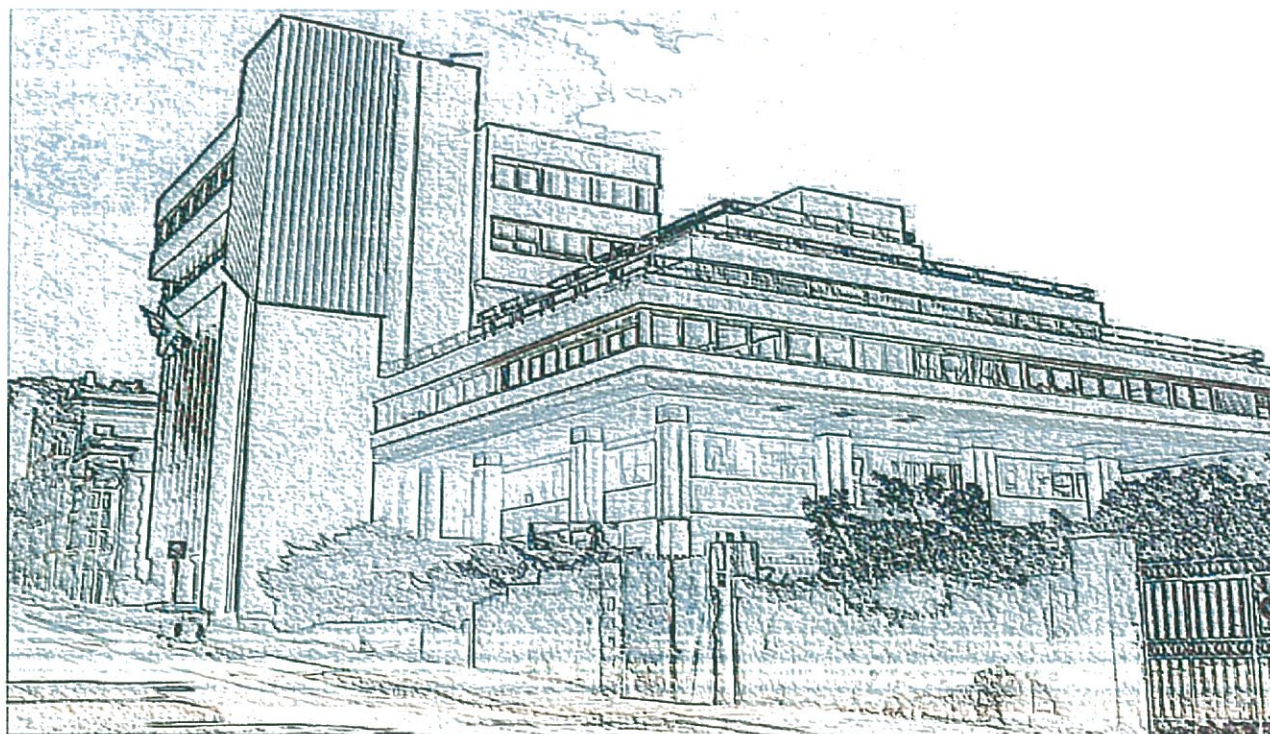




REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



azienda regionale per l'edilizia abitativa



BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2013

NOTA INTEGRATIVA

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO IL 31.12.2013

Valori espressi in EURO

Premessa

L'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (A.R.E.A.) è stata costituita con la Legge Regionale n. 12/2006, con la fusione degli ex II.AA.CC.PP. delle province di Cagliari, Sassari, Nuoro e Oristano (enti pubblici "non economici") in un unico ente pubblico "economico" a livello regionale, dotato di personalità giuridica e autonomia imprenditoriale, gestionale, patrimoniale e contabile, con un proprio statuto e sottoposto a vigilanza della Regione Autonoma della Sardegna.

Essa, dal 1° gennaio 2007, costituisce lo strumento attraverso cui la Regione Sardegna risponde alla domanda abitativa di soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate al fine di assicurare loro il diritto fondamentale all'abitazione, promuovendo politiche di edilizia residenziale pubblica indirizzate a:

1. incrementare e valorizzare il patrimonio abitativo di proprietà pubblica attraverso interventi di nuova costruzione, di recupero e di riqualificazione urbanistica;
2. ampliare l'offerta degli alloggi pubblici in locazione a canone ridotto rispetto ai valori di mercato;
3. perseguire obiettivi di qualità e di vivibilità degli alloggi pubblici e delle aree urbane di riferimento favorendo il contenimento dei costi di costruzione, il risparmio energetico e gli interventi di architettura ecocompatibile;
4. ottimizzare le risorse finanziarie disponibili perseguendo l'efficacia, l'efficienza e l'economicità degli interventi anche attraverso una razionalizzazione dei modelli organizzativi e di gestione degli enti operativi preposti.

L'AREA, articolata per distretti territoriali periferici, corrispondenti a ciascuna delle circoscrizioni provinciali di cui alla legge regionale 13 ottobre 2003, n. 10, ovvero a più circoscrizioni provinciali in relazione all'entità del patrimonio gestito, informa la propria attività a criteri di efficacia, efficienza ed economicità.

Quadro riepilogativo del bilancio d'esercizio al 31.12.2013

Situazione Patrimoniale e Conti d'Ordine

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
ATTIVITA'							
IMMOBILIZZAZIONI	590.385.988	591.561.742	589.554.927	586.747.819	588.037.661	591.715.607	605.482.786
Im materiali	12.462	10.161	4.084	-16.321	8.577	9.816	166.939
Materiali	573.408.007	570.799.314	569.039.110	568.883.691	571.199.891	576.666.614	591.662.701
Finanziarie	16.965.519	20.752.267	20.511.733	17.880.449	16.829.193	15.039.177	13.653.146
ATTIVO CIRCOLANTE	145.792.161	165.178.490	175.434.690	182.598.677	187.909.073	168.758.478	183.674.968
Rimanenze	239.819	110.344	110.344	110.343	110.343	110.343	110.344
Crediti	52.160.474	53.307.688	50.581.841	49.774.007	49.219.670	50.378.220	54.013.396
Disponibilità Liquide	93.391.868	111.760.458	124.742.505	132.714.327	138.579.060	118.269.915	129.551.228
RATE E RISCONTI	71.445	5.814	6.290	118.078	109.293	494	84395
TOTALE ATTIVITA'	736.249.594	756.746.046	764.995.907	769.464.573	776.056.027	760.474.578	789.242.149
PASSIVITA'	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
PATRIMONIO NETTO	638.065.780	645.545.009	651.608.704	655.364.008	660.032.150	661.499.301	676.103.834
FONDI PER RISCHI E ONERI	6.957.158	7.408.039	7.509.560	7.039.006	6.210.705	5.979.305	7.591.444
T.F.R.	3.570.983	3.408.600	3.157.515	3.075.904	3.012.471	2.947.783	3.223.119
DEBITI	87.655.673	100.384.398	102.720.111	103.985.655	106.800.700	90.046.552	102.321.685
RATE E RISCONTI	0	0	17	0	0	1.637	2.067
TOTALE PASSIVITA'	736.249.594	756.746.046	764.995.907	769.464.573	776.056.027	760.474.578	789.242.149
CONTI D'ORDINE ATTIVI	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
BENI ALTRUI	76.210.450	76.655.083	83.521.301	85.238.401	79.780.385	90.736.912	76.474.497
Banca d'Italia Fondi CER	30.032.604	29.006.011	30.233.190	30.824.471	28.336.633	27.996.875	27.603.684
Banca d'Italia Fondi L. 560/93	36.926.078	38.397.304	44.036.343	45.162.161	42.191.983	51.988.269	38.119.045
Stabili in gestione dello Stato	9.251.768	9.251.768	9.251.768	9.251.769	9.251.769	10.751.769	10.751.768
CONTI D'ORDINE PASSIVI	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
BENI ALTRUI	-76.210.446	-76.655.082	-83.521.299	-85.238.401	-79.780.385	-90.736.912	-76.474.494
Finanziamenti CER	-30.032.599	-29.006.010	-30.233.188	-30.824.471	-27.750.033	-27.371.978	-26.928.436
Finanziamenti L. 560/93	-36.926.079	-38.397.304	-44.036.343	-45.162.161	-42.778.584	-52.613.165	-38.794.290
Stato per stabili in gestione	-9.251.768	-9.251.768	-9.251.768	-9.251.769	-9.251.769	-10.751.769	-10.751.768

