Macomer v. Parigi Pr. Str. Recupero	8.720	11.245	19.965
Risconti passivi v. Milani 38/A Pr. Str. Rec	75.351	8.223	83.574
Risconti passivi v. S.Antioco 15 Pr. Str. Recup.	31.247	0	31.247
Risconti passivi Sarule all. canone moderato	0	12.160	12.160
Risconti passivi Macomer rec. Via Straullu	0	19.890	19.890
Risconti passivi Macomer rec. Via Milani	0	23.778	23.778
Risconti passivi Macomer Via Londra	0	10.656	10.656
Risconti passivi Macomer 22 all. L. 560	0	1.486.490	1.486.490
Risconti passivi Borore L. 560	0	31.000	31.000
Risconti passivi Osini L. 560	0	3.767	3.767
Risconti passivi Onani L. 560	0	82.219	82.219

Risconti passivi Nuoro 40 all.L.560	0	3.192	3.192
Risconti passivi POR FESR Nuoro Via Funtana Buddia	0	85.000	85.000
Risconti passivi POR FESR Macomer Via Oslo	0	147.000	147.000
Risconti passivi interv. Rec. L. 80/2014 Nuoro	0	117.243	117.243
Risconti Passivi POR FESR 2014-2020 CA V.Tintoretto	70.000	0	70.000
Risconti. Passivi DGR 49/20 Cagliari	517.706	293.148	810.854
Risconti Passivi Ris. S.Elia DGR 52/45 2014	1.500.000	1.000.000	2.500.000
Risconti. Passivi DGR 71/32 Cagliari	2.323.331	-39.932	2.283.399
Risconti. Passivi DGR 39/97	0	1.112.129	1.112.129
Risconti passivi OR V. Indipendenza	489.560	-489.560	0
Risconti passivi OR V.Serrabus Fin POR FER	830.234	0	830.234
Risconti passivi OR V.Vers POR FERS	140.090	0	140.090
Risconti passivi Santulussurgiu v. del colle	75.354	427.005	502.359
Risconti passivi Baressa – Rec. 3Fabb – Ris. Pass. Contr. RAS	275.664	210.685	486.349
Risconti passivi Cuglieri – Costr. GR 71/32	13.842	0	13.842
Risconti passivi Ales acq. rec.patrim. Comune	0	170.971	170.971
Risconti passivi Linea B L. 80 Suni-SMF-Terr-Tresn-Cabr-Gen	0	52.217	52.217
Risconti passivi Sedilo Via Turritana	0	79.657	79.657
Risconti passivi Santulussurgiu Via Angioy Centro Stor	0	300.000	300.000
Risconti passivi Bosa Via Delitala finanz. Fondi L. 560	0	909.188	909.188
Risconti passivi Cabras rec. 26 all. G.R.42/23	0	400.000	400.000
Risconti passivi Oristano patrimonio propr. superf.	0	620.284	620.284
Risconti passivi patrimonio di proprietà	0	5.674.703	5.674.703
Risconti passivi POR FERS CI Iglesias Via Pasteur	50.000	1.245.113	1.295.113
Risconti passivi DGR 71/32 Carbonia Bacu Abis	700.000	0	700.000
Risconti passivi DGR 71/32 San Giovanni Suergiu	256.319	- 11.681	244.638
Risconti passivi CQII Carbonia	268.829		268.829
Risconti passivi DGR 39/97 SU Carbonia 72 locali	576.057	- 26.260	549.798
Risconti passivi DGR 39/97 Carbonia 160 locali	34.574	- 34.574	0
Risconti passivi DGR 25/57 Santadi	302.720		302.720
Risconti passivi DGR 25/57 Iglesias Via Atria	48.827		48.827
Totale	22.303.792	13.296.293	35.600.085

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile il totale dei Ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad € 25.136.762,00 (€ 25.512.025,00 nel precedente esercizio) viene dettagliato per categorie di attività:

- € 569.747,00 (€ 519.006,00 nel precedente esercizio) per Corrispettivi cessioni di beni: si tratta del corrispettivo per l'estinzione del diritto di prelazione;
- € 24.567.015,00 (€ 24.993.019,00 nel precedente esercizio) per Corrispettivi prestazioni di servizi: la posta comprende principalmente i proventi derivanti da canoni di locazione di alloggi e locali.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 12.985.955,00 (€ 6.981.921,00 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Rimborsi spese	1.023.340	101.851	1.125.191
Personale distaccato presso altre imprese	1.732.422	343.904	2.076.326
Rimborsi assicurativi	780	-780	0
Plusvalenze di natura non finanziaria	840.991	-25.509	815.482
Sopravvenienze e insussistenze attive	1.000.368	517.537	1.517.905
Altri ricavi e proventi	2.384.020	5.067.031	7.451.051
Totale altri	6.981.921	6.004.034	12.982.955
Totale altri ricavi e proventi	6.981.921	6.004.034	12.982.955

La componente più rilevante della voce "Altri ricavi e proventi" è rappresentata dalla quota di competenza dell'esercizio dei contributi agli investimenti, definita in conformità con il piano di ammortamento del cespite. La quota annuale di contributo agli investimenti ammonta a € 7.299.404,00.

Le plusvalenze di natura non finanziaria si compongono esclusivamente delle plusvalenze da alienazione dei cespiti. Le sopravvenienze e insussistenze attive derivano in larga misura dalle operazioni di riaccertamento dei residui effettuate al 31/12/2021.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 7.092.605,00 (€ 5.952.215,00 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Magazzinaggio	0	732	732
Spese di manutenzione e riparazione	3.482.900	547.767	4.030.667
Servizi e consulenze tecniche	104.131	64.912	169.043
Compensi agli amministratori	99.015	39.086	138.101
Spese e consulenze legali	163.907	94.713	258.620
Spese telefoniche	105.206	136.557	241.763
Assicurazioni	117.156	97.308	214.464
Spese di viaggio e trasferta	2.995	671	3.666
Personale distaccato presso l'impresa	326.624	-59.527	267.097
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	27.323	-8.175	19.148
Altri	1.522.958	226.346	1.749.304
Totale	5.952.215	1.140.390	7.092.605

La voce principale è rappresentata dalle spese di manutenzione e riparazione che si compone delle spese di manutenzione sostenute per il patrimonio immobiliare (€ 3.450.670,00) e per le quote di manutenzione degli alloggi in condominio (364.392,00).

La voce residuale "Altri" comprende le spese per servizi e le spese di amministrazione degli stabili.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 98.653,00 (€ 156.486,00 nel precedente esercizio).

Si tratta delle spese sostenute per il noleggio degli autoveicoli e i canoni di locazione sostenuti per i fotocopiatori e per i software in uso.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri	156.486	-57.833	98.653
Totale	156.486	-57.833	98.653

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 8.131.135,00 (€ 6.479.792,00 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	94.636	39.536	134.172
ICI/IMU	833.315	-128.549	704.766
Imposta di registro	305.857	-52.448	253.409
IVA indetraibile	1.264.647	81.516	1.346.163
Diritti camerali	857	1.807	2.664
Perdite su crediti	29.047	47.184	76.231
Sopravvenienze e insussistenze passive	871.280	974.456	1.845.736
Minusvalenze di natura non finanziaria	67.517	119.018	186.535
Altri oneri di gestione	3.012.636	568.823	3.581.459
Totale	6.479.792	1.651.343	8.131.135

L'importo versato a titolo di IMU è relativo agli immobili diversi da alloggi adibiti ad abitazione principale.

Il costo per I.V.A. indetraibile, esposta in conto economico, è determinato dal Pro Rata annuale di detraibilità ai sensi del combinato disposto dell'art. 19 comma 5 e art. 19 bis del D.P.R. 633/72. Per l'anno 2021 la percentuale definitiva è pari al 9%.

L'incremento delle sopravvenienze passive deriva principalmente dall'attività di conguaglio dei canoni di locazione parametrati ai redditi conseguiti dagli inquilini nei due anni antecedenti.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi, interessi e altri oneri finanziari

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

- Totale proventi finanziari € 141.196,00 (€ 169.727,00 nel precedente esercizio);
- Totale interessi e altri oneri finanziari € 89,00 (€ 5.011,00 nel precedente esercizio).

