



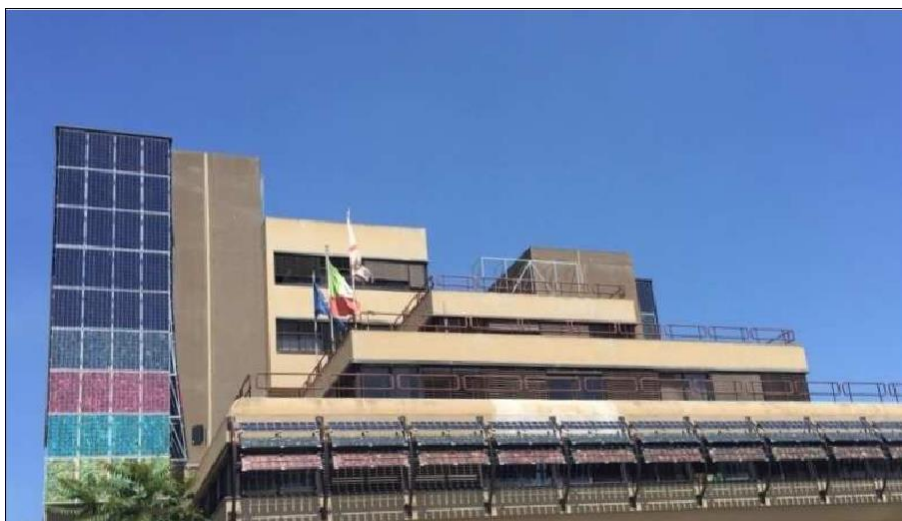
AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Sede in Cagliari - Via Cesare Battisti 6

Codice fiscale e N. Iscrizione Registro Imprese 03077790925

Numero REA: CA - 244783

RELAZIONE SULLA GESTIONE NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSUNTIVO 2023





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

Bilancio di esercizio al 31/12/2023

Dati Anagrafici	
Sede in	CAGLIARI
Codice Fiscale	03077790925
Numero Rea	CAGLIARI244783
P.I.	03077790925
Capitale Sociale Euro	0
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

SOMMARIO

PREMESSA.....	1
CONTO DEL BILANCIO.....	2
La gestione del bilancio finanziario 2023	2
La gestione di competenza e di cassa.....	4
Equilibri di bilancio	8
La gestione dei residui.....	10
IL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE	15
Risorse accantonate	17
Fondo crediti di dubbia esigibilità	17
Fondo contenzioso	18
Altri accantonamenti	19
Risorse vincolate.....	24
Risorse disponibili.....	25
LE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO DI BILANCIO	26
Spese correnti finanziate da entrate correnti	26
Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria finanziate da entrate correnti.....	27
Spese in conto capitale finanziate da entrate in conto capitale	28
ALTRE INFORMAZIONI	29
Crediti e debiti reciproci con l'amministrazione regionale	29
Rilevazione della tempestività dei pagamenti delle transazioni commerciali	29
Patrimonio immobiliare.....	30
Indebitamento.....	30
Compensi agli organi sociali	30
SPESE DEL PERSONALE	31
Pianta organica al 31/12/2023	32
VERIFICHE DI COERENZA CONTABILITÀ FINANZIARIA – CONTABILITÀ ECONOMICO-PATRIMONIALE	34
NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2023.....	36
INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO	44
INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	48
INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO	54
IL RISULTATO DI ESERCIZIO.....	58
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	59

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 e, sulla base del disposto di cui all'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, favorendo un riscontro sul grado di realizzazione dei programmi originariamente previsti.

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 codice civile.

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 a 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 FINANZIARIO 2023

Il bilancio di previsione 2023-2025 è stato approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 4 del 28 marzo 2023, divenuta esecutiva per decorrenza termini in data 2 maggio 2023 ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. 14/1995. In data 4 maggio 2023 è intervenuta la Deliberazione della G.R. n. 17/22 recante "Azienda Regionale per l'Edilizia abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione del Commissario straordinario n. 4 del 28.03.2023 "Approvazione Bilancio di previsione 2023-2025".

La previsione iniziale dell'esercizio 2023 ammontava ad € 114.694.732,58 (€ 110.000.032,58 al netto dello stanziamento per servizi per conto terzi) di cui € 41.706.945,44 per spese correnti ed € 47.878.022,10 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 di circa il 50%. Tale scostamento è in larga parte dovuto dall'applicazione, nel corso dell'esercizio, delle quote accantonate/vincolate del risultato di amministrazione. Le suddette variazioni ammontano complessivamente a € 43.061.637,81, di cui € 37.893.024,62 per il riversamento in Banca d'Italia delle somme accantonate nel Fondo per l'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)¹.

¹ Il riversamento in Banca d'Italia delle somme accantonate nel fondo E.R.P. ammonta complessivamente a € 49.046.882,59, (€ 11.153.857,97 mediante applicazione dell'avanzo nel bilancio di previsione ed € 37.893.024,62 mediante variazione nel corso dell'esercizio).

Tabella 1 Stanziamenti complessivi di entrata

ENTRATA				
DESCRIZIONE	PREVISIONE INIZIALE	VARIAZIONE	ASSESTATO	% DI SCOSTAMENTO
FPV di parte corrente	730.043,84	2.227.896,47	2.957.940,31	305,17
FPV di parte capitale ²	4.196.289,51	2.471.924,50	6.668.214,01	58,91
Utilizzo avanzo di amministrazione	23.539.688,70	43.061.637,81	66.601.326,51	182,93
Titolo 2 - Trasferimenti correnti	9.770.702,24	121.000,00	9.891.702,24	1,24
Titolo 3 - Entrate extratributarie	33.541.401,00	295.154,51	33.836.555,51	0,88
Titolo 4 - Entrate in conto capitale	15.818.049,75	7.739.898,82	23.557.948,57	48,93
Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	22.503.857,54	1.584.986,75	24.088.844,29	7,04
Titolo 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 9 - Entrate per conto terzi e partite di giro	4.594.700,00	60.000,00	4.654.700,00	1,31
TOTALE	114.694.732,58	57.562.498,86	172.257.231,44	50,19

Tabella 2 Stanziamenti complessivi di spesa

SPESA				
DESCRIZIONE	PREVISIONE INIZIALE	VARIAZIONE	ASSESTATO	% DI SCOSTAMENTO
Titolo 1 - Spese correnti	41.706.945,44	7.367.586,00	49.074.531,44	17,67
Titolo 2 - Spese in conto capitale	47.878.022,10	11.381.827,12	59.259.849,22	23,77
Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	20.515.065,04	38.753.085,74	59.268.150,78	188,90
Titolo 4 - Rimborso prestiti	0,00	0,00	0,00	-
Titolo 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	4.594.700,00	60.000,00	4.654.700,00	1,31
TOTALE	114.694.732,58	57.562.498,86	172.257.231,44	50,19

² Comprensivo del FPV per incremento di attività finanziarie

LA GESTIONE DI COMPETENZA E DI CASSA

Nella gestione di competenza sono comprese le operazioni relative all'esercizio 2023, senza tenere conto di quelle in conto residui, indipendentemente dalla manifestazione finanziaria.

Tabella 3 Accertamenti esercizio 2023

ENTRATA			
DESCRIZIONE	ASSESTATO	ACCERTAMENTI	RAPPORTO % ACCERTATO ASSESTATO
FPV di parte corrente	2.957.940,31		
FPV di parte capitale ³	6.668.214,01		
Totale FPV	9.626.154,32		
Utilizzo avanzo di amministrazione	66.601.326,51		
Titolo 2 - Trasferimenti correnti	9.891.702,24	9.891.702,24	100,00
Titolo 3 - Entrate extratributarie	33.836.555,51	31.949.268,83	94,42
Titolo 4 - Entrate in conto capitale	23.557.948,57	13.111.162,25	55,65
Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	24.088.844,29	2.733.574,77	11,35
Titolo 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	0,00
Titolo 9 - Entrate per conto terzi e partite di giro	4.654.700,00	3.230.719,93	69,41
Totale titoli	96.029.750,61	60.916.428,02	63,43
TOTALE ENTRATE	172.257.231,44		

Tabella 4 Impegni esercizio 2023

SPESA			
DESCRIZIONE	ASSESTATO	IMPEGNATO	RAPPORTO % IMPEGNATO ASSESTATO
Titolo 1 - Spese correnti	49.074.531,44	27.654.603,42	56,35
Titolo 2 - Spese in conto capitale	59.259.849,22	12.616.083,11	21,29
Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	59.268.150,78	54.737.005,85	92,35
Titolo 4 - Rimborso prestiti	0,00	0,00	0,00
Titolo 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	4.654.700,00	3.230.719,93	69,41
TOTALE	172.257.231,44	98.238.412,31	57,03

³ Comprensivo del FPV per incremento di attività finanziarie.

Per valutare più correttamente gli scostamenti tra gli impegni assunti nel 2023 e il valore assestato del bilancio di previsione, si riportano nella tabella sotto i valori previsionali al netto dei capitoli di fondo⁴ sui quali non è possibile assumere impegni di spesa.

Tabella 5 Impegni esercizio 2023 in relazione agli stanziamenti al netto dei capitoli di fondo

SPESA			
DESCRIZIONE	ASSESTATO (al netto dei capitoli di fondo)	IMPEGNATO	RAPPORTO % IMPEGNATO ASSESTATO
Titolo 1 - Spese correnti	31.930.803,64	27.654.603,42	86,61
Titolo 2 - Spese in conto capitale	48.899.080,21	12.616.083,11	25,80
Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	56.709.964,38	54.737.005,85	96,52
Titolo 4 - Rimborso prestiti	0,00	0,00	0,00
Titolo 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	4.654.700,00	3.230.719,93	69,41
TOTALE	142.194.548,23	98.238.412,31	69,09

La gestione di cassa, a differenza di quella di competenza, è influenzata dalle operazioni per le quali si è avuta la manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio. Nella tabella sotto viene riepilogato l'andamento della gestione di cassa dell'esercizio 2023 ed il suo ammontare complessivo al termine dello stesso.

Tabella 6 Gestione di cassa esercizio 2023

GESTIONE DI CASSA			
	RESIDUI	COMPETENZA	TOTALE
Fondo di cassa al 01.01.2023			155.060.658,28
Riscossioni	8.220.963,51	46.791.893,17	55.012.856,68
Pagamenti	6.016.008,68	88.481.551,00	94.497.559,68
Fondo di cassa al 31.12.2023			115.575.955,28

Nel corso dell'esercizio sono state rimosse entrate per complessivi € 55.012.856,68 a fronte di pagamenti per € 94.497.559,68 determinando una diminuzione del saldo di cassa di € 39.484.703,00. Tale saldo, sommato al fondo di cassa iniziale di € 155.060.658,28 ha prodotto un fondo di cassa finale di € 115.575.955,28. Il decremento del saldo di cassa è dovuto al riversamento in Banca d'Italia delle somme accantonate nel fondo per l'edilizia residenziale pubblica pari a € 49.046.882,59.

⁴ Sono stati esclusi i fondi pluriennali vincolanti, gli stanziamenti della missione 20 e il fondo reclutamento

La tabella sotto riporta le riscossioni in conto competenza e in conto residui suddivise in base al titolo dell'entrata:

Tabella 7 Gestione di cassa esercizio 2023 - Riscossioni per titolo di entrata

GESTIONE DI CASSA - RISCOSSIONI						
Titolo	COMPETENZA			RESIDUI		
	ACCERTAMENTI	RISCOSSIONI	%	RESIDUI AL 01.01.2023	RISCOSSIONI	%
Titolo 2 - Trasferimenti correnti	9.891.702,24	9.891.702,24	100,00	69.297,76	69.297,76	100,00
Titolo 3 - Entrate extratributarie	31.949.268,83	19.549.930,06	61,19	70.710.732,75	6.469.611,89	9,15
Titolo 4 - Entrate in conto capitale	13.111.162,25	12.275.349,37	93,83	1.796.866,92	409.737,19	22,80
Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	2.733.574,77	1.858.421,40	67,99	2.058.212,14	1.261.152,04	61,27
Titolo 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 9 - Entrate per conto terzi e partite di giro	3.230.719,93	3.216.490,10	99,56	49.294,14	11.164,63	22,65
Totale	60.916.428,02	46.791.893,17	76,81	74.684.403,71	8.220.963,51	11,01

La tabella sotto riguarda i pagamenti, anch'essi distinti in conto competenza e in conto residui e classificati in base al titolo della spesa:

Tabella 8 Gestione di cassa esercizio 2023 - Pagamenti per titolo di spesa

GESTIONE DI CASSA - PAGAMENTI						
Titolo	COMPETENZA			RESIDUI		
	IMPEGNI	PAGAMENTI	%	RESIDUI AL 01.01.2023	PAGAMENTI	%
Titolo 1 - Spese correnti	27.654.603,42	23.838.732,41	86,20	4.099.550,15	2.500.812,05	61,00
Titolo 2 - Spese in conto capitale	12.616.083,11	9.585.879,16	75,98	7.006.246,99	2.471.204,78	35,27
Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	54.737.005,85	52.277.263,19	95,51	2.771.931,11	471.602,57	17,01
Titolo 4 - Rimborso di prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	3.230.719,93	2.779.676,24	86,04	878.611,61	572.389,28	65,15
Totale	98.238.412,31	88.481.551,00	90,07	14.756.339,86	6.016.008,68	40,77

Nella pagina che segue si riporta il Quadro Generale Riassuntivo del Consuntivo 2023 da cui si evince che il risultato di competenza è pari ad € 24.282.655,26.