Conto Economico

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Valore della produzione	33.105.044	40.099.523	34.915.352	28.451.527	28.371.023	30.289.162	32.239.747
Costi di produzione	-32.608.145	-39.695.546	-33.870.509	-28.737.077	-29.309.070	-41.800.410	-38.155.459
REDDITO NETTO	496.899	403.977	1.044.843	-285.550	-938.047	-11.511.248	-5.915.712
Proventi e oneri finanziari	3.353.708	4.428.114	1.468.399	1.097.228	1.726.547	1.140.416	1.261.658
Rettifiche valore attività finanziarie	0	0	0	0	0	0	0
Proventi e oneri straordinari	-194.995	425.500	-785.976	-1.238.579	-323.081	72.378	-1.565.559
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.655.612	5.257.591	1.727.266	-426.901	465.419	-10.298.454	-6.219.613
Imposte sul reddito di esercizio	-2.047.114	-1.557.128	-1.454.056	-839.478	-798.478	-207.979	-635.591
UTILE DELL'ESERCIZIO	1.608.498	3.700.463	273.210	-1.266.379	-333.059	-10.506.433	-6.855.204

Come evidenziato in dettaglio dal Conto Economico, rispetto al precedente esercizio (2012), si evidenzia, in sintesi:

- un Risultato della gestione "caratteristica" dell'Azienda pari a € - 5.915.712, che, pur rimanendo negativo, fa segnare un + 5.595.536 rispetto all'esercizio precedente, sostanzialmente legato al fatto che, dal lato dei ricavi, si riscontra un discreto aumento degli stessi (+ € 1.950.585), dovuto sostanzialmente alle plusvalenze derivanti dalla alienazione di immobili (+ € 2.092.128), cui si aggiunge, dal lato dei "costi di produzione", una riduzione degli stessi per complessivi € 3.644.951, dovuto sostanzialmente alla riduzione dell'IMU (- 4.545.861). Si ritiene utile, tuttavia, evidenziare:
 - un aumento dei "costi per servizi" per € 753.359 (spese di funzionamento degli uffici, prestazioni tecniche e legali, manutenzioni ordinarie) e dei costi per il personale, e relativi contributi, per € 143.634;
 - quote annuali di ammortamento, pur sostanzialmente stabili, per complessivi per € 4.514.249, e legate al notevole patrimonio immobiliare gestito;
 - imposta di registro su contratti di locazione per € 353.687 (+ € 185.573);
 - IVA indetraibile "pro-rata" per complessivi € 2.669.134 (+ € 480.482);
 - costi per Gestione Speciale per complessivi € 6.820.269 (€ 5.949.685 per somme ricavate dall'alienazione del patrimonio immobiliare ed € 870.584 per accantonamento al Fondo per l'Edilizia Residenziale Pubblica - E.R.P.), + € 401.338 rispetto all'esercizio precedente.
- una gestione "finanziaria" caratterizzata da un risultato pari a € 1.275.817, essenzialmente dovuto agli interessi bancari e postali attivi sulle giacenze liquide dell'Ente (€ 737.252) e ad interessi da utenti per dilazione debiti e mora (€ 538.565);
- una gestione "straordinaria" caratterizzata da un risultato pari a - € 1.565.559, scaturente dalla differenza tra sopravvenienze attive (€ 1.664.380) e passive (€ - 3.229.939), a seguito dell'attività di riaccertamento dei residui svolta dagli uffici competenti;
- un Risultato prima delle imposte pari a € - 6.219.613;
- Imposte sul reddito di esercizio pari a € 635.591, costituite da € 336.115 per IRES (rigo RN11 della Dichiarazione), € 80.434 per IRAP (rigo IR21 della Dichiarazione), € 575.845 per imposte differite, a fronte di un utilizzo di imposte differite in altri esercizi pari a € 356.803;
- una Perdita di esercizio pari a - € 6.855.204, che scaturisce dai risultati di cui ai punti precedenti.

Principi di redazione del bilancio

Il progetto di bilancio di esercizio che si sottopone all'approvazione da parte del Commissario per la gestione provvisoria è conforme ai principi desumibili dagli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente Nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio stesso.

Esso è stato predisposto sulla base degli schemi previsti dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, adottando, in particolare, l'ulteriore articolazione di alcune voci di bilancio proposta dalla FEDERCASA, in relazione alla peculiare attività svolta dagli enti associati, e finalizzata ad ottenere una uniformità di comportamento di tutti gli II.AA.CC.PP., comunque denominati, nella contabilizzazione ed esposizione in bilancio dei fatti di gestione.

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31.12.2013, il sesto per l'A.R.E.A. quale ente pubblico "economico" regionale, sono conformi a quanto previsto dalla normativa vigente in materia ed ai Principi contabili dell'Organismo italiano di contabilità (Oic) per quanto applicabili.

Trattandosi di esercizio successivo al primo, trova applicazione la disposizione di cui all'art. 2423-ter, 5° comma, del Cod. Civ. che prevede che le voci esposte nel bilancio di esercizio debbano essere contrapposte a quelle dell'esercizio precedente allo scopo di consentirne la comparazione temporale.

Ai sensi dell'art. 2423-ter, 2° comma, si evidenzia che non si è proceduto al raggruppamento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico.

Ai sensi dell'art. 2424, 2° comma, si evidenzia che non vi sono elementi dell'attivo e del passivo dello Stato Patrimoniale che ricadano sotto più voci dello schema.

Deroghe

Ai sensi dell'art. 2423-bis, comma 6, del Cod. Civ. "i criteri di valutazione non possono essere modificati da un esercizio all'altro" ed eventuali deroghe a tale principio di redazione del bilancio sono consentite soltanto in casi eccezionali. La nota integrativa, in questi casi, deve motivare la deroga e indicarne l'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico.

Non ci sono state modifiche ai criteri di valutazione adottati nell'esercizio precedente.

Considerata la sostanziale continuità aziendale rispetto alle attività svolte dagli ex II.AA.CC.PP. provinciali, ai quali l'Azienda, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 12/2006, è subentrata, dal 1° gennaio 2007, nella titolarità del patrimonio ed in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, nella formazione del bilancio non ci si è discostati dai criteri di valutazione precedentemente adottati dagli stessi.

