



AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Sede in CAGLIARI - VIA CESARE BATTISTI, 6

Capitale Sociale versato Euro 0

Iscritto alla C.C.I.A.A. di CAGLIARI

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 03077790925

Partita IVA: 03077790925 - N. Rea: 244783



NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO IL 31.12.2014

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, mediante 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, acquisto, recupero e 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.

Nel corso dell'esercizio in esame, la Giunta regionale, con Deliberazione n. 35/25 del 12.09.2014, ha deciso di sciogliere anticipatamente il consiglio di amministrazione dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA), ai sensi del comma 4, dell'art. 21 della legge regionale 8 agosto 2006, n. 12, e del comma 4, dell'art. 30 del proprio vigente Statuto, e di nominare, a decorrere dal 16 settembre 2014, l'Ing. Sergio Virgilio Cocciu, dirigente regionale, commissario per la gestione provvisoria fino alla nomina dei nuovi organi e comunque per un periodo di tempo non superiore ai sei mesi, dandogli mandato di provvedere alla riorganizzazione della struttura dell'Azienda secondo gli indirizzi ricevuti dalla stessa Giunta regionale.

L'anno 2015 ha quindi visto l'Azienda impegnata in un forte processo di ristrutturazione organizzativa interna, anche a seguito dell'intervenuta approvazione della L.R. n. 24/2014, con la relativa necessaria ridefinizione di tutti i procedimenti amministrativo-contabili interni, ulteriormente complicata dalla contestuale forte riduzione del numero delle figure dirigenziali in servizio (da 19 a 9), e dall'introduzione di notevoli innovazioni normative, soprattutto in ambito contabile e fiscale, che hanno, comunque, impegnato tutte le strutture organizzative dell'Ente: fatturazione elettronica, Armonizzazione dei principi contabili e degli schemi di bilancio, Riaccertamento straordinario dei residui (e relativa necessità di formazione del personale e di adeguamento informativo-informatico).

Al fine di garantire, comunque, il corretto e regolare espletamento di tutte le principali attività istituzionali affidate all'AREA, inclusa la definizione di un nuovo Programma di interventi edilizi, interamente finanziato con gli incassi relativi alla alienazione degli immobili aziendali ai sensi della L. 560/93 – per circa 21,5 milioni di euro –, si sono, tuttavia, dovuti registrare forti ritardi nella approvazione dei bilanci, in particolare dei Conti Consuntivi relativi agli anni 2013 e 2014.

E' in questo quadro normativo, organizzativo e gestionale complessivo (interno ed esterno) che va, pertanto, inserita l'approvazione del presente bilancio solo in data odierna.



Il bilancio chiuso al 31/12/2014, 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, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, primo comma c.c. e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 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, quarto comma del Codice Civile.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Si evidenzia che, rispetto ai precedenti bilanci, nell'esposizione dei dati secondo i previsti schemi di stato patrimoniale e di conto economico, si è proceduto ad adeguare, in collaborazione con il Collegio Sindacale in carica durante l'esercizio 2014, la riclassificazione/collocazione delle singole voci di bilancio secondo i nuovi criteri introdotti dal Principio Contabile OIC n. 12 "Composizione e schemi del bilancio d'esercizio" nella sua versione dell'agosto 2014, nell'ambito di un più generale e complessivo riordino dei procedimenti aziendali (e delle relative rilevazioni contabili) in materia di: gestione delle utenze (Canoni di locazione e voci correlate), alienazione degli immobili - Gestione Speciale, e finanziamenti degli interventi edilizi - Gestione Speciale.

Ciò comporta, ovviamente, una maggiore difficoltà, per il primo anno, in termini di comparabilità delle voci riassuntive interessate: dello Stato Patrimoniale (in particolare Crediti – Debiti), dei Conti d'Ordine, e del Conto Economico (unica differenza – conto 9.12.000 "Proventi straordinari", pari a € 7.686 - la cui collocazione è stata modificata da "Altri ricavi e proventi" del valore della produzione a "Altri proventi straordinari" della gestione straordinaria) pur rimanendo inalterati, naturalmente, gli importi dei singoli conti.