QUADRO GENERALE RIASSUNTIVO

ENTRATE	ACCERTAMENTI	INCASSI	SPESE	IMPEGNI	PAGAMENTO
Fondo di cassa all'inizio dell'esercizio					
Utilizzo avanzo di amministrazione	66.601.326,51	155.060.658,28	Disavanzo di amministrazione	0,00	
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	2.957.940,31				
Fondo pluriennale vincolato in c/capitale	6.055.392,00				
di cui Fondo pluriennale vincolato in c/capitale finanziato da debito	0,00				
Fondo pluriennale vincolato per incremento di attività finanziarie	612.822,01				
TIT. 1 - Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	0,00	0,00	TIT. 1 - Spese correnti	27.654.603,42	26.339.544,46
TIT. 2 - Trasferimenti correnti	9.891.702,24	9.961.000,00	Fondo pluriennale vincolato di parte corrente	6.904.355,58	
TIT. 3 - Entrate extratributarie	31.949.268,83	26.019.541,95			
TIT. 4 - Entrate in conto capitale	13.111.162,25	12.685.086,56	TIT. 2 - Spese in conto capitale	12.616.083,11	12.057.083,94
			Fondo pluriennale vincolato in c/capitale	5.160.299,30	
			di cui Fondo pluriennale vincolato in c/capitale finanziato da debito	0,00	
TIT. 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	2.793.574,77	3.119.573,44	TIT. 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	54.737.005,85	52.748.865,76
			Fondo pluriennale vincolato per incremento di attività finanziarie	2.558.186,40	
Totale entrate finali	57.685.708,09	51.785.201,95	Totale spese finali	109.690.593,66	91.145.494,16
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. 5 - Chiusura Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	0,00	0,00
TIT. 9 - Entrate per conto di terzi e partite di giro	3.230.719,93	3.227.654,73	TIT. 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	3.230.719,93	3.352.065,52
Totale entrate dell'esercizio	60.916.428,02	55.012.856,68	Totale spese dell'esercizio	112.861.253,59	94.497.559,68
TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE	137.143.908,85	210.073.514,96	TOTALE COMPLESSIVO SPESE	112.861.253,59	94.497.559,68
DISAVANZO DELL'ESERCIZIO	0,00		AVANZO DI COMPETENZA/FONDO DI CASSA	24.282.655,26	115.575.955,28
di cui Disavanzo da debito autorizzato e non contratto	0,00				
TOTALE A PAREGGIO	137.143.908,85	210.073.514,96	TOTALE A PAREGGIO	137.143.908,85	210.073.514,96

Figura 1 Quadro generale riassuntivo

EQUILIBRI DI BILANCIO

Gli equilibri di bilancio sono stati oggetto di costante monitoraggio nel corso dell'esercizio in modo da garantire, anche con le variazioni, che fosse salvaguardata la copertura delle spese correnti ed il finanziamento degli investimenti.

Si riportano di seguito gli equilibri di bilancio disciplinati dal D.lgs. n.118/2011 rappresentati all'interno del 'Quadro generale riassuntivo' oltre che dall'apposito allegato "Equilibri di bilancio":

➤ **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 € 24.282.655,26 sia di parte corrente (€ 12.226.982,54) sia in conto capitale (€ 12.055.672,72).

➤ **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 € 7.845.265,65, di cui € 6.158.217,85 generato dalla parte corrente ed € 1.687.047,80 da quella in conto capitale.

➤ **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 - € 2.214.709,80.

L'equilibrio complessivo presenta un saldo negativo poiché influenzato dagli ingenti accantonamenti (€ 10.059.975,45) operati nel risultato di amministrazione 2023, in larga parte dovuti all'esigenza di integrare l'accantonamento del Fondo contenzioso⁵.

⁵ Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo dedicato agli accantonamenti (pag. 16).

Nella tabella sotto si riporta la sezione del Quadro generale riassuntivo relativi agli equilibri di bilancio.

ENTRATE	ACCERTAMENTI	INCASSI	SPESE	IMPEGNI	PAGAMENTO
GESTIONE DEL BILANCIO			GESTIONE DEGLI ACCANTONAMENTI IN SEDE DI RENDICONTO		
a) Avanzo di competenza (+) /Disavanzo di competenza (-)	24.282.655,20		d) Equilibrio di bilancio (+)/(-)	7.845.265,65	
b) Risorse accantonate stanziare nel bilancio dell'esercizio 2023 (+)	5.759.469,05		e) Variazione accantonamenti effettuata in sede di rendiconto (+)/(-)	10.059.975,45	
c) Risorse vincolate nel bilancio (+)	10.677.920,56		f) Equilibrio complessivo (f=d-e)	-2.214.709,80	
d) Equilibrio di bilancio (d=a-b-c)	7.845.265,65		di cui Equilibrio complessivo negativo da DIANC che non peggiora il disavanzo di amm.	0,00	
di cui Equilibrio al bilancio negativo determinato da debito autorizzato e non contratto (DIANC)	0,00		di cui Equilibrio complessivo negativo da DIANC che peggiora il disavanzo di amm.	0,00	

Figura 2 Equilibri di bilancio

LA GESTIONE DEI RESIDUI

Il riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi consiste nella verifica delle condizioni previste dalla legge per il loro mantenimento nel conto del bilancio.

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.

Si riepiloga di seguito il risultato delle operazioni di riaccertamento al 31.12.2023⁶.

A fronte di Residui attivi pari complessivamente ad € 88.047.416,77:

- sono stati eliminati residui attivi pari ad € 2.871.768,83, di cui € 1.832.021,10 relativi all'esercizio 2023 ed € 1.039.747,73 relativi agli esercizi precedenti;
- sono stati confermati residui attivi pari ad € 79.548.227,32, di cui € 14.124.534,85 relativi all'esercizio 2023 ed € 65.423.692,47 relativi agli esercizi precedenti per cui esistono obbligazioni perfezionate, comprensivi dei maggiori accertamenti per € 809.929,45;
- sono stati reimputati all'esercizio 2024 residui attivi pari complessivamente ad € 6.437.350,07.

A fronte di Residui passivi pari complessivamente ad € 40.306.476,49:

- sono stati eliminati residui passivi pari ad € 2.142.723,39, di cui € 1.612.772,56 relativi all'esercizio 2023 ed € 529.950,83 relativi agli esercizi precedenti;
- sono stati confermati residui passivi pari ad € 17.967.241,66, di cui € 9.756.861,31 relativi all'esercizio 2023 ed € 8.210.380,35 relativi agli esercizi precedenti, per cui esistono obbligazioni giuridiche perfezionate;
- sono stati reimputati all'esercizio 2023 residui passivi pari complessivamente ad € 20.196.511,44 di cui € 13.759.161,37 coperti da fondo pluriennale vincolato.

A conclusione delle operazioni di riaccertamento i residui attivi sono pari a € 79.548.227,32 (€ 74.684.403,71 al 31.12.2022), quelli passivi ammontano € 17.967.241,66 (€ 14.756.339,86 al 31.12.2022). I residui scaturiti dalla gestione di competenza sono superiori alle cancellazioni/reimputazioni eseguite in sede di riaccertamento e hanno pertanto determinato un incremento degli stessi.

Il Collegio Sindacale nel parere al riaccertamento ordinario dei residui (verbale n. 126 del 06.05.2024), ha osservato che negli ultimi due esercizi l'attività di riaccertamento dei residui ha subito una significativa contrazione, in controtendenza rispetto agli esercizi precedenti caratterizzati da un deciso ridimensionamento degli stessi.

⁶ Cfr. delibera dell'Amministratore Unico n. 12 del 13.06.2024.

I residui sia attivi che passivi hanno infatti rappresentato una componente storicamente rilevante del bilancio di Area a causa del ritardo con il quale sono stati recepiti i principi della contabilità armonizzata e, nello specifico, il principio della competenza finanziaria potenziata.

Le tabelle sotto illustrano l'andamento dei residui dal 2018 al 2023 con lo scostamento in termini percentuali rispetto all'esercizio precedente.

Tabella 9 Andamento dei residui attivi periodo 2018-2023

RESIDUI ATTIVI					
2018	2019	2020	2021	2022	2023
€ 149.009.166,01	€ 109.682.845,86	€ 94.491.924,57	€ 76.534.277,39	€ 74.684.403,71	€ 79.548.227,32
scostamento %	-26,39	-13,85	-19,00	-2,42	+6,51

Tabella 10 Andamento dei residui passivi periodo 2018-2023

RESIDUI PASSIVI					
2018	2019	2020	2021	2022	2023
€ 167.333.667,49	€ 112.125.009,48	€ 91.648.990,14	€ 20.634.346,38	€ 14.756.339,86	€ 17.967.241,66
scostamento %	-32,99	-18,26	-77,49	-28,49	+21,76

Il grafico illustra l'andamento temporale dei residui dall'esercizio 2018 all'esercizio 2023.

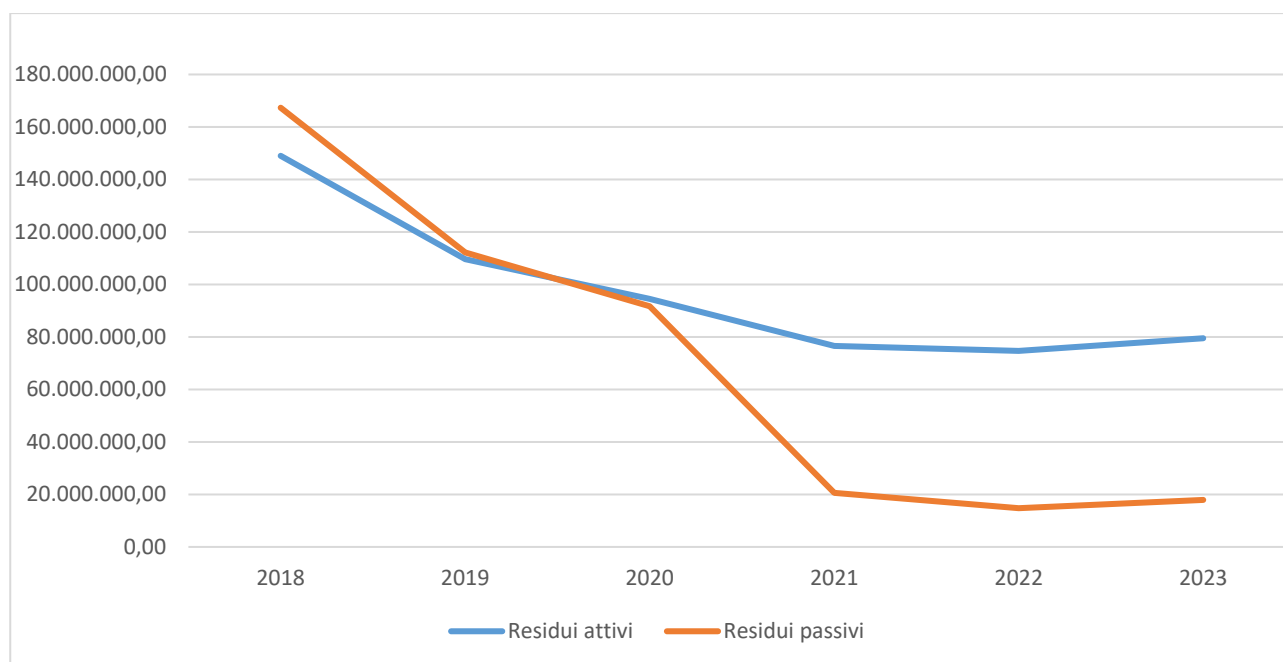


Figura 3 Andamento temporale dei residui attivi e passivi

Dal grafico si evince che l'analisi puntuale dei residui è avvenuta solo a partire dalle operazioni di riaccertamento ordinario propedeutiche al rendiconto 2019, attività che ha permesso, nel biennio 2019-2020, di ridurre il loro peso nel bilancio aziendale di circa il 50%.

I **residui passivi**, pur in aumento rispetto al 2022, sono di ammontare complessivo compatibile con il bilancio aziendale, permangono invece le criticità sugli attivi, e in particolare sui residui derivanti dai canoni di locazione, sia in termini quantitativi che in termini qualitativi (anzianità dei residui).

La tabella sotto illustra la situazione dei **residui attivi** presenti al 31.12.2023 nel titolo 3 – tipologia 100 – categoria 3 (allocazione di bilancio dei canoni di locazione) suddivisa per unità territoriale e periodo di formazione:

Tabella 11 Analisi dei residui attivi (da canone di locazione) per unità territoriale e per periodo di formazione.

Periodo di formazione	Cagliari	Carbonia	Oristano	Nuoro	Sassari	Totale
2018 e preced.	18.226.968,32	13.859.566,52	61.341,62	3.328.900,04	2.296.638,24	37.773.414,74
2019	1.673.108,64	1.088.566,85	50.536,31	803.604,20	395.821,27	4.011.637,27
2020	1.741.862,40	1.130.720,89	15.404,86	559.571,50	914.010,31	4.361.569,96
2021	1.967.674,97	1.054.475,88	24.118,30	752.489,98	1.048.851,49	4.847.610,62
2022	2.014.782,65	994.664,90	111.200,22	631.265,23	1.237.654,23	4.989.567,23
Totale residui	25.624.396,98	18.127.995,04	262.601,31	6.075.830,95	5.892.975,54	55.983.799,82
2023	3.255.454,55	1.727.577,37	196.936,27	1.141.294,86	2.863.095,49	9.184.358,54
Residui finali	28.879.851,53	19.855.572,41	459.537,58	7.217.125,81	8.756.071,03	65.168.158,36

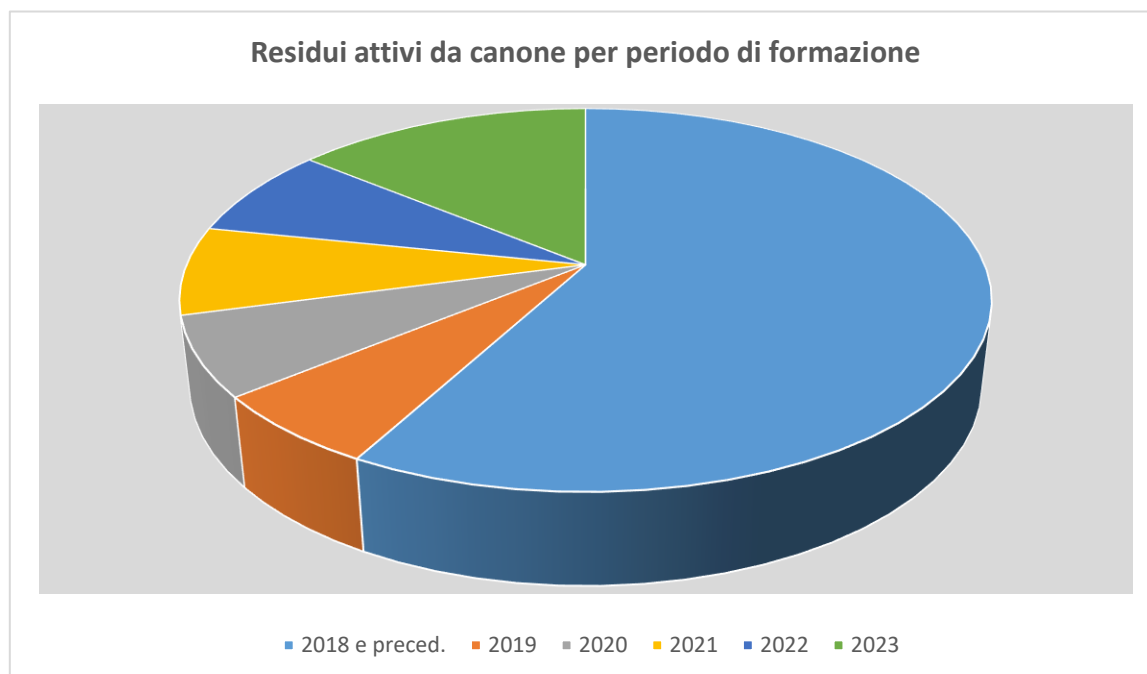


Figura 4 Residui attivi per periodo di formazione

Fermo restando che il mantenimento in contabilità dei residui dovrebbe essere previsto soltanto per quei crediti la cui riscossione possa essere prevista con un "ragionevole grado di certezza" al fine di garantire una corretta rappresentazione del risultato di amministrazione⁷, la limitata attività di riaccertamento da parte dei centri di responsabilità competenti, è anche dovuta a una serie di fattori che brevemente verranno analizzati.