Nello specifico, i criteri di valutazione adottati sono stati i seguenti:

Immobilizzazioni

Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte in bilancio al costo di produzione. Tali costi sono stati assoggettati ad ammortamento, in misura costante, a partire dall'anno in cui il costo è stato sostenuto, in funzione al periodo di prevista loro utilità futura.

Si tratta, in particolare, di *softwares* di proprietà o in licenza d'uso.

Materiali

Le immobilizzazioni materiali (fatta eccezione per gli immobili di provenienza statale del Distretto di Sassari, iscritti al valore catastale) sono iscritte in bilancio al loro costo storico di acquisizione, intendendosi, con tale espressione, a secondo dei casi:

- a) il prezzo pagato a terzi per l'acquisto dei beni, maggiorato degli oneri accessori di diretta imputazione;

b) il costo sostenuto per la loro costruzione;

I costi sostenuti in epoca posteriore all'acquisizione del singolo bene vengono imputati ad incremento del suo costo iniziale solo quando essi abbiano comportato un significativo e tangibile incremento di capacità produttiva, di sicurezza, o di vita utile.

Le spese di manutenzione e riparazione, diverse da quelle incrementative, non sono mai oggetto di capitalizzazione e vengono costantemente imputate a conto economico.

In ottemperanza alle disposizioni di cui all'articolo 2 comma 18 del D.L. 3/10/2006 n. 262, convertito con modificazioni dalla L. 24/11/2006 n. 286, che ha riformulato i commi 7 ed 8 dell'art. 36 del D.L. 04/07/2006 n. 223, nel corso dell'esercizio, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, si è provveduto a scorporare dal costo complessivo dei fabbricati strumentali il costo delle aree occupate dalle costruzioni. Il valore dell'area, che rappresenta la quota non ammortizzabile del costo complessivo del fabbricato, è stato determinato applicando la percentuale del 20% sul costo complessivo del fabbricato al netto dei costi incrementativi capitalizzati.

Gli ammortamenti dei cespiti sono calcolati a quote costanti applicando le aliquote massime fiscalmente consentite.

Le aliquote di ammortamento utilizzate, riflettono, in ogni caso, la vita utile dei cespiti da ammortizzare.

L'inizio dell'ammortamento è fatto coincidere con il periodo di entrata in funzione del bene ed il termine della procedura coincide o con l'esercizio della sua alienazione oppure con quella in cui, a seguito di un ultimo stazionamento di quota si raggiunge la perfetta contrapposizione tra la consistenza del fondo ammortamento e il costo storico del bene (eventualmente rivalutato).

I cespiti completamente ammortizzati compaiono in bilancio, al loro costo storico, sin tanto che essi non siano stati alienati o rottamati.

In merito all'ammortamento degli immobili di proprietà in locazione, si è più volte dibattuto sulla opportunità di indicare in bilancio le quote di ammortamento calcolate sul patrimonio immobiliare che costituisce oggetto dell'attività trattandosi di alloggi acquisiti o costruiti per la locazione.

Sulla questione è intervenuta anche la Cassazione, con la sentenza n. 2934 del 29/03/1996, che, a proposito del requisito di strumentalità degli immobili rispetto all'attività esercitata, precisa che "ricorre siffatto requisito, in relazione ad un determinato immobile, se ed in quanto lo stesso venga inserito funzionalmente nel complesso dei mezzi di cui l'imprenditore si avvale per l'esercizio dell'impresa e, quindi, alla luce della nozione giuridica di cui all'art. 2082 cc, per la produzione e lo scambio dei beni e dei servizi. Non occorre, invece, tale condizione di strumentalità qualora l'immobile sia utilizzato mediante locazione, questa costituendo l'attività imprenditoriale tipica del soggetto contribuente, di guisa che l'immobile si configuri non quale strumento bensì quale oggetto dell'attività, come tale produttivo di un reddito (costituito dai canoni percepiti a titolo di corrispettivo per il godimento del medesimo da parte del locatario) che venga a rappresentare immediatamente e direttamente una parte del profitto d'impresa".

Tale fattispecie è riferibile anche agli Enti di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) i cui ricavi sono, per la quasi totalità, costituiti dai canoni di locazione del patrimonio concesso in locazione. Si ritiene, pertanto, sulla base di tali considerazioni, di poter escludere dai costi di esercizio le quote di ammortamento degli immobili di proprietà concessi in locazione, anche per il fatto che, la fattispecie in esame, riconduce al caso in cui l'investimento sia realizzato con l'utilizzo di specifici contributi. In tal caso, infatti, l'Ente non sostiene oneri con proprie risorse, bensì con risorse esterne, per cui, di fatto, si ritiene non possa

far gravare sul conto economico dell'esercizio oneri (ammortamenti) senza averli essenzialmente sostenuti.

Le immobilizzazioni materiali potranno essere eventualmente rivalutate in base alle leggi (speciali, generali o di settore) che lo consentano, ma, nel corso dell'esercizio 2013, non sono state effettuate rivalutazioni, tantomeno discrezionali o volontarie.

Fabbricati: considerato il differente trattamento civilistico e fiscale delle diverse tipologie, tra le immobilizzazioni materiali, alla voce "fabbricati", vengono riportati separatamente: gli stabili sociali, gli stabili di proprietà in locazione, gli stabili gratuitamente devolvibili (in proprietà superficiaria) ed i locali con uso diverso dall'abitazione. Le aree vengono riportate alla voce "terreni".

Immobilizzazioni in corso e acconti: si tratta degli interventi per nuove costruzioni o per risanamento e recupero del patrimonio abitativo (se incrementativi del valore del patrimonio) iniziati e ancora in corso di realizzazione. Il criterio di valutazione adottato è quello del costo sostenuto, con riferimento alle diverse voci interessate (progettazione, stati di avanzamento lavori, direzione lavori, allacci di luce e acqua per i cantieri stessi, etc.). Il criterio di valutazione adottato, ovviamente, è lo stesso utilizzato per le immobilizzazioni materiali derivanti da tali tipologie di interventi.

Immobilizzazioni Finanziarie: si tratta sostanzialmente di quattro tipologie di crediti: per quote di mutui ancora da erogare finalizzati alla realizzazione di interventi edilizi (Cassa DD.PP.); per quote di finanziamenti, concessi per le medesime finalità, ma non ancora erogati (Regione Sardegna e Comuni); per alienazione degli alloggi con vendita rateale; per depositi cauzionali versati dall'Azienda.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Non ci sono operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Crediti

I crediti dell'Azienda al 31.12.2013 sono pari € 54.013.396 e sono iscritti all'attivo della situazione patrimoniale al loro valore nominale. Si tratta, in dettaglio, di crediti: "verso utenti" per € 44.558.882, "tributari" per € 1.653.874, "per Gestione Speciale" per € 3.227.189 e "verso altri" per € 4.573.451.