Per questo motivo, al fine di facilitare l'esame del bilancio d'esercizio 2014 in termini di comparabilità con quello dell'esercizio precedente, si è proceduto a riclassificare, sulla base degli stessi criteri, anche il bilancio d'esercizio 2013 (che si allega alla presente per gli organi interni aziendali: Commissario straordinario e Collegio Sindacale).

D'altronde, la normativa in materia di bilancio è stata oggetto, negli ultimi anni, di continue modifiche e innovazioni, sia per quanto riguarda la contabilità pubblica (D. Lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii: Armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle regioni, degli enti locali e dei loro organismi), sia per quanto riguarda quella civilistica (oltre alla riedizione dei Principi Contabili OIC del 2014, si veda, da ultimo, la riforma introdotta dal D. Lgs. n. 135/2015, le cui disposizioni entrano in vigore dal 1° gennaio 2016 e si applicano ai bilanci relativi agli esercizi finanziari aventi inizio a partire da quella data).

Si reputa opportuno evidenziare che successivamente all'approvazione del consuntivo relativo all'anno 2013 si è provveduto a riclassificare alcune voci della situazione patrimoniale, dei conti d'ordine e del conto economico ai fini di una maggiore intellegibilità del bilancio medesimo.

Di seguito si espongono i prospetti a valere quale quadro di raccordo fra i dati del consuntivo 2013 approvato e i dati per lo stesso anno riportati nel consuntivo 2014.

Prospetto dimostrativo della riclassificazione della situazione patrimoniale e conti d'ordine 2013

DESCRIZIONE	cons 2013	cons 2013 riclassificati
ATTIVITA'		
IMMOBILIZZAZIONI	605482786	607.642.442
Immateriali	166.939	166.940
Materiali	591662701	591662706
Finanziarie	13.653.146	15.812.796
ATTIVO CIRCOLANTE	183.674.968	235.208.184
Rimanenze	110.344	183.444
Crediti	54.013.396	105.473.514
Disponibilità liquide	129.551.228	129.551.226
RATEI E RISCONTI	84.395	84.395
TOTALE ATTIVITA'	789.242.149	842.935.021



PASSIVITA'

PATRIMONIO NETTO	676.103.834	676.103.837
FONDI PER RISCHI E ONERI	7.591.444	7.591.445
TFR	3.223.119	3.224.133
DEBITI	102.321.685	156.013.539
RATEI E RISCONTI	2.067	2.067
TOTALE PASSIVITA'	789.242.149	842.935.021

CONTI D'ORDINE ATTIVI

BENI ALTRUI	76.474.497	54.566.209
Banca d'Italia fondi CER	27.603.684	17.393.482
Banca d'Italia fondi L. 560	38.119.045	4.535.422
Altri conti d'ordine attivi	10.751.768	32.637.305

CONTI D'ORDINE PASSIVI

BENI ALTRUI	76.474.494	54.566.209
Finanziamenti CER	26.928.436	22.944.002
Finanziamenti L. 560/93	38.794.290	20.870.439
Altri conti d'ordine passivi	10.751.768	10.751.769

Prospetto dimostrativo della riclassificazione del conto economico 2013

CONTO ECONOMICO

DESCRIZIONE	cons 2013	cons 2013 riclassificati
Valore della produzione	32.239.747	32.232.062
Costi della produzione	-38.155.459	-38.155.461
REDDITO NETTO	-5.915.712	-5.923.399
Proventi e oneri finanziari	1.261.658	1.261.657
Rettifiche valore attività finanziarie	0	0
Proventi e oneri straordinari	-1.565.559	-1.557.871
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-6.219.613	-6.219.613
Imposte sul reddito d'esercizio	-635.591	-635.591
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	-6.855.204	-6.855.204



Quadro riepilogativo del bilancio d'esercizio al 31.12.2014

Stato Patrimoniale e Conti d'Ordine (riclassificati)