Primariamente l'inadeguatezza, per ciò che concerne l'oggetto di questa analisi, dei sistemi gestionali in uso e, in particolare, l'impossibilità degli stessi di adeguare la gestione dei piani di rientro alle 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.

Nelle determinazioni di riaccertamento al 31.12.2023 dei Servizi Territoriali Amministrativi sono specificate le rateizzazioni concesse all'utenza che si riepilogano nella tabella sottostante:

Tabella 12 Rateizzazioni concesse all'utenza

Unità territoriale	Numero	Importo
Cagliari	901	3.767.984,30
Carbonia	640	3.926.465,16
Oristano	41	62.692,27
Nuoro	536	2.671.254,56
Sassari	321	1.021.817,90
Totale	2.439	11.450.214,19

Considerato l'ingente ammontare dei piani di rientro, l'adeguamento dei software al principio contabile avrebbe consentito di alleggerire il peso dei residui sul bilancio aziendale.

Occorre inoltre completare la ricognizione dei crediti per le quali sono state intraprese le azioni legali.

I residui attivi sono infatti comprensivi delle pratiche trasmesse dai Servizi Territoriali Amministrativi al Servizio Affari Generali e all'Avvocatura per il recupero legale del credito.

La tabella alla pagina seguente espone l'ammontare delle suddette pratiche suddivise per unità territoriale⁸:

⁷ Cfr. al riguardo copiosa giurisprudenza della Corte dei Conti.

⁸ Dati desunti dalle determinazioni di riaccertamento dei residui adottate dai Servizi Territoriali Amministrativi.

Tabella 13 Residui attivi sottoposti a recupero con azione legale

Unità territoriale	Importo	Annotazioni
Cagliari	2.980.982,32	di cui € 2.417.813,56 per pratiche trasmesse nel periodo 2019-2022 ed € 563.168,76 nel 2023; dati non disponibili per il periodo precedente.
Carbonia	6.092.625,64	dato indicato nel 2022; non disponibile nel 2023.
Oristano	177.273,64	
Nuoro	3.887.466,91	
Sassari	1.217.282,89	
Totale	14.355.631,40	

Sulla consistenza dei residui attivi incide infine il mancato azzeramento dei saldi disponibili dei conti correnti postali sui quali transitano i versamenti effettuati dall'utenza per i canoni di locazione e voci correlate. Il saldo complessivo dei conti correnti postali al 31.12.2023 ammonta a € 4.516.948,87 (€ 3.996.053,10 al 31.12.2022). Fintanto che gli incassi non sono riversati sui conti di tesoreria, le somme giacenti sugli stessi sono contabilmente residui attivi.

L'incremento dell'accantonamento nel risultato di amministrazione del fondo crediti di dubbia esigibilità (passato da € 53.006.908,23 del 2022 a € 57.829.770,33 del 2023) è effetto diretto del quadro descritto.

IL 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 2023 si è concluso con un avanzo di amministrazione di € 162.534.099,66 così determinato:

		GESTIONE		
		RESIDUI	COMPETENZA	TOTALE
Fondo cassa al 1° gennaio				155.060.658,28
RISCOSSIONI	+	8.220.963,51	46.791.893,17	55.012.856,68
PAGAMENTI	-	6.016.008,68	88.481.551,00	94.497.559,68
SALDO DI CASSA AL 31 DICEMBRE	=			115.575.955,28
PAGAMENTI per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre	-			0,00
FONDO DI CASSA AL 31 DICEMBRE	=			115.575.955,28
RESIDUI ATTIVI	+	65.423.692,47	14.124.534,85	79.548.227,32
<i>di cui residui attivi incassati alla data del 31/12 in conti postali e bancari in attesa del riversamento nel conto di tesoreria principale</i>		3.542.595,17	974.353,70	4.516.948,87
<i>di cui derivanti da accertamenti di tributi effettuati sulla base della stima del dipartimento delle finanze</i>		0,00	0,00	0,00
RESIDUI PASSIVI	-	8.210.380,35	9.756.861,31	17.967.241,66
FONDO PLURIENNALE VINCOLATO PER SPESE CORRENTI	-			6.904.355,58
FONDO PLURIENNALE VINCOLATO PER SPESE IN CONTO CAPITALE	-			5.160.299,30
FONDO PLURIENNALE VINCOLATO PER INCREMENTO DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-			2.558.186,40
RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE AL 31 DICEMBRE 2023 (A)	=			162.534.099,66

Figura 5 Risultato di amministrazione

La determinazione del Risultato di amministrazione al 31.12.2023 parte dalle risultanze del Fondo Cassa al 01.01.2023, pari ad € 155.060.658,28. A questo valore sono state sommate le riscossioni (in conto residui e in conto competenza) che sono pari a € 55.012.856,68 e sottratti i pagamenti (in conto residui e in conto competenza) pari a € 94.497.559,68 avvenuti nel corso dell'esercizio. Il fondo cassa al 31.12.2023 è pari ad € 115.575.955,28.

Al saldo così ottenuto sono stati sommati i residui attivi e sottratti i residui passivi, rispettivamente per € 79.548.227,32 e per € 17.967.241,66, ed è stato sottratto il valore del Fondo Pluriennale Vincolato pari ad € 14.622.841,28, di cui € 6.904.355,58 per spese correnti, € 5.160.299,30 per spese in conto capitale ed € 2.558.186,40 per incremento di attività finanziarie).

Il Risultato di amministrazione al 31.12.2023 è pari, pertanto, ad € 162.534.099,66 ed è stato poi ripartito nelle componenti fondi accantonati e vincolati al fine di conservare il vincolo di destinazione dei singoli elementi costituenti, come illustrato nella seconda parte del prospetto dimostrativo e dettagliato negli allegati A/1 e A/2 del risultato di amministrazione.

Composizione del risultato di amministrazione al 31 dicembre 2023:	
Parte accantonata	
Fondo crediti dubbia esigibilità al 31/12/2023	57.829.770,33
Fondo contenzioso	41.618.826,11
Altri accantonamenti	4.561.018,33
Totale parte accantonata (B)	104.009.614,77
Parte vincolata	
Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili	30.914.426,60
Vincoli derivanti da trasferimenti	14.818.802,88
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui	0,00
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente	0,00
Altri vincoli	0,00
Totale parte vincolata (C)	45.733.229,48
Parte destinata agli investimenti	
Totale parte destinata agli investimenti (D)	0,00
Totale parte disponibile (E=A-B-C-D)	12.791.255,41
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	

Figura 6 Composizione del risultato di amministrazione

Come si evince dalla tabella, gli accantonamenti sono pari a € 104.009.614,77, i vincoli sono pari ad € 45.733.229,48 la quota disponibile è di € 12.791.255,41.

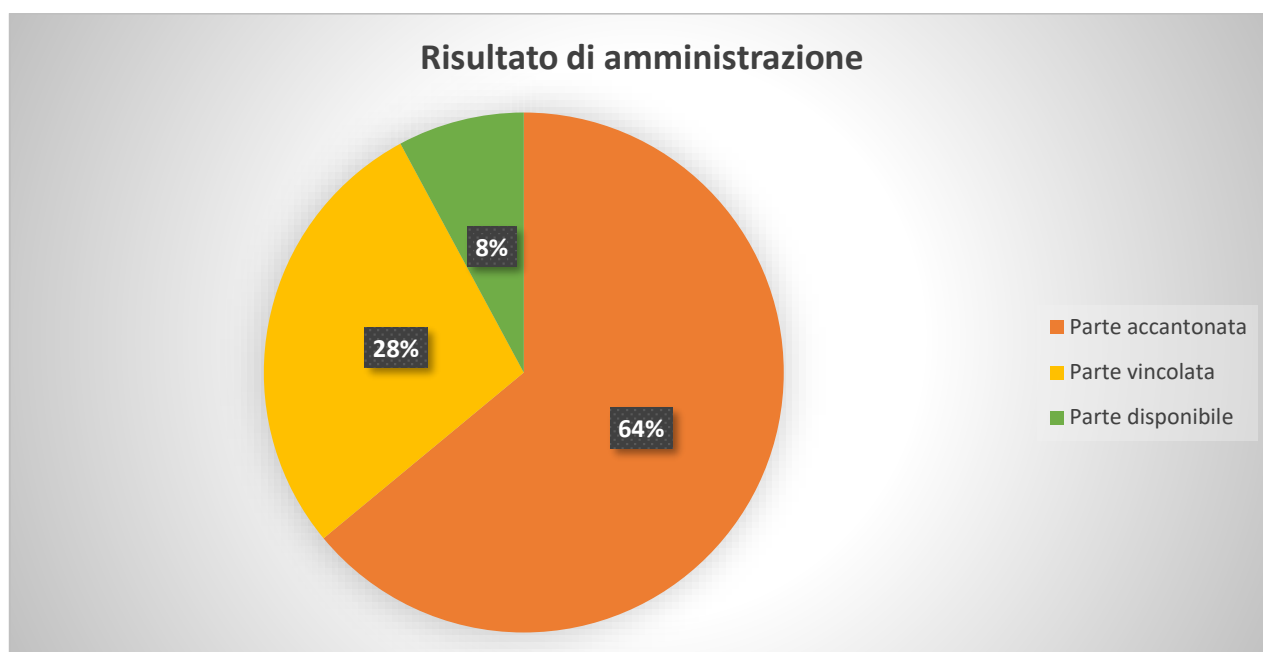


Figura 7 Ripartizione risultato di amministrazione 2023

RISORSE ACCANTONATE

L'importo complessivo degli accantonamenti, pari ad € 104.009.614,77, dettagliati nell'allegato A/1, è ripartito nelle seguenti componenti:

- Il Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità (FCDE), oggetto di apposito allegato, è pari ad € 57.829.770,33;
- Il Fondo Contenzioso ammonta ad € 41.618.826,11;
- Gli altri accantonamenti pari ad € 4.561.018,33.

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 2022) e di quello stanziato in bilancio di previsione (anno 2023), la cui somma dovrà essere utilizzata per la costituzione del Fondo definitivo 2023.

Le attività per la determinazione del FCDE al 31.12.2023 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 2023;
- 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 76% del totale del titolo 3 (le entrate extratributarie) è negativamente influenzata dal fenomeno della morosità.

Il FCDE al 31.12.2023, per le motivazioni esposte alla pagina 10 e seguenti, risulta di ammontare considerevole (€ 57.829.770,33), in aumento rispetto al consuntivo precedente (€ 53.006.908,23). Il grafico che segue rappresenta l'incidenza del fondo sui residui attivi presi in considerazione per la determinazione dello stesso.

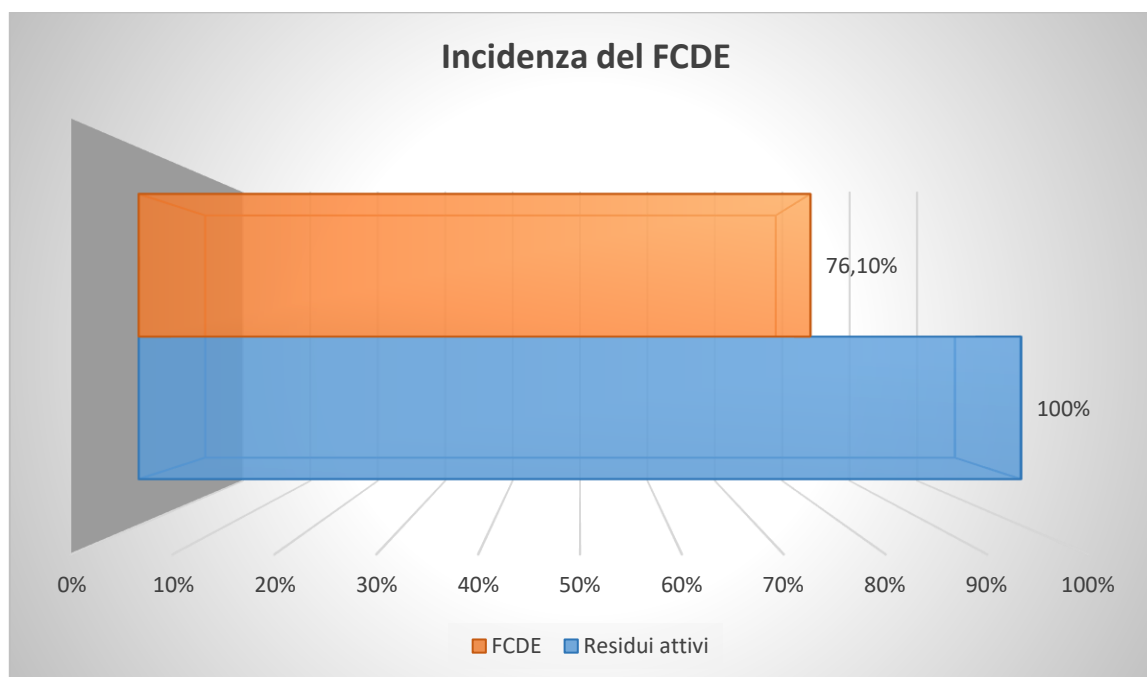


Figura 8 Incidenza Fondo crediti dubbia esigibilità

FONDO CONTENZIOSO

Il Fondo contenzioso tiene conto delle esposizioni presunte per liti e cause in corso. L'accantonamento al 31.12.2023 ammonta complessivamente ad **€ 41.618.826,11**.