Occorre, tuttavia, evidenziare, in particolare, che:

1. per i "crediti verso utenti", pari a complessivi € 44.558.882 [per canoni di locazione e altre voci correlate (rimborsi spese e interessi); per alienazione alloggi e locali (quote capitale e quote interessi scadute)], l'ammontare dei crediti così iscritti è ricondotto al "presumibile valore di realizzo" mediante l'iscrizione di apposite voci correttive direttamente tra gli stessi [le principali sono: nell'attivo patrimoniale, "Inquilini conto versamenti" (conto 208000) per € 1.200.817 e "Assegnatari per incassi irregolari" (conto 211016) per € 3.569.806, con riferimento a versamenti effettuati dagli utenti sui c/c postali e non ancora "regolarizzati" e, nel passivo, "Fondo rischi su crediti" (conto 610001), per € 1.244.056, e "Fondo sociale art. 5 L.R. 7/2000" (conto 609003), pari a € 2.929.585.
2. per i crediti "tributari" (€ 1.653.874), si tratta sostanzialmente del credito IRPEF (€ 7.650), di crediti IRES (€ 1.201.799), così

come risultanti anche al rigo RN24 della Dichiarazione IRES 2014, e IRAP (€ 439.202) così come risultanti anche al rigo IR27 della Dichiarazione IRAP 2014.

3. per i "crediti per Gestione Speciale" (€ 3.227.189) si tratta di un importo da contrapporre contabilmente a quello dei "debiti per Gestione Speciale" (€ 78.259.261) al fine di determinare, a saldo, la situazione complessiva dell'Azienda nei confronti, appunto, della G.S. al 31.12.2013. Si tratta di una voce di credito/debito particolare, in quanto rappresenta la posizione dell'Azienda relativamente alle disponibilità (Fondi di finanziamento per gli interventi costruttivi, di risanamento e recupero) esistenti sui conti correnti accesi presso la Tesoreria Provinciale dello Stato, e intestati alla stessa A.R.E.A., ma per l'utilizzo delle quali è necessaria la preventiva programmazione degli interventi da parte della Regione Autonoma della Sardegna.
4. Per i "crediti verso altri" (€ 4.573.451), si tratta, sostanzialmente, di: disponibilità residua su macchine affrancatrici, crediti per interessi bancari e postali; crediti verso clienti e fornitori nazionali; crediti verso Regione, Comuni ed altri Enti.

Debiti

I debiti dell'Azienda al 31.12.2013 sono pari a € 102.321.685 e tutte le poste esprimenti una posizione di debito sono state valutate al loro valore nominale. Si tratta, in dettaglio, delle seguenti tipologie: "mutui" per € 828.690; "verso fornitori" per € 3.711.486; "per Gestione Speciale" per € 78.259.261; "tributari" per € 439.827; "verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale" per € 750.596; "altri debiti" per € 18.331.825.

Si ritiene opportuno, in proposito, evidenziare che:

1. L'esposizione debitoria complessiva dell'Ente, pari a € 102.321.685, risulta fortemente influenzata dalla presenza, tra le passività, dei "debiti per Gestione Speciale" (analizzati al successivo punto 3.) per complessivi € 78.259.261 (pari al 76,48% dei debiti), che, come si vedrà, non costituiscono "debiti nei confronti di terzi", ma, più correttamente un accantonamento di fondi, derivanti da "autofinanziamento" (Fondo per l'E.R.P., ricavi da alienazione alloggi e locali, ricavi da estinzione diritto di prelazione), e destinati ad essere utilizzati dall'Ente stesso per le proprie attività istituzionali attraverso interventi di e.r.p., ma solo a seguito della programmazione dei relativi interventi da parte della Regione Autonoma della Sardegna. Al netto di tale importo, l'effettivo debito complessivo dell'AREA nei confronti di terzi è pari a € 24.062.424.
2. I "debiti per Gestione Speciale" presentano un incremento pari a € 6.122.449 per nuovi debiti relativi agli incassi realizzati nell'esercizio.
3. La voce "altri debiti" (€ 18.331.825) è costituita essenzialmente da: debiti nei confronti del personale dipendente e relativi acconti IRPEF, versamenti anticipati e cauzioni da parte di assegnatari e cessionari (in caso di vendita rateizzata), anticipazioni di fondi regionali o della Gestione Speciale.

Ratei e risconti

I ratei e risconti d'esercizio sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le sole quote di costi e di ricavi ad esso

	pertinenti.
Rimanenze magazzino	Le uniche rimanenze dell'Azienda sono riferite agli alloggi costruiti già con destinazione a futura vendita e non ancora alienati, il cui valore di bilancio è quello del "costo storico", pari, per il 2013, a complessivi € 110.343. Data la peculiarità di tali interventi (costruzione con destinazione "alla vendita" e non "alla locazione", come generalmente avviene), essi non sono diffusi su tutto il territorio regionale e sono localizzati nei diversi Distretti (Province) secondo gli specifici programmi di intervento cui si riferiscono. Con riferimento agli stessi, tuttavia, considerata la sostanziale invarianza degli importi negli anni, si invitano i Distretti interessati ad approfondire la situazione e trasmettere alla Direzione Generale, al Commissario per la gestione provvisoria ed al Collegio Sindacale, una relazione in merito.
Titoli a reddito fisso	L'A.R.E.A. non possiede titoli ¹ .
Partecipazioni	L'A.R.E.A. non detiene alcuna partecipazione.
Azioni proprie	L'A.R.E.A. non possiede azioni proprie.
Fondi per rischi e oneri	Sono accantonati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia, alla chiusura dell'esercizio, non erano determinabili in maniera esatta l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica. Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.
Fondo TFR	Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti, in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, alla data del 31.12.2013, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.
Imposte sul reddito	Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto: - gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti; - l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.
Riconoscimento ricavi	I ricavi derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

¹ Si segnala, comunque, per dovere di precisione, il Conto 412001 "Obbligazioni e cartelle fondiarie", relativo al Distretto di Nuoro, per un importo a bilancio di € 245,32.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Non sono presenti crediti o debiti espressi originariamente in valuta estera.

Impegni, garanzie, rischi e beni di terzi

Non ci sono impegni e garanzie da indicare nei Conti d'ordine al loro valore contrattuale.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono iscritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

Particolare attenzione merita la situazione relativa ai crediti per canoni di locazione e voci correlate (rimborsi spese e interessi), per far fronte alla quale, come già detto precedentemente, in attesa della definitiva approvazione delle proposte di "inesigibilità" presentate dai Distretti e della definitiva quantificazione della quota degli stessi ritenuta di "dubbia esigibilità", risultano accantonati un "fondo rischi su crediti", pari a € 1.244.056 ed un "fondo sociale", pari a € 2.929.585 costituito per la concessione di contributi a favore degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica che, trovandosi in condizioni di indigenza, non possono sostenere l'onere del pagamento del canone di locazione, di quello per il rimborso all'ente gestore delle spese di amministrazione, gestione e manutenzione del patrimonio e di quelle dipendenti da eventuali servizi prestati dagli stessi enti, nonché degli oneri dipendenti da situazioni di morosità e di quelli condominiali, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 7/2000.

Risultano inoltre accantonati: un "fondo svalutazione crediti" per € 652.855 (riportato direttamente a parziale rettifica dei relativi Crediti in apposita voce dell'attivo patrimoniale e interamente utilizzato nel corso dell'esercizio) ed un "fondo manutenzione straordinaria stabili" per € 2.488.029 (quest'ultimo relativo ad accantonamenti per ristrutturazione della Sede del Distretto di Sassari).

Dati sull'occupazione

L'Organico "effettivo" dell'Azienda, al 31.12.2013, è indicato nella successiva tabella, dove si ritiene opportuno evidenziare la situazione rispetto alla Dotazione Organica prevista.