I proventi finanziari corrispondono principalmente agli interessi attivi corrisposti dagli inquilini in caso di acquisto dell'alloggio con pagamento rateale del prezzo di vendita.

Il valore irrisorio degli interessi passivi denota l'assenza di indebitamento finanziario dell'Azienda nei confronti di soggetti terzi.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

L'onere fiscale complessivo rappresenta l'ammontare delle imposte sul reddito di competenza dell'esercizio, costituito sia dalle imposte correnti che dalle imposte differite e anticipate.

Le imposte correnti per l'anno 2021 ammontano ad € 1.223.605,00, di cui IRES per € 907.471 e IRAP di 316.134.

Le imposte differite pari a € 45.609 corrispondono alla somma algebrica tra l'accantonamento al fondo imposte differite pari a € 78.286,24 e l'utilizzo del fondo imposte differite per l'importo di € 32.677,08.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza fiscale
IRES	907.471	0	123.895	0	
IRAP	316.134	0	0	0	
Totale	1.223.605	0	123.895	0	0

Ai fini della determinazione dell'IRES, partendo dal risultato civilistico ante imposte che ammonta a € - 63.839.687,00 sono state operate variazioni fiscali in aumento per € 103.379.744,00 e in diminuzione per € 31.977.795,00, determinando un reddito imponibile di € 7.562.262,00 sul quale è stata calcolata l'imposta dovuta per l'ammontare di € 907.471,00.

Si è usufruito dell'agevolazione prevista dall'art. 6 del DPR 29 settembre 1973 n. 601 che prevede una riduzione dell'aliquota IRES, pari alla metà di quella ordinariamente prevista (attualmente 24%), applicabile nei confronti di determinati soggetti tra i quali alla lettera 3- bis "Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, e loro consorzi nonché enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione dell'Unione europea in materia di "in house providing" e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013".

La predetta norma agevolativa, nonostante sia stata oggetto di recenti interventi da parte del legislatore, risulta ancora in vigore (vedi a tal proposito la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 15/E del 17 maggio 2022).

A tal proposito rimane ancora il nodo irrisolto della possibile abolizione dell'aliquota agevolata IRES per "gli IACP comunque denominati", la cui abolizione è stata sospesa in attesa della complessiva riforma della disciplina del Terzo settore. Il timore è che, riformato il Terzo settore, ci si dimentichi degli enti che operano nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, con conseguenze pesanti sul bilancio aziendale.

Ai fini della determinazione dell'IRAP, la base imponibile è stata determinata ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n.446/1997. Partendo dalle risultanze del bilancio, sono state operate variazioni in aumento per € 1.164.502,00, variazioni in diminuzione per € 2.215.246,00 e deduzioni ex art. 11, comma 1 lett. a) per € 3.027.319,00 determinando un valore della produzione netta imponibile pari a € 10.789.568,00 sul quale è stata determinata l'imposta dovuta nell'importo di € 316.314,00.

Considerazioni conclusive sul risultato di esercizio

In ossequio alle osservazioni contenute nel verbale del Collegio sindacale, n. 21 del 16.07.2021, e alle raccomandazioni dell'Assessorato della Programmazione, Bilancio, credito e assetto del territorio dell'Amministrazione Regionale sul rendiconto A.R.E.A. 2020, l'ente nel corso del 2021 ha completato le attività di riallineamento dei valori della contabilità economico patrimoniali con i valori della contabilità finanziaria.

In particolare, al fine di adeguare i valori dei fondi dello stato patrimoniale alle corrispondenti quote accantonate al risultato di amministrazione, sono state imputate all'esercizio 2021 le quote di accantonamento al fondo rischi oneri e al fondo svalutazione crediti pari complessivamente a € 68.588.523,00. Le rilevazioni passive relative agli accantonamenti non operati nei rispettivi anni di competenza hanno avuto un forte impatto sull'esercizio in chiusura.

Il consuntivo 2021 si è concluso pertanto con una rilevante perdita d'esercizio che ammonta a € 65.187.188,00. La stessa sarà ripianata nel corso del 2022 mediante l'utilizzo delle riserve del patrimonio netto che presentano adeguata capienza.

Il Direttore del Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane

Dott. Franco Corosu

Il Direttore Generale

Ing. Cristian Filippo Riu