La quota più rilevante riguarda la vertenza con i comuni per l'Imposta municipale propria sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'Azienda sostiene l'insussistenza del presupposto di imposta per i propri immobili in possesso dei requisiti di "alloggio sociale" così come definito dal D.M. 22 aprile 2008, mentre per i restanti immobili ad uso abitativo, non in possesso dei requisiti di cui sopra, l'imposta risulta dovuta con l'applicazione della detrazione di € 200,00 ai sensi dell'art. 1 comma 749 della legge di bilancio 2020 (legge 27 dicembre 2019, n. 160).

Sulla base delle disposizioni aziendali in materia di contenzioso IMU e del parere legale (prot. 0032177/2023), gli uffici territoriali stanno svolgendo una attenta analisi delle caratteristiche tecnico costruttive degli immobili ad uso abitativo in locazione, oggetto degli avvisi di accertamento, per produrre la documentazione tecnica ed amministrativa necessaria per comprovare in giudizio la sussistenza dei requisiti previsti dal D.M. 22 aprile 2008.

Nel corso degli anni, per far fronte al contenzioso con i Comuni in ossequio al principio della prudenza, si è proceduto ad accantonare quote rilevanti del risultato di amministrazione. L'importo accantonato all'ultimo rendiconto approvato (2022) è pari ad € 33.000.000,00. Considerato l'esito sin qui negativo delle sentenze delle Corti di giustizia tributaria di primo grado, delle difficoltà da parte dei servizi di certificare la sussistenza dei requisiti per il riconoscimento della qualità di alloggio sociale come definito dal Decreto di cui sopra, si è ritenuto opportuno implementare l'importo accantonato. Pertanto, si conferma la somma accantonata nel risultato presunto di amministrazione 2023, allegato al bilancio di previsione 2024-2026, pari a **€ 36.000.000,00**, con un incremento di € 3.000.000,00 rispetto al valore dell'accantonamento al 01.01.2023.

Sulla base delle comunicazioni dell'Avvocatura e del Servizio Affari Generali si è proceduto all'aggiornamento delle

somme accantonate per gli altri contenziosi. L'accantonamento ammonta complessivamente a € 5.618.826,11 ed è relativo ai seguenti contenziosi:

➤ AREA C/ABBANOIA	€ 4.613.663,92;
➤ 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	€ 20.040,00.

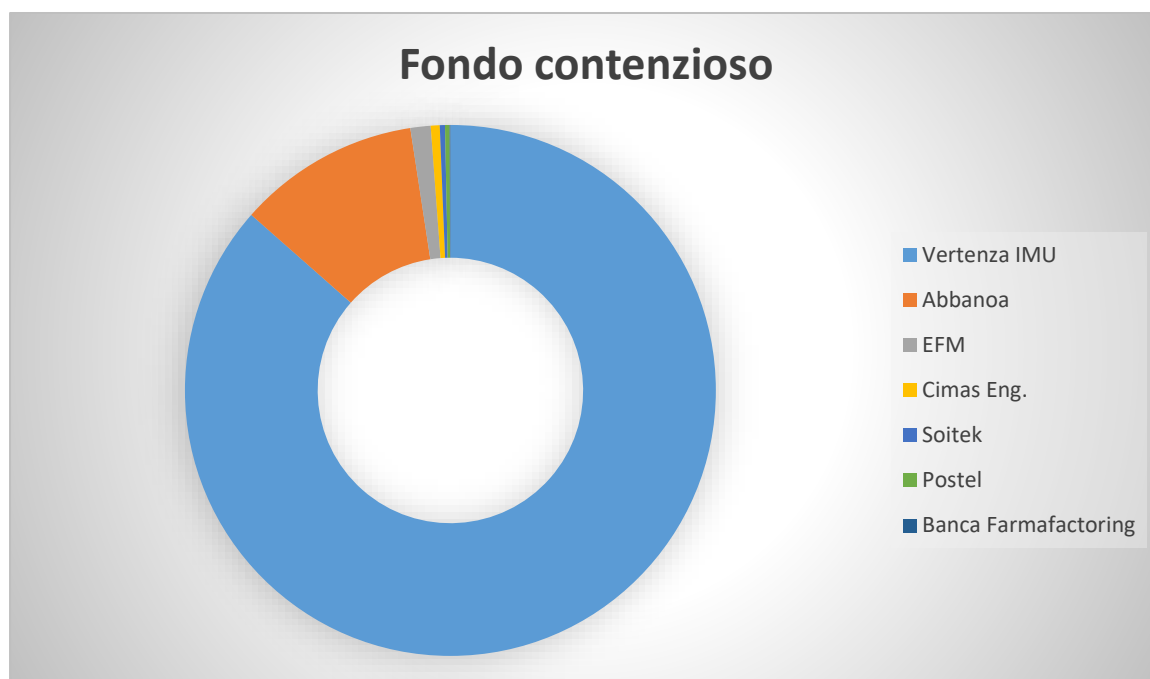


Figura 9 Composizione del Fondo Contenzioso

ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce altri accantonamenti ammonta complessivamente ad € 4.561.018,33.

Si richiamano di seguito le voci che lo compongono.

FONDO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

L'analisi puntuale dei residui del bilancio aziendale, avvenuta solo a partire dalle operazioni di riaccertamento ordinario propedeutiche al rendiconto 2019, ha fatto emergere il Fondo per l'Edilizia Residenziale Pubblica. Tra i residui passivi, infatti, la voce più consistente era rappresentata dagli impegni contabilizzati a partire dagli anni novanta per l'accantonamento al Fondo per l'E.R.P. Tali somme sono state accantonate nel corso degli anni, da AREA e prima ancora dagli IACP, sulla base della normativa di settore che brevemente si richiama.

Ai sensi dell'art. 25 della Legge n. 513/77, i canoni di locazione al netto delle spese generali di amministrazione e manutenzione dovevano essere contabilizzati secondo le modalità previste dall'art. 10 del DPR 1036/72 ("Presso gli

istituti autonomi provinciali per le case popolari è istituita una gestione speciale per la gestione dei fondi e la contabilizzazione delle spese inerenti allo svolgimento dei piani realizzati [...]”). La destinazione era vincolata al reinvestimento per interventi di edilizia residenziale pubblica. Tale adempimento è stato confermato dalla delibera del Comitato Interministeriale di Programmazione Economica (CIPE) n. 21 del 13.03.1995.

La medesima delibera CIPE ha quantificato l'accantonamento al fondo per l'edilizia residenziale pubblica, istituito con l'art.13 della legge n. 457/1978, nello 0,50% annuo del valore catastale del patrimonio gestito, con esclusione degli alloggi a canone sociale rientranti nella prima fascia reddituale (fascia A).

Ruolo centrale in materia di edilizia residenziale pubblica era assegnato al Comitato per l'Edilizia Residenziale pubblica (CER), istituito presso il Ministero dei lavori pubblici. Il CER svolgeva le funzioni di programmazione dei finanziamenti dell'edilizia residenziale pubblica, avendo il compito di provvedere al riparto dei fondi, redigere i piani di ERP e verificare la loro attuazione.

Il D. Lgs. n. 112/1998, attuativo della Legge n. 59/1997 (c.d. legge Bassanini), conferendo le funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica alle Regioni e agli enti locali, ha attribuito la funzione di programmazione di tutte le risorse finanziarie alle Regioni. Il D.Lgs. n. 112/1998 ha altresì soppresso il CER. Con la legge regionale n. 9/2006 la Regione Sardegna ha disciplinato il conferimento di compiti e funzioni agli enti locali in attuazione della Legge n. 59/1997.

La legge regionale n. 7/2000 recante “Nuova disciplina per la fissazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Modifiche e integrazioni alle leggi regionali 6 aprile 1989 n. 13 e 22 agosto 1995, n. 22” ha stabilito (art. 1, comma 1, lett. b), un accantonamento annuale di una quota dei canoni di locazione pari allo 0,50% del valore locativo degli alloggi in locazione, determinato ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392, con esclusione di quelli rientranti nella c.d. fascia “A”, con la seguente finalità “per la realizzazione degli alloggi”. Con la modifica introdotta dall'articolo 94, comma 1, della L.R. 24 ottobre 2023, n. 9, la finalità risulta estesa anche agli interventi di manutenzione straordinaria.

Contabilmente l'Azienda ha continuato a procedere, come in passato, con l'accantonamento annuale mediante assunzione del relativo impegno di spesa.

A seguito dell'approfondimento del Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane, è stato evidenziato che tale *modus operandi* non risultava conforme né al principio della competenza finanziaria potenziata introdotto dal D. Lgs. n. 118/2011 (non sussiste un'obbligazione giuridicamente perfezionata), né in linea con il mutato quadro normativo del settore (regionalizzazione della materia). Tale schema contabile era infatti in passato funzionale al riversamento delle somme vincolate a un organo statale (il CER) che si occupava della programmazione ed assegnazione delle risorse. Soppresso il CER si è proseguito con l'assunzione di “impegni tecnici”, senza l'indicazione di alcun beneficiario con lo scopo di vincolare le risorse per gli interventi di nuove costruzioni o risanamenti previsti dall'art 25 della Legge n. 513/1977.

Tali risorse, il cui ammontare al 31.12.2021 era pari a circa 43 milioni di euro, erano di fatto “congelate” nel bilancio aziendale sotto forma di residui passivi e pertanto, dal punto di vista operativo, non potevano essere impiegate per le finalità previste dalla disciplina sopra richiamata.

Alla luce del quadro descritto, con il riaccertamento dei residui al 31.12.2021 si è proceduto alla cancellazione dei residui passivi e, trattandosi di risorse vincolate alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, le somme sono confluite in appositi fondi tra le quote accantonate del risultato di amministrazione 2021.

Sui medesimi capitoli, in conformità alla richiamata disciplina contenuta nella L.R. 7/2000, a partire dal 2021 si sta procedendo ad accantonare la quota pari allo 0,50% del valore locativo degli alloggi in locazione con esclusione di quelli rientranti nella c.d. fascia "A".

La tabella sotto illustra l'ammontare delle somme accantonate nel risultato di amministrazione 31.12.2022, suddivise per territorio:

Tabella 12 Fondo ERP accantonato al 31.12.2022 per unità territoriale

Fondo E.R.P. Cagliari	€ 14.889.663,30
Fondo E.R.P. Carbonia	€ 7.631.232,04
Fondo E.R.P. Oristano	€ 2.471.864,88
Fondo E.R.P. Nuoro	€ 14.463.442,15
Fondo E.R.P. Sassari	€ 9.590.680,22
Totale	€ 49.046.882,59

Nel corso del 2023 si è proceduto al prelevamento dell'intera somma accantonata nel risultato di amministrazione, giacente sui conti di tesoreria, e al riversamento in Banca d'Italia (sul conto corrente n. 3221) per la programmazione di nuovi interventi edilizi ovvero manutentivi del patrimonio aziendale.

A valere su questi fondi erano già presenti atti di programmazione della Regione (deliberazioni della Giunta Regionale n. 34/14 del 28.07.1999, n. 15/5 del 30.03.2000 e n. 7/44 del 26.02.2004) per interventi edilizi da realizzare nell'ambito territoriale di Nuoro per un ammontare complessivo di € 4.439.007,02.

Con la delibera dell'Amministratore Unico n. 4/2024 del 13.02.2024 l'Azienda ha proposto alla Regione - Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici - l'autorizzazione alla programmazione degli interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio ERP di Area nella misura di 43 milioni di euro a valere sugli accantonamenti previsti dalla L.R. n.7/2000 articolo 1 comma 1 lettera b), suddivisi per ambito territoriale come segue:

Tabella 13 Ripartizione risorse programmate Fondo ERP per unità territoriale

Cagliari	€ 10.000.000,00
Carbonia	€ 8.000.000,00
Oristano	€ 6.000.000,00
Nuoro	€ 10.000.000,00
Sassari	€ 9.000.000,00
Totale	€ 43.000.000,00

Con la deliberazione n. 4/169 del 15.02.2024 la Giunta Regionale ha preso atto della proposta aziendale di realizzare un "Programma straordinario sulle manutenzioni del patrimonio ERP di AREA", del valore finanziario di euro 43.000.000, a

valere sugli accantonamenti del proprio bilancio ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera b), della legge regionale 5 luglio 2000, n. 7.

Nella medesima delibera la Giunta Regionale conferisce mandato ad AREA affinché la programmazione dei singoli interventi del programma:

- a) sia concertata con il Comitato regionale per l'edilizia sociale (CRES) a termini dell'articolo 11, della legge regionale 23 settembre 2016, n. 22 e s.m.i.;
- b) sia comunicata all'Amministrazione regionale al fine di un coordinamento con i programmi regionali di edilizia residenziale pubblica.

Con le operazioni di riversamento in Banca d'Italia sopra descritte, sono stati azzerati i capitoli di fondo relativi alle somme accantonate nel risultato di amministrazione al 31.12.2022. Con il rendiconto 2023 si è provveduto all'accantonamento di competenza dell'anno, pari ad **€ 886.329,16**.

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

Tabella 14 Accantonamento al fondo ERP esercizio 2023 per unità territoriale

Fondo E.R.P. Cagliari	€ 254.785,00
Fondo E.R.P. Carbonia	€ 130.249,00
Fondo E.R.P. Oristano	€ 111.389,15
Fondo E.R.P. Nuoro	€ 178.665,47
Fondo E.R.P. Sassari	€ 211.240,54
Totale	€ 886.329,16

FONDO PER RINNOVI CONTRATTUALI

Nell'ultimo rendiconto approvato il valore complessivo del fondo rinnovo contrattuale era pari a € 2.139.997,73.