<i>Organico</i>	<i>31.12.2013</i>	Previsti nella Dotazione Organica	Posti Vacanti
Dirigenti	20	20	0
Cat. D	93	94	1
Cat. C	57	62	5
Cat. B	26	27	1
Cat. A	0	0	0
	196	203	7

Il contratto di lavoro applicato è il Contratto Collettivo Regionale di Lavoro per il personale dipendente e per quello dirigente della Regione Autonoma della Sardegna.

PROSPETTI CON FUNZIONI DI DETTAGLIO DELLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

Ai sensi dell'art. 2427 del Codice civile si riportano i prospetti con funzioni di dettaglio di alcune voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico e i prospetti delle variazioni quantitative degli elementi dello Stato Patrimoniale.

I) Immobilizzazioni immateriali

Variazioni nell'anno		Consistenza esercizio precedente	
Esist.Iniz.	9.815	Rival.prec.	
Incrementi		Ammort.prec.	320.765
Decrementi		Svalut.prec.	
Val. Finale	166.939	Costo storico	304.443
Dettaglio			
Acquisizioni	205.283		
Alienazioni			
Rivalutazioni			
Ammortamento	48.159		
Svalutazioni			

II) Immobilizzazioni materiali

Variazioni nell'anno		Consistenza esercizio precedente	
Esist.Iniz.	576.666.612	Rival.prec.	
Incrementi		Ammort.prec.	142.687.900
Decrementi		Svalut.prec.	
Val. Finale	591.662.701	Costo storico	711.974.967
Dettaglio			
Acquisizioni	8.174.626		
Alienazioni	1.684.076		
Rivalutazioni	-		
Ammortamento	4.466.089		
	-		

III) Immobilizzazioni finanziarie

Variazioni nell'anno	Consistenza esercizio precedente
Esist.Iniz. 15.039.173	Rival.prec.
Incrementi	Ammort.prec.
Decrementi	Svalut.prec.
Val. Finale 13.653.146	Costo storico
Dettaglio	
Acquisizioni	
Alienazioni	
Rivalutazioni	
Ammortamento	
Svalutazioni	

2) Crediti

Variazioni nell'anno	Consistenza esercizio precedente
Esist.Iniz. 50.378.221	Rival.prec.
Incrementi	Ammort.prec.
Decrementi	Svalut.prec.
Val. Finale 54.013.396	Costo storico
Dettaglio	
Acquisizioni	
Alienazioni	
Rivalutazioni	
Ammortamento	
Svalutazioni	

3) Altri titoli

Variazioni nell'anno	Consistenza esercizio precedente
Esist.Iniz. 245	Rival.prec.
Incrementi -	Ammort.prec.
Decrementi -	Svalut.prec.
Val. Finale 245	Costo storico 245

Descrizione	Cons. iniz.	Cons. finale
I) Rimanenze	110.344	110.344
4) Prodotti ultimati destinati alla vendita	110.344	110.344
II) Crediti	50.378.221	54.013.396
IV) Disponibilità liquide	118.269.914	129.551.228
1) Depositi bancari e postali	118.258.666	129.545.853
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	11.248	5.735

Non si ritengono necessarie ulteriori precisazioni.

Descrizione	Cons. inizio	Cons. finale
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI	5.979.304	7.591.441
1) Per trattamento di quiescenza		
2) Per imposte anche differite	710.732	929.774
3) Altri	5.268.572	6.661.670
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	2.947.783	3.223.119

VARIAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO

Descrizione	Cons. inizio	Cons. finale
A) PATRIMONIO NETTO	661.499.295	676.103.834
I) Capitale	266.254.361	266.254.361
III) Riserve di rivalutazione	4.211.123	4.211.123
IV) Riserva legale	95.012	95.012
V) Riserva statutaria	76.083.113	76.083.113
VII) Altre riserve	350.345.560	371.805.303
VIII) Utili(perdite)portati a nuovo	- 24.983.441	- 35.489.874
IX) Utile (perdita) d'esercizio	- 10.506.433	- 6.855.204

- Si evidenzia il fatto che, come previsto dal principio contabile OIC 4 "Fusione e scissione", nel primo bilancio successivo alla fusione (art. 2504 *bis*, comma 4, Cod. Civ.), cioè quello dell'esercizio 2007, i "valori contabili" trasferiti nella contabilità della nuova società risultante dalla fusione (A.R.E.A.) sono stati quelli iscritti, alla data di "estinzione" delle incorporate, nei bilanci di chiusura di queste ultime (II.AA.CC.PP.).
- Pertanto, i valori e le diverse denominazioni utilizzate per indicare le Riserve presenti nel Patrimonio Netto (di rivalutazione, legale, statutaria e straordinaria, quest'ultima riscontrabile alla voce "Altre riserve") sono da riferirsi alle voci ed ai valori contabili iscritti al 31.12.2006 nei bilanci di chiusura degli ex II.AA.CC.PP. secondo la normativa di riferimento a suo tempo vigente per gli stessi. A tale proposito, una eventuale "ricollocazione" di tali importi, per esempio a incremento del "Capitale" (Fondo di dotazione) dovrà essere deliberata dal Consiglio di Amministrazione.



- Si ritiene opportuno, inoltre, che il Commissario per la gestione provvisoria valuti la possibilità di eliminare, in occasione dell'approvazione del prossimo bilancio, le "perdite antecedenti gli ultimi 5 esercizi" attraverso l'utilizzo di apposite riserve. Si tratta, infatti, di perdite civilistiche interamente riferibili alla gestione dei vecchi II.AA.CC.PP., antecedenti alla creazione dell'Azienda.

Descrizione	Cons. inizio	Cons.fine
A) PATRIMONIO NETTO	661.499.295	676.103.834
I) Capitale	266.254.361	266.254.361
III) Riserve di rivalutazione	4.211.123	4.211.123
IV Riserva legale	95.012	95.012
V Riserva statutaria	76.083.113	76.083.113
VII) Altre riserve	350.345.560	371.805.303
VIII) Utili(perdite)portati a nuovo	- 24.983.441	- 35.489.874
IX) Utile (perdita) d'esercizio	- 10.506.433	- 6.855.204

VOCI DI DETTAGLIO DEL CONTO ECONOMICO

SUDDIVISIONE DEGLI INTERESSI E ONERI FINANZIARI

Descrizione	Valore finale
altre imprese	14.159
INTERESSI SU CAUZIONI	434
INTERESSI PASSIVI SU MUTUI IPOTECARI	12.964
INTERESSI PASSIVI DIVERSI	761
INTERESSI PASSIVI SU DEBITI VERSO FORNITORI	0
ONERI E COMMISSIONI BANCARIE	0
ALTRI ONERI	0

COMPOSIZIONE VOCI PROVENTI E ONERI STRAORDINARI - 1.557.873

Descrizione	Valore finale
Proventi vari	1.672.066
Sopravvenienze Attive	1.664.380
Proventi straordinari	7.686
Imposte relative ad esercizi precedenti	
Oneri vari	- 3.229.939
PENALITA' E SANZIONI	-26.183
SOPRAVVENIENZE PASSIVE	-3.203.756
DIFFERENZA ARROT. EURO	0