Nel corso del 2023 sono stati stipulati i contratti collettivi per il triennio 2019-2021 sia per il personale dipendente che dirigente. Si è pertanto operato il trasferimento dal capitolo di fondo ai competenti capitoli di spesa per € 1.993.402,22. Con la determinazione del risultato presunto di amministrazione 2023 si è proceduto a rialimentare il valore del fondo per far fronte al rinnovo contrattuale del triennio 2022-2024. In sede di rendiconto si conferma l'accantonamento operato nel risultato presunto di amministrazione.

L'ammontare complessivo accantonato ammonta pertanto a **€ 1.120.000,00**.

La tabella sotto illustra la composizione del fondo, distinto per personale dipendente e dirigente:

Tabella 15 Composizione Fondo per rinnovi contrattuali

	Fondo al 01.01.2023	Applicazione avanzo	Integrazione 2022	Annualità 2023	Indennità di amm.ne ⁹	Fondo al 31.12.2023
Dipendenti	€ 1.240.517,07	-€ 1.122.580,19	€ 37.039,00	€ 252.440,07	€ 232.584,05	€ 640.000,00
Dirigenti	€ 899.480,66	-€ 870.822,03	€ 208.365,71	€ 242.975,66		€ 480.000,00
totale	€ 2.139.997,73	-€ 1.993.402,22	€ 245.404,71	€ 495.413,73	€ 232.584,05	€ 1.120.000,00

FONDO RIMBORSO SPESE DEL PERSONALE COMANDATO IN

La somma accantonata al 31.12.2023 ammonta a **€ 45.244,18**, pari alla differenza tra il debito nei confronti dell'Amministrazione regionale per il personale in comando presso l'Azienda e l'impegno stimato e assunto nell'esercizio 2023, in assenza di formale richiesta. Successivamente alla conclusione delle operazioni di riaccertamento ordinario dei residui, è pervenuta la comunicazione con l'effettiva consistenza delle retribuzioni. Pertanto, ai fini della riconciliazione delle poste debitorie con l'Amministrazione regionale si è proceduto ad accantonare la quota non impegnata su un apposito fondo istituito nella missione 20¹⁰.

FONDO INCENTIVI TECNICI

La somma accantonata al 31.12.2023 ammonta a **€ 124.618,56**, con una diminuzione di € 2.142,47 rispetto al rendiconto 2022, pari all'utilizzo degli importi applicati al bilancio di previsione 2023-2025.

⁹ La norma che disciplina l'incremento dell'indennità di amministrazione (decorrenza 01.01.2023) contenuta nell'art. 7, comma 11, della legge regionale n. 1/2023 (legge di stabilità 2023) è stata impugnata dal Governo (ricorso notificato il 24.04.2023). Con Sentenza n. 68 del 20.02.2024 (pubblicazione in G.U. in data 23.04.2024) la Corte Costituzionale ha dichiarato inammissibili le questioni di legittimità costituzionale. Pertanto per poter provvedere al pagamento dell'indennità maturata nel 2023, si sta procedendo, mediante variazione di bilancio, al trasferimento delle risorse, ai competenti capitoli di spesa.

¹⁰ Sulla materia cfr. deliberazione della Corte dei Conti – Sezione regionale di controllo dell'Emilia Romagna – n. 8/2024.

FONDO T.F.R.

Si tratta dell'indennità di fine rapporto maturata dai dipendenti prima della riforma del 2007.

L'importo accantonato nel risultato di amministrazione 2023 è pari a **€ 655.097,15**. Si specificano le variazioni intervenute nel corso del 2023:

Tabella 16 Fondo T.F.R.

Accantonamento al 01.01.2023	Liquidazione TFR 2023	Rivalutazione TFR 2023	Accantonamento al 31.12.2023
€ 782.597,21	- € 162.164,11	€ 34.664,05	€ 655.097,15

FONDO SOCIALE

È il contributo destinato agli assegnatari in condizioni di indigenza che non possono sostenere l'onere del pagamento del canone di locazione, del rimborso delle spese di amministrazione, gestione, manutenzione del patrimonio, nonché gli oneri derivanti da situazioni di morosità e da spese condominiali. Il fondo, disciplinato dall'articolo 5 della L.R. 7/2000, è alimentato da un trasferimento dell'Amministrazione regionale determinato annualmente con legge di bilancio e da una quota annuale dei canoni di locazione di edilizia residenziale pubblica nella misura dello 0,50%.

L'importo accantonato nel risultato di amministrazione è relativo alle annualità pregresse in attesa dell'avvio delle procedure per l'erogazione dei contributi economici a favore degli aventi diritto. L'importo accantonato nel risultato di amministrazione 2023 è pari a **€ 1.729.729,28**.

La tabella sotto illustra la movimentazione dell'esercizio:

Tabella 17 Fondo sociale

Accantonamento al 01.01.2023	Risorse applicate al bilancio 2023	Variazione accantonamento 2023	Accantonamento al 31.12.2023
€ 1.538.994,62	- € 138.525,59	€ 329.260,25	€ 1.729.729,28

RISORSE VINCOLATE

Le quote vincolate del risultato di amministrazione sono analiticamente rappresentate nell'allegato A/2 al rendiconto. L'ammontare complessivo pari **€ 45.733.229,48** è così ripartito:

➤ **€ 30.914.426,60 - 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 € 24.514.782,92.

➤ **€ 14.818.802,88 - 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.

RISORSE DISPONIBILI

La quota disponibile del risultato di amministrazione ammonta ad € 12.791.255,41 e potrà essere utilizzata secondo quanto disposto dalla normativa contabile vigente.

LE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO DI BILANCIO

SPESE CORRENTI FINANZIATE DA ENTRATE CORRENTI

Le entrate proprie dell'ente (essenzialmente i canoni corrisposti dagli assegnatari) allocate nel titolo 3 dell'entrata (entrate extratributarie), tenuto conto della morosità statisticamente rilevata nel corso degli anni (circa il 25% dei ruoli emessi), consentono di coprire esclusivamente le spese di funzionamento dell'ente, ma non gli interventi manutentivi del patrimonio immobiliare.

La tabella sotto raffronta le entrate tipiche dell'Azienda (canoni, interessi e rimborsi dagli assegnatari), nonché gli interessi maturati sulle giacenze di tesoreria, con le spese fisse distinte per tipologia (personale, organi, imposte e tasse, di funzionamento, di amministrazione degli stabili ecc.) e la loro relativa incidenza percentuale sulle prime. Poiché le somme impegnate hanno manifestazione finanziaria certa (la maggior parte di esse, come ad esempio le spese per il personale, hanno già avuto esborso finanziario nel corso dell'esercizio), per rendere comparabili i flussi, le somme accertate per canoni e interessi dovuti dagli assegnatari sono decurtate dallo stanziamento del fondo crediti di dubbia esigibilità, posta di bilancio istituita con lo scopo precipuo di limitare l'impiego di risorse non di certa monetizzazione.

Tabella 18 Spese correnti finanziate da entrate correnti al netto del contributo in conto canoni

ENTRATE	Accertamenti 2023	
Canoni e interessi da assegnatari	26.058.120	
Rimborsi da assegnatari (rimborsi stipula contratti, imposta di bollo, istruttoria pratiche, riaddebito spese condominiali)	529.765	
Fondo crediti di dubbia esigibilità – stanziamento 2023 (la media degli incassi a competenza è pari a circa il 74% della somma accertata)	- 6.994.481	
Entrate dagli assegnatari al netto del valore FCDE¹¹	19.593.404	
Interessi attivi da depositi bancari	385.770	
Totale entrate nella disponibilità dell'Ente	19.979.174	
SPESE	Impegni 2023	Incidenza % sulle entrate
Spese per il funzionamento degli uffici (servizio di sorveglianza, pulizia sedi, utenze, sistemi informativi, materiali di consumo)	1.929.352	9,66
Spese generali amministrative (commissioni c/c postali, noleggio autovetture, accesso a banche dati, bonifiche aree, oneri da contenzioso)	357.667	1,79
Spese di amministrazione degli stabili (oneri condominiali AREA e anticipazioni per conto utenti, spese di bollettazione, proc. legali, certificazioni tecniche, spese di notifica, assicurazione stabili)	997.221	4,99
Spese per il personale (al netto rimborsi personale out e recuperi INPS da DM10)	10.310.083	51,60
Spese per gli organi dell'Ente (compenso Amministratore, Collegio sindacale)	258.592	1,29
Spese per imposte e tasse (IRES, IMU, IRAP, imposta di bollo e di registro)	6.051.403	30,29
Totale spese	19.950.423	
Risorse disponibili detratte le spese fisse	74.857	0,37

¹¹ Al momento gli incassi da assegnatari di competenza del 2023 (considerate anche le somme incassate a residuo nel 2024) ammontano a € 17.504.017, pari al 67,10% dei ruoli emessi. Per le annualità 2021 e 2022 gli incassi consolidati al momento sono pari, rispettivamente, a € 19.848.120 ed € 19.148.512.

Incidenza spese di funzionamento

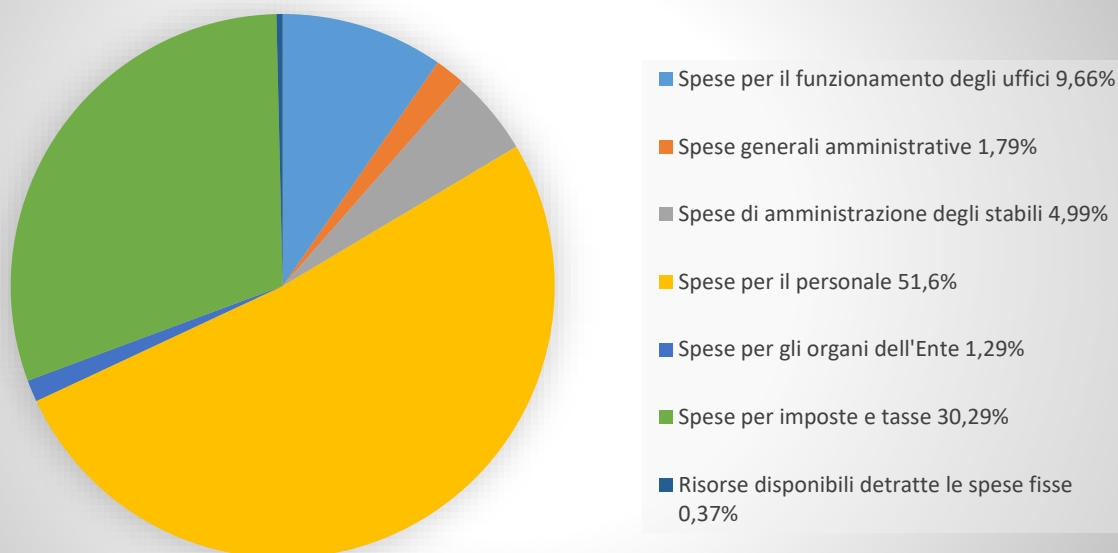


Figura 10 Incidenza spese di funzionamento sulle entrate tipiche dell'azienda

SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA FINANZIATE DA ENTRATE CORRENTI

Il contributo regionale di 9 milioni è stato in larga parte utilizzato per interventi di manutenzioni ordinarie (allocate nel titolo 1 della spesa) e straordinarie (ricomprese nel titolo 2) del patrimonio edilizio. La tabella sotto espone gli impegni assunti nel 2023 suddivisi per tipologia di intervento e unità territoriale:

Tabella 19 Spese di manutenzione finanziate da entrate correnti

Tipologia di intervento	Cagliari	Carbonia	Oristano	Nuoro	Sassari	Totale
Manutenzione ordinaria/straordinaria	1.521.405	972.296	537.078	1.079.396	1.278.574	5.388.749
Abbattimento barriere architettoniche	96.000	129.150	92.234	134.386	233.659	685.429
Manutenzione alloggi in condominio	364.225	246.126	40.568	113.227	273.743	1.037.889
Manutenzione sedi aziendali	231.118	720	15.000	16.043	30.000	292.881
Totale	2.212.748	1.348.292	684.880	1.343.052	1.815.976	7.404.948

La quota residuale del contributo ha finanziato il fondo reclutamento, seppur in misura limitata (€ 1.981.431) rispetto alla capacità assunzionale dell'Azienda per il 2023 (€ 2.433.754,15).

SPESE IN CONTO CAPITALE FINANZIATE DA ENTRATE IN CONTO CAPITALE

Le entrate in conto capitale finanziano gli interventi di recupero e risanamento del patrimonio esistente oltre alle nuove costruzioni e relativa acquisizione in diritto di superficie delle aree di proprietà comunale mediante apposita convenzione con i Comuni.

La tabella sotto riporta gli impegni assunti per spese in conto capitale dai diversi territori e relative ad interventi di nuova costruzione e risanamento e recupero, che trovano copertura con entrate correlate in conto capitale.

Tabella 20 Impegni di spesa in conto capitale finanziati da correlate entrate in conto capitale per unità territoriale

Tipologia di intervento	Cagliari	Carbonia	Oristano	Nuoro	Sassari	Totale
Interventi di nuova costruzione e acquisizione aree	886.433	2.159.459	129.123	225.213	493.272	3.893.500
Interventi di risanamento e recupero	1.878.097	2.167.700	434.769	91.688	1.240	4.573.494
Interventi efficientamento energetico	1.418.916	84.661	173.714	1.032.932	909.986	3.620.209
Totale	4.183.446	4.411.820	737.606	1.349.833	1.404.498	12.087.203

Come si evince dai dati riportati in tabella, l'attività dei servizi territoriali tecnici attualmente è orientata in larga misura sugli interventi di recupero, risanamento ed efficientamento energetico del patrimonio esistente a causa della vetustà che lo caratterizza e dalla necessità di garantire agli assegnatari alloggi idonei a soddisfare l'esigenza abitativa e prevenirne il degrado.

ALTRE INFORMAZIONI

CREDITI E DEBITI RECIPROCI CON L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE

L'Azienda presenta posizioni debitorie e creditorie con la Regione Sardegna, per questo motivo a seguito dell'attività di riaccertamento si è provveduto ad una riconciliazione dei crediti e debiti al 31/12/2023.