ALTRI RICAVI E PROVENTI	5.256.176
Descrizione	Valore finale
Rimborsi da assicurazioni per danni ai fabbricati	33.250
Rimborsi imposta di registro per contratti di locazione	198.130
Rate Ammortamento Mutui (Gestione Speciale)	13.527
Contrib Fondo Sociale	28.000
Sconti e Arrotondamenti attivi	35
Rimborsi per personale comandato/cariche politiche	0
Proventi diversi	1.624
Altri rimborsi da assicurazioni	0
Plusvalenze da alienazione cespiti patrimoniali	4.981.610
Contributi in conto esercizio	0,00



ONERI DIVERSI DI GESTIONE		11.034.125
Descrizione	Valore finale	
Diritti camerali e vidimaz. registri		2.604
Prestazioni lavoro interinale		16.363
Oneri ineducibili		7.882
Imposta di registro per contratti di locazione		353.687
Minusvalenze alienazione cespiti		0
Perdite su crediti		0
Arrotondamenti passivi		47
Imposta di registro		66.593
Imposta di bollo		826
Imposte comunali		45.844
Imposte e tasse diverse		28.228
IVA indetraibile pro-rata		2.669.134
Imposte e tasse ineducibili		1.022.646
Imposta di bollo		2
Somme ricavate da alienazione alloggi L. 513/77		8
Somme ricavate da alienazione alloggi L. 560/93 e L. 412		4.991.942
Somme ricavate per estinzione diritto di prelazione		339.668
Somme ricavate da alienazione locali L. 560/93		618.067
Somme ricavate da alienazione aree		0,00
Accantonamento al Fondo per l'E.R.P. art. 13 L. 457/78		870.584

COMPENSI SPETTANTI AD AMMINISTRATORI E SINDACI

Descrizione	Valore finale
INDENNITA', COMPENSI E RIMBORSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI	
Amministratori (Presidente + 4 Consiglieri)	
Sindaci (Presidente + 2 Componenti)	
	337.780
Le indennità, i compensi ed i rimborsi degli amministratori sono stati determinati ai sensi della L.R. n. 20/1995 e successive modificazioni e integrazioni.	307.756
Le indennità, i compensi ed i rimborsi dei componenti del Collegio Sindacale, che svolge anche le funzioni di revisione contabile, sono stati determinati ai sensi della L.R. n. 20/1995, così come modificata dalla L.R. n. 12/2011 ed interpretata dalla L.R. n. 10/2013, nonché ai sensi delle Deliberazioni della Giunta Regionale n. 27/45 del 19/06/2012, n. 28/10 del 26/06/2012 e n. 15/22 del 29/03/2013 e dei Decreti del Presidente della Regione n. 113 e 118 del 2013.	30.024
Si tratta di compensi percepiti in relazione al normale costo di funzionamento degli organi aziendali. Non è previsto, infatti, alcun compenso a titolo di compartecipazione agli utili dell'Azienda.	

Ai sensi dell'art. 2427, n. 14), del Cod. Civ., di seguito si riporta il prospetto relativo alle differenze temporanee riguardanti le plusvalenze realizzate che hanno comportato la rilevazione di imposte differite.

	Esercizio	Importo da differire	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Plusvalenze rateizzate	2005	2.255.157										
Importo da tassare		451.031	79.607	79.607	79.607	79.607						
Plusvalenze rateizzate	2006	1.568.447										
Importo da tassare		313.689		55.366	55.366	55.366	55.366					
Plusvalenze rateizzate	2007	5.300.931										
Importo da tassare		1.060.186			187.123	187.123	187.123	187.123				
Totale Aliquota 0,1765			7.299.629	79.607	134.973	322.096	322.096	242.489	187.123			
Plusvalenze rateizzate	2008	11.641.445										
Importo da tassare		2.328.289				320.140	320.140	320.140	320.140			
Plusvalenze rateizzate	2009	5.981.130										
Importo da tassare		1.196.226					164.481	164.481	164.481	178.477		
Plusvalenze rateizzate	2010	1.809.929										
Importo da tassare		361.986						49.773	49.773	54.008	54.008	
Plusvalenze rateizzate	2011	1.276.656										
Importo da tassare		255.331							35.108	38.095	38.095	38.095
Plusvalenze rateizzate	2012	2.889.482										
Importo da tassare		577.896								86.222	86.222	86.222
Plusvalenze rateizzate	2013	4.981.610										
Importo da tassare		996.322									143.961	143.961
Totale Aliquota 0,1375			22.864.202				320.140	484.621	534.394	569.502	356.803	322.287
Adeguamento nuove aliquote IRAP												
TOT. IMPOSTE DIFF.			79.607	134.973	322.096	642.236	727.110	721.517	569.502	356.803	322.287	268.278
FONDO IMP. DIFFERITE			318.429	460.287	1.073.805	2.032.268	2.047.956	1.519.938	938.854	687.192	906.233	583.946
											315.668	

Nell'esercizio in esame, in applicazione dell'art. 2 della L.R. n.12/2013 (Legge Finanziaria per l'anno 2013), sono state modificate le aliquote dell'imposta sulle attività produttive (IRAP) applicata nel territorio della Regione Autonoma della Sardegna, con le seguenti riduzioni:

- 70 per cento per i soggetti di cui all'articolo 3, comma 1, lettere da a) ad e) del decreto legislativo n. 446 del 1997;
- 70 per cento per l'Amministrazione regionale, il Consiglio regionale, gli enti locali, gli enti pubblici regionali e le agenzie regionali e locali, le aziende sanitarie, l'Istituto zooprofilattico sperimentale della Sardegna;
- 1 per cento per le altre amministrazioni pubbliche statali ai sensi del decreto legislativo n. 466 del 1997.

La nuova aliquota da applicare per l'Azienda è stata pertanto pari all'1,17% [Soggetti passivi d'imposta (ai sensi dell'art. 2 del dlgs 446/1997) che applicano l'aliquota ordinaria (di cui al comma 1 dell'articolo 16 del citato decreto legislativo)], e, in tal senso, si è provveduto a rimodulare le rilevazioni in tabella.

IL RENDICONTO FINANZIARIO

L'A.R.E.A., secondo quanto previsto dalla normativa regionale in materia di contabilità, redige anche un bilancio per competenza finanziaria, suddiviso tra "competenza" (esercizio in corso) e "residui" (esercizi precedenti).

Sostanzialmente si può evidenziare una duplice funzione di tale bilancio:

1. Funzione Autorizzatoria. Tipica della contabilità pubblica, consiste nel porre un limite alle "autorizzazioni di spesa" consentite, sulla base: della previsione/disponibilità esistente (per quanto riguarda la "competenza") e sulla base degli importi impegnati (giuridicamente e contabilmente) nei precedenti esercizi ma non ancora pagati (per quanto riguarda i residui).
2. Funzione di Cassa. Tipica sia della contabilità pubblica sia di quella privata, consiste nella possibilità di analizzare il c.d. "cash flow" (flusso di cassa), comparando: le somme riscosse e quelle pagate, la disponibilità di cassa e i crediti/debiti di breve-medio periodo.
Nel caso dell'A.R.E.A. l'analisi viene effettuata, ai fini della contabilità pubblica, con riferimento: alle sole giacenze disponibili sui conti correnti bancari accesi presso il proprio Tesoriere e ai residui attivi (crediti) e passivi (debiti) risultanti alla data del 31.12.2013, al fine di determinare il c.d. "Risultato di Amministrazione" conseguito a quella stessa data.