Le posizioni debitorie dell'Azienda nei confronti dell'Amministrazione regionale sono pari complessivamente ad € 391.406,36, di cui € 383.051,36 nei confronti della Direzione Generale del Personale e riforma della Regione ed € 8.355,00 nei confronti della Centrale regionale di committenza, questi ultimi già liquidati in conto residui nel mese di gennaio del corrente anno. Poiché gli impegni a favore dell'Amministrazione regionale rispetto al debito complessivo presentano uno scostamento pari ad € 45.244,18 è stato costituito apposito fondo per passività potenziali di pari importo tra gli accantonamenti al risultato di amministrazione. Come previsto dalla normativa vigente in materia, si provvedere alla riconciliazione delle partite debitorie entro l'esercizio in corso.

Per quanto riguarda le posizioni creditorie l'Azienda vanta un credito nei confronti dell'Amministrazione regionale pari ad € 4.340.575,87 di cui € 15.511,75 nei confronti della Protezione Civile, € 372.885,48 nei confronti della Direzione generale dei lavori pubblici – Servizio Edilizia Regionale ed € 3.952.178,64 per il personale dipendente in assegnazione presso l'Amministrazione regionale. Relativamente ai debiti è presente uno scostamento di € 56.100,00 dovuto all'avvio dell'iter da parte del Servizio Edilizia per la riassegnazione dei residui perenti non conclusosi nell'esercizio 2023.

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 2023 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.

	2021	2022	2023
Ammontare complessivo dei debiti	€ 1.325.215,27	€ 1.343.820,69	€ 2.098.678,45

Tempo medio dei pagamenti effettuati.

	2021	2022	2023
Indicatore annuale di tempestività dei pagamenti (espresso in giorni)	8,9701	18,9604	-7,329

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 - 7,329 per l'anno 2023, pertanto i pagamenti risultano eseguiti in media anticipatamente rispetto alla scadenza.

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'Azienda non ha prestiti o mutui in corso.

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 unico/Commissario straordinario € 222.216,23 (€ 212.283,11 in conto competenza ed € 9.933,12 in conto residui), di cui € 82.587,65 per il pagamento agli ex amministratori/commissari degli arretrati relativi all'indennità di funzione a seguito del rinnovo contrattuale 2019-2021 ed € 15.039,87 per oneri previdenziali;
- Indennità Collegio sindacale € 35.526,40 (€ 31.720,00 in conto competenza ed € 3.806,40 in conto residui).

SPESE DEL PERSONALE

Le spese del personale nel 2023 ammontano, al netto dei rimborsi per personale assegnato out e dagli enti previdenziali, a € 10.310.083,00. Il prospetto sotto indica nel dettaglio le somme impegnate e pagate nel corso del 2023:

SPESE DEL PERSONALE 2023				
S P E S E				
CAPITOLO		IMPEGNI	PAGAMENTI	RESIDUO
		2023	in c/comp,	
08021.01.1020100001	VOCI STIP PERS DIPENDENTE A TEMPO IND	4.519.127	4.517.631	1.496
08021.01.1020100004	ASSEGNI FAMILIARI	-	-	-
08021.01.1020100005	CONTR OBBLIGATORI PER IL PERSONALE	1.543.883	1.360.291	183.591
08021.01.1020100006	CONTRI PREVIDENZA COMPLEMENTARE	10.434	10.434	-
08021.01.1020100007	VOCI STIP PERS DIRIGENTE A TEMPO IND	292.594	292.594	-
08021.01.1020100008	RETR DI POSIZIONE PERS DIRIGENTE	274.185	274.185	-
08021.01.1020100010	BUONI PASTO	67.817	56.127	11.690
08021.01.1020100011	FONDO RETRIBUZIONE DI RENDIMENTO	416.043	404.633	11.410
08021.01.1020100012	FONDO ART.18 L. 109/94	38.431	32.125	6.306
08021.01.1020100013	FONDO PER LA RETRIB DI POSIZIONE	387.235	373.327	13.908
08021.01.1020100014	FONDO PER LE PROGRESSIONI PROFESSIONALI	17.826	17.826	-
08021.01.1020100015	FONDO RETRIBUZIONE DI RISULTATO	364.334	364.334	-
08021.01.1020100021	ALTRE SPESE PER IL PERSONALE N.A.C.	-	-	-
08021.01.1020100029	FONDO PER ECONOMI	27.733	27.733	-
08021.01.1020100030	PERSONALE COMANDATO OUT	376.192	363.893	12.298
08021.01.1020100031	CONTENZIOSO CON I DIPENDENTI	4.251	4.251	-
08021.01.1020100032	RINNOVI CONTRATTUALI DIPENDENTI	937.659	889.780	47.880
08021.01.1020100034	RINNOVI CONTRATTUALI DIRIGENTI	814.787	812.315	2.472
08021.01.1020100036	VERSAMENTI F.DO TESORERIA INPS	605.434	519.631	85.803
08021.01.1020100037	CONTRIBUTI F.I.T.Q.	82.073	82.073	-
08021.01.1020100038	INDENNITA' DI SOSTITUZIONE	14.570	14.570	-
08021.01.2140100001	T.F.R. FONDO TESORERIA INPS	659.346	659.346	-
08021.01.2140100002	TFR INDENNITA' A CARICO DELL'ENTE	37.518	37.518	-
MA 1 - REDDITI DA LAVORO DIPENDENTE (a)		11.491.471	11.114.617	376.854
08021.03.1020100003	INDENNITA' DI MISSIONE E TRASFERITA	3.966	3.966	-
08021.03.1020100009	SVILUPPO ATTIVITA' FORMATIVE	9.785	9.409	376
MA 3 - ACQUISTO DI BENI E SERVIZI (b)		13.751	13.375	376
08021.09.1020100017	PERSONALE COMANDATO	590.019	243.705	346.314
MA 9 - RIMBORSI E POSTE CORRETTIVE DELLE ENTRATE ©		590.019	243.705	346.314
TOTALE SPESE DEL PERSONALE D=(a+b+c)		12.095.241	11.371.697	723.544
E N T R A T E				
CAPITOLO		ACCERTAM.	RISCOSSIONI	RESIDUO
		2023	in c/comp,	
30500.02.2080170001	RIMBORSI DA ENTI PREVIDENZIALI	759.343	1.451	757.892
30500.02.3120900001	RIMB PERS COMANDATO E CARICHE POL	1.025.815	242.131	783.683
TITOLO 3 - TIP 500 - CAT 2 (RIMBORSI IN ENTRATA) (E)		1.785.158	243.582	1.541.575
SPESE DEL PERSONALE AL NETTO DEI RIMBORSI (D-E)		10.310.083	11.128.115	

Il fondo reclutamento stanziato nel bilancio di previsione (€ 1.981.431,00) è inferiore alla capacità assunzionale dell'Azienda per il 2023 (€ 2.433.754,00). Ciò nonostante, a causa delle criticità verificatesi in ordine all'assegnazione dei vincitori dei concorsi unici afferenti alla Cat. D, solo una quota delle risorse stanziato nel fondo reclutamento è stata utilizzata.

Nello specifico l'Azienda ha disposto, nel corso del 2023 a carico della relativa capacità assunzionale, n. 11 nuovi inquadramenti in ruolo che hanno generato una spesa a carico della capacità assunzionale aziendale, pari complessivamente a € 487.432,00; perciò i resti assunzionali per la medesima annualità ammontano dunque a € 1.946.322,00. Di seguito il dettaglio degli inquadramenti a ruolo del 2023:

- Reclutamento mediante concorsi unici:
 - n. 5 funzionari Cat. D profilo tecnico;
 - n. 4 funzionari Cat. D profilo amministrativo-contabile;
- Reclutamento mediante scorrimento graduatorie concorsi pubblici vigenti all'interno del sistema Regione;
 - n. 1 istruttore Cat. C profilo tecnico;
- Reclutamento mediante trasferimenti definitivi ex art. 39, comma 1, L.R. n. 31/1998
 - n. 1 funzionario Cat. D profilo amministrativo-contabile.

Durante l'esercizio in commento sono avvenute n. 8 cessazioni, di cui n. 1 per trasferimento definitivo di personale dirigente.

PIANTA ORGANICA AL 31/12/2023

A seguito delle cessazioni e assunzioni avvenute nel corso dell'esercizio 2023, la situazione del personale dipendente in servizio al 31/12/2023 è riportata in dettaglio nel prospetto che segue.

DATI AL 31.12.2023

Pianta organica dipendenti	
Qualifica prof.	N. dipendenti
livello retr D	86
livello retr C	47
livello retr B	10
totale	143

Pianta organica dirigenti	N. dipendenti	N. dirigenti
Direttore generale		1
Dirigenti		6

Qualifica prof./pos. Economica	Uomini	Donne	Totale parziale
liv retr D7	2	1	3
liv retr D6	2	1	3
liv retr D5	1		1
liv retr D4	11	16	27
liv retr D3	2	2	4
liv retr D2	7	7	14

liv retr D1	17	15	31
liv retr C6	1		1
liv retr C5			
liv retr C4	8	5	13
liv retr C3	4	2	6
liv retr C2	2	6	8
liv retr C1	12	6	18
liv retr B6	2		2
liv retr B5	2	1	3
liv retr B4	1	1	2
liv retr B3	1		1
liv retr B2	1	1	2
liv retr B1			
totale	77	66	140

al netto com
out

Qualifica prof./pos. Economica	Com out Uomini	Com out Donne	Totale com out
liv retr D4		1	1
liv retr D3			0
liv retr D2	1		1
liv retr D1			0
liv retr C5			0
liv retr C3			0
liv retr C1		1	1
totale	1	2	3

Qualifica prof./pos. Economica	Com in Uomini	Com in Donne	Totale com in
liv retr D1	1		1
liv retr C5	1		1
liv retr B4		1	1
totale	2	1	3

TOTALE DIP AREA + COM OUT	143
TOTALE COMANDATI IN	3

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

Qualifica prof./pos. Economica Com out	
Direttore generale	
Dirigenti	1

Qualifica prof./pos. Economica Com in	
Direttore generale	
Dirigenti	2

Direttore generale	1
Totale dirigenti + dirigenti out	7
Totale dirigenti + dirigenti in	2

TOTALE DIPENDENTI + DIRIGENTI DI RUOLO + DIRETTORE GENERALE TD	150
TOTALE DIPENDENTI + DIRIGENTI IN	5

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

VERIFICHE DI COERENZA CONTABILITÀ FINANZIARIA – CONTABILITÀ ECONOMICO-PATRIMONIALE

La coerenza dei dati tra la contabilità finanziaria e la contabilità economico-patrimoniale è stata verificata mediante la rilevazione dei seguenti indicatori (misurata dal rapporto tra le due grandezze):

1. crediti e residui attivi;
2. debiti e i residui passivi;
3. fondo svalutazione crediti con il fondo crediti di dubbia esigibilità accantonato nel risultato di amministrazione;
4. fondi del passivo "altri accantonamenti" con gli altri accantonamenti nel risultato di amministrazione.

1. Verifica di coerenza dei crediti con i residui attivi

+	Totale residui attivi		79.548.227
-	Residui attivi riguardanti entrate giacenti presso depositi postali		4.516.949
+	Totale Accertamenti pluriennali delle partite finanziarie ¹²		-
+	Crediti stralciati dal conto del bilancio		0
=	Totale (a)		75.031.278
+	Crediti dello stato patrimoniale		29.158.396
+	Fondo svalutazione crediti		53.312.821
-	Crediti ai quali non corrispondono accertamenti in contabilità finanziaria così distinti nello stato patrimoniale:		
	a) Crediti tributari	2.769.081	7.524.637
	b) Crediti da Enti previdenziali ¹³	306.335	
	c) Crediti a medio e lungo termine per cessione degli alloggi con pagamento rateale ¹⁴	4.449.221	
=	Totale (b)		74.946.580
	Rapporto (a/b)		1,00

2. Verifica di coerenza dei debiti con i residui passivi

+	Totale residui passivi		17.967.242
+	Totale Impegni pluriennali delle partite finanziarie anno 2024		2.558.186
+	Vincoli del risultato di amministrazione che corrispondono a debiti in contabilità economica-patrimoniale (cfr. tabella sotto)		27.451.989
=	Totale (a)		47.977.416
+	Debiti dello stato patrimoniale		51.675.246
-	Personale per retribuzione accessoria (comprensivi dei debiti v/gli enti previdenziali per gli oneri riflessi) ¹⁵		1.147.977
-	Debiti tributari – IRES-IRAP		2.700.989
=	Totale (b)		47.826.280
	Rapporto (a/b)		1,00

12 Nella determinazione dell'indicatore non vengono sommati gli accertamenti pluriennali delle partite finanziarie in quanto si tratta di finanziamenti di cui alla legge 560/93 e in contabilità economico-patrimoniale tali partite non sono classificate come crediti, ma risultano allocati nei conti d'ordine.

13 Crediti da Enti previdenziali valore dello Stato Patrimoniale € 1.659.324 – Residui attivi capitolo Crediti da DM10 € 1.344.193 = € 306.335.

14 Crediti a medio e lungo termine per cessione alloggi valore dello Stato Patrimoniale € 5.205.617 – Residui attivi capitolo alienazione stabili di proprietà € 756.396 = € 4.449.221.

15 In contabilità finanziaria gli impegni per la retribuzione di rendimento e di risultato hanno esigibilità 2024 con copertura da FPV.

I suddetti vincoli dettagliati nell'allegato A/2 – vincoli da leggi e principi contabili - corrispondono a debiti in contabilità economico patrimoniale.

Capitolo di spesa		Vincolo (al netto residui passivi)
08023.04.31703	Riversamento anticipazioni fondi l. 560/93	24.514.783
99017.02.31701	Rimborsi depositi cauzionali	2.937.206
TOTALE		27.451.989

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

Fondo svalutazione crediti (a)	53.312.821
Fondo crediti di dubbia esigibilità (b)	57.829.770
<u>Rapporto (a/b)</u>	<u>0,92</u>

La differenza fra i due valori, di € 4.516.949, è pari al saldo dei conti corrente postali. Si evidenzia infatti che tali somme non essendo ancora trasferite in tesoreria sono in contabilità finanziaria a tutti gli effetti residui attivi mentre in contabilità economico-patrimoniale sono poste già a decurtazione dei 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 Stato patrimoniale passivo B) Fondi per rischi e oneri 4) Altri	45.524.747
+	Fondo T.F.R. Stato patrimoniale passivo C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	655.097
=	Totale (a)	46.179.844
+	Fondo contenzioso accantonato nel risultato di amministrazione	41.618.826
+	Altri accantonamenti del risultato di amministrazione	4.561.018
=	Totale (b)	46.179.844
	<u>Rapporto (a/b)</u>	<u>1,00</u>

Si specifica la composizione della voce “Altri accantonamenti” del risultato di amministrazione dettagliati nell'allegato A/1:

- Fondo rinnovo contrattuali dipendenti/dirigenti;
- Fondo rimborso spese del personale comandato in;
- Trattamento di fine rapporto:
- Fondo incentivi tecnici;
- Fondo sociale
- Fondo E.R.P.

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2023

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2023 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

Non sono presenti rimanenze.

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 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 31/12/2023

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2023	31/12/2022
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	1.160.924	1.137.882
Totale immobilizzazioni immateriali	1.160.924	1.137.882
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	582.320.477	586.495.859
2) Impianti e macchinario	108.395	134.507
3) Attrezzature industriali e commerciali	124.862	121.310
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	71.591.089	66.110.861
Totale immobilizzazioni materiali	654.144.823	652.862.537
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	655.305.747	654.000.419
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
Totale rimanenze	0	0
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	10.367.339	12.119.962
Esigibili oltre l'esercizio successivo	7.072.720	7.528.537
Totale crediti verso clienti	17.440.059	19.648.499
3) Verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	481.002	175.517
Totale crediti verso imprese collegate	481.002	175.517
4) Verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	3.968.292	3.557.191
Totale crediti verso controllanti	3.968.292	3.557.191
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.769.081	1.253.503
Totale crediti tributari	2.769.081	1.253.503
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	3.101.346	3.329.830
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.398.616	2.903.001
Totale crediti verso altri	4.499.962	6.232.831
Totale crediti	29.158.396	30.867.541
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	120.092.904	159.056.741

Totale disponibilità liquide	120.092.904	159.056.741
Totale attivo circolante (C)	149.251.300	189.924.282
D) RATEI E RISCONTI	14.429	149.285
TOTALE ATTIVO	804.571.476	844.073.986

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2023	31/12/2022
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	407.270.773	417.898.091
Totale altre riserve	407.270.773	417.898.091
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-147.057.696	-135.321.036
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-2.131.379	-11.736.660
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	635.935.357	648.694.054
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	179.772	185.632
4) Altri	45.524.747	90.249.689
Totale fondi per rischi e oneri (B)	45.704.519	90.435.321
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	655.097	782.597
D) DEBITI		
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.565.895	4.377.986
Totale acconti (6)	4.565.895	4.377.986
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	741.675	566.291
Totale debiti verso fornitori (7)	741.675	566.291
10) Debiti verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	66.656
Totale debiti verso imprese collegate (10)	0	66.656
11) Debiti verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	321.580	199.705
Totale debiti verso controllanti (11)	321.580	199.705
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	3.002.690	2.531.905
Totale debiti tributari (12)	3.002.690	2.531.905
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	700.904	445.442

Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	700.904	445.442
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	30.382.743	30.468.043
Esigibili oltre l'esercizio successivo	11.959.759	14.364.280
Totale altri debiti (14)	42.342.502	44.832.323
Totale debiti (D)	51.675.246	53.020.308
E) RATEI E RISCONTI	70.601.257	51.141.706
TOTALE PASSIVO	804.571.476	844.073.986

CONTO ECONOMICO

	31/12/2023	31/12/2022
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.284.341	24.813.913
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	5.327.913	0
Altri	11.894.071	11.533.611
Totale altri ricavi e proventi	17.221.984	11.533.611
Totale valore della produzione	43.506.325	36.347.524
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	42.698	44.781
7) Per servizi	6.712.486	6.287.245
8) Per godimento di beni di terzi	219.824	206.731
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	6.857.298	7.905.071
b) Oneri sociali	1.737.921	1.462.036
c) Trattamento di fine rapporto	559.983	525.922
d) Trattamento di quiescenza e simili	77.520	28.258
Totale costi per il personale	9.232.722	9.921.287
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.731	4.731
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	7.778.205	7.694.012
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	4.538.127	2.899.735
Totale ammortamenti e svalutazioni	12.321.063	10.598.478
13) Altri accantonamenti	6.814.002	12.064.331
14) Oneri diversi di gestione	8.065.094	6.980.276
Totale costi della produzione	43.407.889	46.103.129
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	98.436	-9.755.605
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	517.066	224.473
Totale proventi diversi dai precedenti	517.066	224.473
Totale altri proventi finanziari	517.066	224.473
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	0	153

Totale interessi e altri oneri finanziari	0	153
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	517.066	224.320
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)	615.502	-9.531.285
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	2.700.989	2.224.947
Imposte differite e anticipate	45.892	-19.572
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	2.746.881	2.205.375
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	-2.131.379	-11.736.660

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 1.160.924,00 (€ 1.137.882,00 nel precedente esercizio).

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

Tabella 21 Composizione immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.517.973	0	1.517.973
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	380.091	0	380.091
Valore di bilancio	1.137.882	0	1.137.882
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	0	4.731	4.731
Altre variazioni	23.042	4.731	27.773
Totale variazioni	23.042	0	23.042
Valore di fine esercizio			
Costo	1.545.746	0	1.545.746
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	384.822	0	384.822
Valore di bilancio	1.160.924	0	1.160.924

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 654.144.823,00 (€ 652.862.537,00 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:

Tabella 22 Composizione immobilizzazioni materiali

	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	794.832.994	2.381.211	1.881.857	0	66.110.861	865.206.923
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	208.337.135	2.246.704	1.760.547	0	0	212.344.386
Valore di bilancio	586.495.859	134.507	121.310	0	66.110.861	652.862.537
Variazioni nell'esercizio						
Ammortamento dell'esercizio	7.735.207	0	0	42.998	0	7.778.205
Altre variazioni	3.559.825	-26.112	3.552	42.998	5.480.228	9.060.491

Totale variazioni	-4.175.382	-26.112	3.552	0	5.480.228	1.282.286
Valore di fine esercizio						
Costo	797.876.397	1.796.177	1.875.804	0	71.591.089	873.139.467
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	215.555.920	1.687.782	1.750.942	0	0	218.994.644
Valore di bilancio	582.320.477	108.395	124.862	0	71.591.089	654.144.823

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 29.158.396,00 (€ 30.867.541,00 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

Tabella 23 Composizione crediti dell'attivo circolante

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	63.680.160	7.072.720	70.752.880	53.312.821	17.440.059
Verso imprese collegate	481.002		481.002	0	481.002
Verso controllanti	3.968.292	0	3.968.292	0	3.968.292
Crediti tributari	2.769.081	0	2.769.081		2.769.081
Verso altri	3.101.346	1.398.616	4.499.962		4.499.962
Totale	73.999.881	8.471.336	82.471.217	53.312.821	29.158.396

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 transazione 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:

Tabella 24 Distinzione crediti per scadenza

	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	19.648.499	-2.208.440	17.440.059	10.367.339	7.072.720	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	175.517	305.485	481.002	481.002	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	3.557.191	411.101	3.968.292	3.968.292	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.253.503	1.515.578	2.769.081	2.769.081	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.232.831	-1.732.869	4.499.962	3.101.346	1.398.616	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	30.867.541	-1.709.145	29.158.396	20.687.060	8.471.336	0

La quota scadente oltre l'esercizio è in larga parte 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 € 120.092.904,00 (€ 159.056.741,00 nel precedente esercizio). Come già specificato il decremento del saldo di cassa è dovuto al riversamento in Banca d'Italia delle somme accantonate nel fondo E.R.P.

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

Tabella 25 Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	159.056.741	-38.963.837	120.092.904
Totale disponibilità liquide	159.056.741	-38.963.837	120.092.904

Nelle tabelle sotto sono dettagliati i saldi dei conti accesi presso il tesoriere e le poste.

BANCO DI SARDEGNA

BANCO DI SARDEGNA ORDINARIO C/C 70083835	69.704.721,11	Non vincolato
BANCO DI SARDEGNA F.DI ALIEN. ALLOGGI L. 560 C/C 70083836	16.556.857,22	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA F.DI DECR. ASS. N. 55 C/C 70094440	18.052.986,22	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA F.DI CER C/C 70094464	7.369.043,06	Vincolato

BANCO DI SARDEGNA F.DI L. 513 ART. 25 C/C 70094497	4.918,57	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA RIALLOC. UFF. MIN. DIFESA C/C 70194800	381,01	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA RIQUALIFICAZ LA MADDALENA C/C 70194747	62.068,26	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA IGLESIAS REC ALLOGGI C/C 70314117	2.039.934,24	Vincolato
CQII CARBONIA SELARGIUS	0,82	Vincolato
POR FSER 2014-20 DGR 46-27 C/C 70716032	1.079.602,05	Vincolato
PROGRAMMI DI INTERVENTO P.N.R.R. 70802616	705.442,72	Vincolato
TOTALE CONTI CORRENTI BANCARI	115.575.955,28	

POSTE ITALIANE

C/C n. 2097 Cagliari	3.238.901,68
C/C n. 1014181018 Carbonia	159.458,88
C/C n. 10701092 Oristano	32.043,02
C/C n. 219089 Nuoro	221.525,34
C/C n. 10904076 Sassari	0,00
C/C n. 7070 Sassari	865.019,95
C/C n. 224071 Sassari	0,00
TOTALE CONTI CORRENTI POSTALI	4.516.948,87

Il prospetto sotto riporta il saldo dei conti correnti bancari detenuti presso la Banca d'Italia, classificati tra i conti d'ordine.

Si precisa 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).

CONTI CORRENTI DI CONTABILITÀ SPECIALE PRESSO BANCA D'ITALIA

Conto 3221 Fondi CER	75.200.791,56
Conto 3222 Legge n. 560/93	29.065.979,58
TOTALE BANCA D'ITALIA	104.266.771,14

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 14.429,00 (€ 149.285,00 nel precedente esercizio).

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

Tabella 26 Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	149.285	-134.856	14.429
Totale ratei e risconti attivi	149.285	-134.856	14.429

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 635.935.357,00 (€ 648.694.054,00 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":

Tabella 27 Patrimonio netto - movimentazioni esercizio 2023

	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	417.898.091	0	0	0
Totale altre riserve	417.898.091	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	- 135.321.036	0	-11.736.660	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-11.736.660	0	11.736.660	0
Totale Patrimonio netto	648.694.054	0	0	0

Tabella 28 Patrimonio netto a fine esercizio 2023

	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	-10.627.318		407.270.773
Totale altre riserve	0	-10.627.318		407.270.773
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		- 147.057.696
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	- 2.131.379	- 2.131.379
Totale Patrimonio netto	0	-10.627.318	-2.131.379	635.935.357

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:

Tabella 29 Patrimonio netto - movimentazioni esercizio 2022

	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	429.165.811	0	0	0
Totale altre riserve	429.165.811	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-70.133.848	0	-65.187.188	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-65.187.188	0	65.187.188	0
Totale Patrimonio netto	671.698.434	0	0	0

Tabella 30 Patrimonio netto a fine esercizio 2022

	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	-11.267.720		417.898.091
Totale altre riserve	0	-11.267.720		417.898.091
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-135.321.036
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	-11.736.660	-11.736.660
Totale Patrimonio netto	0	-11.267.720	-11.736.660	648.694.054

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:

Tabella 31 Disponibilità e utilizzo voci di patrimonio netto

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni

					copertura perdite	
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	407.270.773			0	0	0
Totale altre riserve	407.270.773			0	0	0
Totale	785.124.432			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 "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:

Tabella 32 Composizione riserve di rivalutazione

	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 € 45.704.519 (€ 90.435.321,00 nel precedente esercizio).

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

Tabella 33 Composizione e variazioni fondi per rischi e oneri

	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	185.632	0	90.249.689	90.435.321

Variazioni nell'esercizio					
Altre variazioni	0	-5.860	0	-44.724.942	-44.730.802
Totale variazioni	0	-5.860	0	-44.724.942	-44.730.802
Valore di fine esercizio	0	179.772	0	45.524.747	45.704.519

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

- Fondo contenzioso € 41.618.826,00;
- Fondo per l'E.R.P. per € 886.329,00;
- Fondo sociale per 1.729.729,00;
- Fondo rinnovi contrattuali dipendenti e dirigenti per € 1.120.000,00;
- Fondo incentivi tecnici per € 124.619,00;
- Fondo rimborsi costi del personale comandato € 45.244,00.

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 € 655.097,00 (€ 782.597,00) nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti sono così rappresentati:

Tabella 34 Composizione e variazioni T.F.R.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	782.597
Variazioni nell'esercizio	
Altre variazioni	-127.500
Totale variazioni	-127.500
Valore di fine esercizio	655.097

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 51.675.246,00 (€ 53.020.308,00 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Tabella 35 Composizione debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Acconti	4.377.986	187.909	4.565.895
Debiti verso fornitori	566.291	175.384	741.675

Debiti verso imprese collegate	66.656	-66.656	0
Debiti verso controllanti	199.705	121.875	321.580
Debiti tributari	2.531.905	470.785	3.002.690
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	445.442	255.462	700.904
Altri debiti	44.832.323	-2.489.821	42.342.502
Totale	53.020.308	-1.345.062	51.675.246

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:

Tabella 36 Distinzione per scadenza dei debiti

	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	4.377.986	187.909	4.565.895	4.565.895	0	0
Debiti verso fornitori	566.291	175.384	741.675	741.675	0	0
Debiti verso imprese collegate	66.656	-66.656	0	0	0	0
Debiti verso controllanti	199.705	121.875	321.580	321.580	0	0
Debiti tributari	2.531.905	470.785	3.002.690	3.002.690	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	445.442	255.462	700.904	700.904	0	0
Altri debiti	44.832.323	-2.489.821	42.342.502	30.382.743	11.959.759	0
Totale debiti	53.020.308	-1.345.062	51.675.246	39.715.487	11.959.759	0

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 70.601.257,00 (€ 51.141.706,00 nel precedente esercizio).

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

Tabella 37 Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	428	1.871	2.299
Risconti passivi	51.141.278	19.457.680	70.598.958
Totale ratei e risconti passivi	51.141.706	19.459.551	70.601.257

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).