Il Bilancio per l'anno 2013 evidenzia i seguenti importi di sintesi:

RENDICONTO FINANZIARIO 2013
Dettaglio bilancio per Titoli

ENTRATE												
Titolo	Descrizione	Previsione	Assestato	Accertato Competenza	Disponibilità Bilancio	Reversali Competenza	Residuo da Competenza	Residui Iniziali al 1° gennaio	Variazioni ai Residui	Reversali Residui	Residui Finali Anni Precedenti	Residui Totali al 31/12
	AVANZO DI AMMINISTRAZIONE	3.728.178,34	3.728.178,34									
1	ENTRATE DERIVANTI DA TRASFERIMENTI CORRENTI	253.770,00	253.770,00	297.466,08	-43.696,08	286.173,11	11.292,97	171.151,89	0,00	171.143,89	8,00	11.300,97
2	ALTRE ENTRATE	36.203.380,90	36.203.380,90	31.063.162,87	5.140.218,03	6.730.615,96	24.332.546,91	89.055.465,36	61.750,98	10.357.866,45	78.759.349,89	103.091.896,80
3	ENTRATE PER ALIENAZIONE BENI PATRIMONIALI	9.784.090,20	9.784.090,20	6.839.973,17	2.944.117,03	3.730.711,87	3.109.261,30	6.827.968,45	27.493,80	1.934.385,95	4.921.076,30	8.030.337,60
4	ENTRATE DA TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	121.962.856,98	121.962.856,98	11.447.164,14	110.515.692,84	3.873.622,67	7.573.541,47	77.968.546,74	-46.481,12	19.435.708,65	58.486.356,97	66.059.898,44
5	ACCENSIONE DI PRESTITI	446.500,00	446.500,00	383.974,33	62.525,67	86.766,32	297.208,01	573.872,36	7.992,00	147.385,55	434.478,81	731.686,82
6	PARTITE DI GIRO	7.456.000,00	7.486.000,00	5.089.690,07	2.435.414,35	4.954.216,81	135.473,26	2.137.004,51	-298.370,06	203.017,33	1.635.617,12	1.771.090,38
	Totale Entrate	179.834.776,42	179.864.776,42	55.121.430,66	121.054.271,84	19.662.106,74	35.459.323,92	176.734.009,31	-247.614,40	32.249.507,82	144.236.887,09	179.696.211,01
	DIFFERENZE	0,00	0,00	-10.420.157,21	6.716.258,53	-7.656.956,00	-2.763.201,21	4.810.557,96	1.849.365,77	7.176.309,13	-516.385,40	-3.279.586,61

USCITE												
Titolo	Descrizione	Previsione	Assestato	Impegnato Competenza	Disponibilità Bilancio	Mandati Competenza	Residuo da Competenza	Residui Iniziali al 1° gennaio	Variazioni ai Residui	Mandati Residui	Residui Finali Anni Precedenti	Residui Totali al 31/12
1	SPESE CORRENTI	35.926.365,08	35.959.612,01	27.887.106,74	8.072.505,27	19.422.272,20	8.464.834,54	55.418.284,50	-1.779.204,87	6.109.056,38	47.530.023,25	55.994.857,79
2	SPESE IN CONTO CAPITALE	128.871.885,90	128.840.638,97	27.074.077,93	101.766.561,04	3.911.722,86	23.162.355,07	96.609.873,20	-398,14	17.758.933,26	78.850.541,80	102.012.896,87
3	ESTINZIONE DI MUTUI ED ANTICIPAZIONI	7.580.525,44	7.578.525,44	5.490.713,13	2.087.812,31	187.463,57	5.303.249,56	17.302.650,44	-28.606,00	792.759,65	16.481.284,79	21.784.534,35
4	PARTITE DI GIRO	7.456.000,00	7.486.000,00	5.089.690,07	2.411.134,69	3.797.604,11	1.292.085,96	2.592.643,21	-288.771,16	412.449,40	1.891.422,65	3.183.508,61
	Totale Uscite	179.834.776,42	179.864.776,42	65.541.587,87	114.338.013,31	27.319.062,74	38.222.525,13	171.923.451,35	-2.096.980,17	25.073.198,69	144.753.272,49	182.975.797,62

I dati complessivi sopra esposti necessitano, tuttavia, di un approfondimento per quanto riguarda, in particolare, due elementi che hanno inciso in maniera determinante sul "cash-flow" aziendale nel corso dell'esercizio in esame, e che potrebbero, in assenza di spiegazioni, portare a conclusioni errate sul risultato finanziario dell'A.R.E.A..

Si tratta:

1. Dei proventi relativi alla gestione degli immobili (canoni di locazione e voci correlate) ed alla loro alienazione (vendita, in contanti o rateale, e diritti di prelazione), che vengono generalmente riscossi su c/c postali e che vengono registrati nel Bilancio finanziario dell'Ente solo a seguito del riversamento sui relativi c/c bancari con emissione delle rispettive reversali di incasso;
2. Dei c.d. "Debiti per Gestione Speciale", essenzialmente costituiti dagli importi riscossi dall'Ente a titolo di proventi per alienazione immobili ai sensi della L. 560/93 e che, ai sensi della stessa legge, devono essere riversati in apposito c/c bancario (intestato all'A.R.E.A.) acceso presso la Tesoreria Provinciale dello Stato (Banca d'Italia), in attesa di essere destinati alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.

E' necessario, infatti, precisare che, per quanto riguarda le voci di entrata relative ai "Canoni di locazione" e alla "Alienazione di immobili", a causa di problemi di natura tecnico-amministrativa, non è stato possibile procedere all'emissione delle Reversali di incasso di competenza dei Distretti per complessivi €

54.407.450,68², pur regolarmente versati dagli utenti sui relativi c/correnti postali e contabilizzati dai rispettivi Servizi Amministrativi dei Distretti, in quanto non riversati sul c/corrente bancario di Tesoreria.

In questo senso, al fine di agevolare il tempestivo incasso di tali importi sui rispettivi c/c bancari presso il Tesoriere, già nel corso del 2013 si è avviato, insieme a Poste Italiane s.p.a., un percorso finalizzato alla totale gestione "on-line" dei c/c postali da parte dei Distretti, incluse le funzioni dispositive di trasferimento fondi, così da superare la vecchia modalità di trasferimento degli stessi tramite emissione di assegni.

Allo stesso tempo, nell'esercizio in esame, si è proceduto a versare (con emissione di mandati di pagamento a residui), sull'apposito c/c presso la Banca d'Italia, incassi relativi all'alienazione di immobili per € 707.040,53 che costituiscono non un "pagamento" in senso proprio, ma un semplice "giroconto", trattandosi di somme comunque giacenti su un c/c intestato allo stesso Ente³.

Occorre, inoltre, evidenziare il fatto che la Gestione di Competenza per l'anno 2013 chiude con uno squilibrio (Accertamenti meno Impegni) pari a € - 10.444.436,87, così come evidenziato nelle seguenti tabelle.

A.R.E.A.