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 € 26.284.341,00 (€ 24.813.913,00 nel precedente esercizio) viene dettagliato per categorie di attività:

- € 600.762,00 (€ 734.256,00 nel precedente esercizio) per corrispettivi cessioni di beni: si tratta del corrispettivo per l'estinzione del diritto di prelazione;
- € 25.683.579,00 (€ 24.079.657,00 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 € 17.221.984,00 (€ 11.533.611,00 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Tabella 38 Altri ricavi e proventi

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	0	5.327.913	5.327.913
Altri			
Rimborsi spese	1.109.653	-275.240	834.413
Personale distaccato presso altre imprese	1.680.067	-766.868	913.199
Rimborsi assicurativi	30.860	-1.318	29.542
Plusvalenze di natura non finanziaria	782.971	94.684	877.655
Sopravvenienze e insussistenze attive	532.478	600.773	1.133.251
Altri ricavi e proventi	7.397.582	708.429	8.106.011
Totale altri	11.533.611	360.460	11.894.071
Totale altri ricavi e proventi	11.533.611	5.688.373	17.221.984

Il contributo concesso dalla Regione, ai sensi della L.R. n. 1/2023, ammonta a € 9.000.000,00. Nel corso dell'esercizio l'importo di € 3.672.087,00 è stato destinato al finanziamento di manutenzioni straordinarie e la relativa quota è stata oggetto di sconto passivo pluriennale. La parte residua, pari a € 5.327.913, finanzia principalmente le manutenzioni ordinarie e spese accessorie relative alla gestione degli immobili.

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 € 7.442.220,00.

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 31/12/2023.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 6.712.486,00 (€ 6.287.245,00 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Tabella 39 Spese per servizi

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Servizi per acquisti	62.141	15.162	77.303
Spese di manutenzione e riparazione	3.310.691	154.875	3.465.566
Servizi e consulenze tecniche	257.000	68.025	325.025
Compensi agli amministratori ¹⁶	75.718	19.451	95.169
Compensi a sindaci e revisori	44.346	2.229	46.575
Spese e consulenze legali	188.305	97.519	285.824
Spese telefoniche	212.711	18.617	231.328
Assicurazioni	191.546	-32.951	158.595
Spese di viaggio e trasferta	840	3.126	3.966
Personale distaccato presso l'impresa	472.065	-45.860	426.205
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	14.122	25.061	39.183
Altri	1.457.760	99.987	1.557.747
Totale	6.287.245	425.241	6.712.486

La voce principale è rappresentata dalle "Spese di manutenzione e riparazione" che ricomprende tra le altre le spese di manutenzione sostenute per il patrimonio immobiliare (€ 2.713.441,00) e le quote delle manutenzioni degli alloggi in condominio (610.606,00).

La voce "Altri" comprende altri costi tra cui le spese per servizi per servizi e manutenzione degli uffici (€ 824.162,00), spese di amministrazione degli stabili (€ 24.631,00), spese per bollettazione e riscossione canoni (€ 73.785,00).

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 219.824,00 (€ 206.731,00 nel precedente esercizio).

¹⁶ Nel 2021 la voce comprende sia il compenso corrisposto al Commissario Straordinario sia quello corrisposto ai componenti il Collegio Sindacale.

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

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 8.065.094,00 (€ 6.980.276,00 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Tabella 40 Oneri diversi di gestione

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	165.852	-4.278	161.574
ICI/IMU	753.746	-88.908	664.838
Imposta di registro	736.771	-387.144	349.627
IVA indetraibile	1.537.958	28.120	1.566.078
Diritti camerali	2.885	-446	2.439
Perdite su crediti	269.688	-269.688	0
Sopravvenienze e insussistenze passive	927.755	1.171.096	2.098.851
Minusvalenze di natura non finanziaria	366.487	8.972	375.459
Altri oneri di gestione	2.219.134	627.094	2.846.228
Totale	6.980.276	1.084.818	8.065.094

Nel corso del 2023, l'Azienda ha provveduto al versamento dell'IMU, a titolo di acconto e di saldo, per i locali commerciali e per le aree edificabili, oltre alle somme dovute per gli alloggi non sociali, ossia le unità abitative per le quali è stata acclarata la mancanza dei requisiti di cui al DM 22.04.2008.

Il calcolo e la quantificazione dell'IMU si basa sui beni immobili e sui relativi dati catastali contenuti nei gestionali in uso ai Servizi Territoriali

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 2023 la percentuale definitiva è pari al 9%.

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 € 517.066,00 (€ 224.473,00 nel precedente esercizio);
- Totale interessi e altri oneri finanziari € 0,00 (€ 153,00 nel precedente esercizio).

I proventi finanziari si compongono degli interessi attivi corrisposti dal tesoriere per le giacenze presenti sui conti correnti bancari (€ 385.770,00) e dagli inquilini in caso di acquisto dell'alloggio con pagamento rateale del prezzo di vendita (€ 131.296,00).

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 2023 ammontano ad € 2.700.989,00 di cui IRES per € 2.261.373,00 e IRAP per € 439.616,00.

Il valore delle imposte differite ammonta ad € 45.892,00, di cui € 84.255 per imposte differite ed € 38.363 relativo all'utilizzo del fondo imposte differite.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Tabella 41 Composizione imposte sul reddito d'esercizio

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza fiscale
IRES	2.261.373	0	45.892	0	
IRAP	439.616	0	0	0	
Totale	2.700.989	0	45.892	0	0

Ai fini della determinazione dell'IRES, partendo dal risultato civilistico, sono state operate variazioni fiscali in aumento per € 59.124.742,00 e in diminuzione per € 38.148.591,00, determinando un reddito imponibile di € 18.844.773,00 sul quale è stata calcolata l'imposta dovuta per l'ammontare di € 2.261.373,00.

La quantificazione dei redditi degli immobili non costituenti beni strumentali (locati o non locati) si basa sulle risultanze catastali contenute nei gestionali in uso ai Servizi Territoriali, in assenza di una banca dati del patrimonio immobiliare aziendale certificata ed unitaria.

Gli Enti in materia di edilizia residenziale pubblica continuano ad usufruire 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 (si vedano a tal proposito le circolari dell'Agenzia delle Entrate n. 15/E del 17 maggio 2022).

Ai fini della determinazione dell'IRAP, la base imponibile è stata determinata ai sensi dell'art. 5 del D.lgs. n.446/1997 applicando l'aliquota ordinaria della Regione Sardegna pari al 2.93 %. Partendo dalle risultanze del bilancio, sono state

operate variazioni in aumento per € 3.877.061,00, variazioni in diminuzione per € 913.199,00 e deduzioni ex art. 11, comma 1 lett. a) per € 8.643.177,00 determinando un valore della produzione netta imponibile pari a € 15.003.970,00 sul quale è stata determinata l'imposta dovuta nell'importo di € 439.616,00.

IL RISULTATO DI ESERCIZIO

Il consuntivo 2023 si è concluso con una perdita d'esercizio che ammonta a € 2.131.739,00.

Pesano sulla gestione i cospicui accantonamenti eseguiti con le scritture di assestamento. L'accantonamento al fondo contenzioso è stato pari a circa 5 milioni euro, di cui 3,8 relativo alla vertenza IMU, mentre l'esigenza di adeguare il valore del fondo svalutazione crediti a quello del fondo crediti di dubbia esigibilità ha imposto un accantonamento di € 4,5 milioni di euro.

Ciò nonostante il risultato d'esercizio ante imposte è positivo (€ 0,6 milioni). Il carico delle imposte dirette (2,3 milioni di euro per l'IRES e 0,4 milioni per l'IRAP) ha determinato la perdita d'esercizio consuntivata.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il consuntivo dell'esercizio 2023 rispecchia il quadro delineato in sede di bilancio di previsione, nonché il trend degli ultimi esercizi.

La normativa regionale di settore prevede che le entrate da canoni garantiscano la copertura delle spese di amministrazione, di gestione e di manutenzione degli alloggi, ivi compresi gli oneri fiscali, oltre ad una quota delle risorse impiegate per la realizzazione degli alloggi e per alimentare il fondo di cui all'articolo 5 della L.R. 7/2000 (fondo sociale). Il totale dei canoni non è più in grado di fornire tali coperture, peraltro a causa della morosità in costante crescita, solo parzialmente incassati.

A ciò si aggiunga il pesante carico fiscale che grava sull'Azienda sia in termini di imposte dirette che indirette. Le principali imposte dirette (IRES e IRAP) gravano sul bilancio aziendale mediamente per circa 3 milioni di Euro all'anno. In considerazione del ruolo sociale svolto dall'Azienda nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica, tale regime fiscale appare ancora più gravoso.

Infatti, dal punto di vista delle imposte sul reddito, l'Azienda è equiparata alle società immobiliari operanti sul mercato privato. Il reddito imponibile è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto delle spese di manutenzione sostenute, nel limite massimo del 15%, ferma restando l'indeducibilità dei restanti costi relativi agli immobili ad uso abitativo.

Inoltre, l'assoggettabilità all'IRAP secondo il metodo da bilancio, tipico delle società commerciali, comporta che gli stessi finanziamenti regionali per l'ERP siano inclusi nella base imponibile dell'imposta regionale sulle attività produttive. Si auspica che la Regione Autonoma della Sardegna, in un'ottica di semplificazione fiscale e amministrativa, decida di introdurre con legge l'azzeramento dell'aliquota IRAP per l'Azienda.

Nell'ambito delle imposte indirette il principale esborso riguarda l'IMU, sul quale è in corso un contenzioso con i Comuni in merito al riconoscimento dell'esenzione del tributo per gli immobili che hanno destinazione sociale. L'attività di ricognizione del patrimonio aziendale è sempre più urgente considerata la necessità di dotare l'Azienda di una banca dati del patrimonio immobiliare certificata ed unitaria, strumento fondamentale per la determinazione della base imponibile ai fini IMU e della quantificazione delle imposte dirette sul reddito.

A seguito delle evidenti difficoltà incontrate dall'Azienda nella predisposizione del bilancio di previsione, al fine di evitare un incremento dei canoni di locazione che andrebbe a gravare su soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate, a partire dall'esercizio 2023 e per ciascuno degli esercizi del triennio 2023-2025, la Regione Sardegna ha autorizzato, con la legge di stabilità 2023, la concessione di un contributo di 9 milioni di euro¹⁷.

Nel corso dell'esercizio 2023 i canoni di locazione (accertati ma non integralmente incassati) hanno consentito la sola copertura finanziaria delle spese fisse di funzionamento dell'Azienda.

¹⁷ Confermato per il 2026 con la legge di stabilità 2024.

Il contributo è stato perlopiù impiegato per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio e, in misura minore, per garantire la copertura finanziaria del fondo reclutamento.

Permangono, nonostante il suddetto contributo, elementi di criticità. Il bilancio aziendale risulta di fatto ingessato dalla necessità di procedere con ingenti accantonamenti nel risultato di amministrazione (che rappresentano il 64% dello stesso). Tra di essi le voci più importanti sono rappresentate dal fondo crediti di dubbia esigibilità e dal fondo contenzioso.

Il fondo crediti di dubbia esigibilità, il cui valore al 31.12.2023 ammonta a euro 57,8 milioni (+ € 4,8 milioni rispetto all'esercizio precedente), è diretto ad evitare l'utilizzo di entrate di dubbia e difficile esazione. Infatti il fenomeno della morosità dell'utenza trova puntuale rispondenza tra le poste del bilancio aziendale nell'elevato ammontare dei residui attivi da canone di locazione. Al fine di valutare le ragioni del loro mantenimento, l'Azienda deve completare la ricognizione dei crediti per i quali sono state avviate le azioni di recupero stragiudiziale ai sensi della Legge n. 13/1989, nonché di quelli che sono stati trasmessi all'Avvocatura per l'azione legale. Occorre inoltre procedere con l'aggiornamento dei software dei sistemi gestionali in uso che attualmente non sono in grado di gestire i piani di rientro secondo quanto prevede il principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria (cancellazione del residuo attivo e accertamento del medesimo credito nell'esercizio in cui viene concessa la rateizzazione con imputazione agli esercizi previsti dal piano di rateizzazione). Il ridimensionamento dei residui attivi passa necessariamente anche da una riduzione della giacenza dei conti correnti postali sui quali transitano i versamenti effettuati dall'utenza per i canoni di locazione.

L'accantonamento al fondo rischi contenzioso, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, costituisce adempimento obbligatorio da effettuarsi in misura congrua rispetto alle vertenze giudiziarie in corso. Il contenzioso con i Comuni presso le Corti di giustizia tributaria ha imposto un adeguamento del fondo contenzioso. Nello specifico, in sede di rendiconto si è reso necessario, a fini prudenziali, adeguare il fondo contenzioso ad euro 41,6 milioni (+ € 4,2 milioni rispetto al 2022) di cui € 36 milioni per la vertenza IMU.

La quota disponibile del risultato di amministrazione, detratti accantonamenti e vincoli, ammonta a € 12,8 milioni.

Gli accantonamenti, riproposti specularmente in contabilità economico-patrimoniale, unitamente alle imposte dirette a carico dell'esercizio (pari € 2,7 milioni) hanno determinato una perdita d'esercizio di € 2,1 milioni.

Il contributo regionale, concesso per la prima volta nel 2023, ha garantito l'equilibrio del bilancio di previsione consentendo di porre in essere una minima attività manutentiva, pur tuttavia non rispondente alle esigenze del patrimonio immobiliare aziendale, considerato le condizioni critiche in cui versa.

Per far fronte all'esigenza di manutenzione straordinaria sono disponibili risorse proprie per 43 milioni di Euro.

Si tratta di accantonamenti aziendali effettuati negli anni che risultavano congelati nel bilancio sotto forma di residui passivi. A seguito delle operazioni di riaccertamento dei residui al 31.12.2021 e delle operazioni contabili di riversamento in Banca di Italia effettuate nel 2023, sono ora disponibili per le finalità previste dall'art. 1, comma 1, lett.

b) della legge regionale n. 7/2000, che a seguito della modifica della norma operata dal comma 1, art. 94, della L.R. n. 9/2023, prevedono anche interventi di manutenzione straordinaria.

Il Direttore del Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane

Dott. Franco Corosu

La Direttrice Generale f.f.

Dott.ssa Flavia Adelia Murru