RENDICONTO FINANZIARIO ES. 2013

Quadro riassuntivo equilibri

ENTRATE	COMPETENZA	COMPETENZA	RESIDUI
Riepilogo dei titoli	Accertamenti	Reversali	Reversali
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE	0,00	0,00	0,00
Titolo I - ENTRATE DA TRASFERIMENTI CORRENTI -	297.466,08	286.173,11	171.143,89
Titolo II - ALTRE ENTRATE -	31.063.162,87	6.730.615,96	10.357.866,45
Titolo III - ENTRATE DA ALIENAZ. BENI PATRIM. E RISC. CREDITI -	6.839.973,17	3.730.711,87	1.934.385,95
Titolo IV - ENTRATE DA TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE -	11.447.164,14	3.873.622,67	19.435.708,65
Titolo V - ACCENSIONE DI PRESTITI -	383.974,33	86.766,32	147.385,55
Titolo VI - PARTITE DI GIRO -	5.089.690,07	4.954.216,81	203.017,33

Totale delle Entrate **55.121.430,66** **19.662.106,74** **32.249.507,82**

SQUILIBRIO **-10.420.157,21** **-7.656.956,00** **7.176.309,13**

DIFFERENZE/EQUILIBRI

Accertamenti/Impegni

TOTALE

-10.420.157,21

USCITE	COMPETENZA	COMPETENZA	RESIDUI
Riepilogo dei titoli	Impegni	Mandati	Mandati
Titolo I - SPESE CORRENTI -	27.887.106,74	19.422.272,20	6.109.056,38
Titolo II - SPESE IN CONTO CAPITALE -	27.074.077,93	3.911.722,86	17.758.933,26
Titolo III - ESTINZIONE MUTUI E ANTICIPAZIONI	5.490.713,13	187.463,57	792.759,65
Titolo IV - PARTITE DI GIRO -	5.089.690,07	3.797.604,11	412.449,40

Totale delle Spese **65.541.587,87** **27.319.062,74** **25.073.198,69**

DIFFERENZE

PORTE CORRENTE

3.473.522,21

PORTE CAPITALE

-13.893.679,42

PORTE DI GIRO

0,00

² L'importo è esposto in dettaglio nell'apposita tabella "Poste Italiane" relativa alle "Disponibilità Liquide" dell'Ente al 31/12/2013.

³ L'importo è esposto in dettaglio nell'apposita tabella "Banca d'Italia" relativa alle "Disponibilità Liquide" dell'Ente al 31/12/2013.



Avanzo di amministrazione dell'esercizio:

Avanzo definitivo calcolato al:

COMPETENZA	
CONTO DEL TESORIERE	
RISCOSSIONI	19.662.106,74
PAGAMENTI	27.319.062,74
DIFFERENZA	-7.656.956,00
RESIDUI	
RESIDUI ATTIVI	35.459.323,92
RESIDUI PASSIVI	38.222.525,13
DIFFERENZA RESIDUI	-2.763.201,21
CALCOLO AVANZO/DISAVANZO D'AMMINISTRAZIONE	
DIFFERENZA	-7.656.956,00
DIFFERENZA RESIDUI	-2.763.201,21
AVANZO (+) o DISAVANZO (-)	-10.420.157,21

Tale squilibrio complessivo risulta determinato dalle seguenti differenze:

Accertamenti/Impegni
TOTALE
-10.420.157,21
DIFFERENZE
PARTE CORRENTE
3.473.522,21
PARTE CAPITALE
-13.893.679,42
PARTITE DI GIRO
0,00

Tale risultato, come si evince dalle precedenti tabelle, è dovuto alle differenze tra entrata e spesa riscontrabili nella gestione in conto capitale, e, in particolare, a quelle tra accertamenti per "trasferimenti in conto capitale" (Tit. IV dell'Entrata) e impegni per "acquisizione beni in uso durevole e opere immobiliari" (Tit. II – Cat. 10).

A livello complessivo, tuttavia, il Risultato di Amministrazione dell'Azienda, per l'anno esaminato, rimane positivo [+ € 71.886.189,40], e, pur in attesa di un esaustivo riaccertamento dei residui che "certifichi" la situazione creditoria e debitoria dell'Ente, esso risulta certamente "garantito" dal Fondo di Cassa al 31 dicembre [€ 75.165.776,01] e, ancor di più, dalle disponibilità liquide complessive, che, alla stessa data, ammontano a € 195.295.953,88.

DIMOSTRAZIONE RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE ES. 2013

RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE		ES. 2013
Fondo di Cassa al 31/12/2012	75.646.276,58	
Entrate 2012 da regolarizzare	0,00	
Uscite 2012 da regolarizzare	0,00	
Fondo di Cassa Effettivo al 31/12/2012	75.646.276,58	75.646.276,58
Riscossioni c/competenza	19.662.414,60	
Pagamenti c/competenza	-27.319.062,74	-7.656.648,14
Riscossioni c/residui	32.249.199,96	
Pagamenti c/residui	-25.073.198,69	7.176.001,27
Entrate 2013 regolarizzate nel 2014	420,70	
Uscite 2013 regolarizzate nel 2014	567,00	146,30
Fondo di Cassa Effettivo al 31/12/2013		75.165.776,01
Residui Attivi c/competenza	35.459.323,92	
Residui Passivi c/competenza	-38.222.525,13	-2.763.201,21
Residui Attivi anni precedenti	144.236.887,09	
Residui Passivi anni precedenti	-144.753.272,49	-516.385,40
AVANZO/DISAVANZO DI AMMINISTRAZIONE		71.886.189,40
AVANZO/DISAVANZO DI AMMINISTRAZIONE	71.886.189,40	
Fondi Non Vincolati	8.886.189,40	
Fondi Vincolati	35.000.000,00	
Fondi per Finanziamenti in c/capitale	28.000.000,00	

Di seguito, per completezza, si riportano i dati relativi alla "liquidità di cassa" complessiva dell'A.R.E.A., pari a € 195.295.953,88, così come risultante dalle disponibilità dei conti correnti intestati alla stessa azienda e aperti presso:

1. Tesoriere-Cassiere dell'Ente: Banco di Sardegna S.p.A.;
2. Gestione Speciale: Tesoreria Provinciale dello Stato - Banca d'Italia;
3. Agente per la riscossione (canoni di locazione e alienazione alloggi/locali): Poste Italiane.

A.R.E.A. - LIQUIDITA' AL 31/12/2013

TESORERIA		
C/ORDINARIO	20.775.386,10	Non Vincolato
C/Evidenza BNL	37.580.488,93	----
C/L.560_1993	11.889.789,20	Vincolato
C/ DGR RAS	2.521.175,52	Vincolato
C/Fondi CER	429.425,65	Vincolato
C/ L.513_1977 Art.25	517.228,77	Vincolato
C/ Int. La Maddalena	3.378,55	Vincolato
C/ Int. La Maddalena	524.522,01	Vincolato
C/Iglesias Acquisto Canone Sociale	919.586,20	Vincolato
Regolarizzazioni successive al 31/12/2013	4.795,08	
Totale	75.165.776,01	

BANCA D'ITALIA		
FONDI L. 560_1993	38.119.043,49	Vincolato
FONDI CER	27.603.683,70	Vincolato
Totale	65.722.727,19	

POSTE ITALIANE	
	-110,31
Distr. Cagliari - Carbonia	38.676.734,65
Distr. Sassari	11.409.893,68
Distr. Nuoro	2.133.121,11
Distr. Oristano	2.187.811,55
Totale	54.407.450,68

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio così come risultante dalle scritture contabili.

Il Direttore del Servizio Contabilità e Bilancio
Dott. Luigi Carusillo

Cagliari, 25 maggio 2016

Il Direttore Generale
Ing. Marco Crucitti