ATTIVITA'	2013	2014	DIFERENZE
IMMOBILIZZAZIONI	607.642.442	615.317.196	7.674.754
Immateriali	166.940	135.258	-31.682
Materiali	591.662.706	599.663.482	8.000.776
Finanziarie	15.812.796	15.518.456	-294.340
ATTIVO CIRCOLANTE	235.208.184	234.709.533	-498.651
Rimanenze	183.444	183.444	0
Crediti	105.473.514	109.100.627	3.627.113
Disponibilità liquide	129.551.226	125.425.462	-4.125.764
RATEI E RISCONTI	84.395	106.014	21.619
TOTALE ATTIVITA'	842.935.021	850.132.743	7.197.722

PASSIVITA'	2013	2014	DIFERENZE
PATRIMONIO NETTO	676.103.837	679.364.493	3.260.656
FONDI PER RISCHI E ONERI	7.591.445	7.738.957	147.512
TFR	3.224.133	3.153.294	-70.839
DEBITI	156.013.539	159.863.315	3.849.776
RATEI E RISCONTI	2.067	12.684	10.617
TOTALE PASSIVITA'	842.935.021	850.132.743	7.197.722

CONTI D'ORDINE ATTIVI	2013	2014	DIFERENZE
BENI ALTRUI	54.566.209	53.455.242	-1.110.967
Banca d'Italia fondi CER	17.393.482	17.774.524	381.042
Banca d'Italia fondi L. 560	4.535.422	5.243.851	708.429
Altri conti d'ordine attivi	32.637.305	30.436.867	-2.200.438

CONTI D'ORDINE PASSIVI	2013	2014	DIFERENZE
BENI ALTRUI	-54.566.209	-53.455.242	1.110.967
Finanziamenti CER	-22.944.002	-22.944.001	1
Finanziamenti L. 560/93	-20.870.439	-21.259.472	-389.033
Altri conti d'ordine passivi	-10.751.769	-9.251.769	1.500.000

Conto Economico (riclassificato)

	2013	2014	
Valore della produzione	32.232.062	31.736.467	-495.595
Costi della produzione	-38.155.459	-41.058.734	-2.903.273



REDDITO NETTO	-5.923.399	-9.322.267	-3.398.868
Proventi e oneri finanziari	1.261.657	851.180	-410.477
Rettifiche valore attività finanziarie	0	0	0
Proventi e oneri straordinari	-1.557.871	403.330	1.961.201
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-6.219.613	-8.607.757	-1.848.144
Imposte sul reddito d'esercizio	-635.591	-1.009.408	-373.817
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	-6.855.204	-9.077.165	-2.221.961

Come rilevato in dettaglio dal Conto Economico, rispetto al precedente esercizio (2013), si evidenzia, in sintesi:

1. un Risultato della gestione "caratteristica" dell'Azienda pari a € - **9.322.267**, sostanzialmente legato al fatto che, mentre dal lato dei ricavi si riscontra una ulteriore contrazione degli stessi (- € 495.595), dovuto sostanzialmente ai minori compensi tecnici per interventi edilizi, dal lato dei "costi di produzione", si registra un notevole aumento dell'IMU e delle altre imposte e tasse relative alla gestione degli immobili (+ 5.772.078). Si ritiene utile, inoltre, evidenziare i seguenti componenti di costo:

- a. quote annuali di ammortamento, sostanzialmente stabili, per complessivi per € 4.657.362, legate sostanzialmente al notevole patrimonio immobiliare gestito;
- b. imposta di registro su contratti di locazione per € 389.979;
- c. IVA indetraibile "pro-rata" per complessivi € 2.174.198;
- d. costi per Gestione Speciale per complessivi € 5.228.232 (€ 4.221.745 per somme ricavate dall'alienazione del patrimonio immobiliare ed € 1.006.487 per accantonamento al Fondo per l'Edilizia Residenziale Pubblica – E.R.P.).

2. una gestione "finanziaria" caratterizzata da un risultato pari a € 851.180, essenzialmente dovuto agli interessi bancari e postali attivi sulle giacenze liquide dell'Ente (€ 465.881) e ad interessi da utenti per dilazione debiti e mora (€ 395.616);

3. una gestione "straordinaria" caratterizzata da un risultato pari a € 403.330, scaturente, sostanzialmente, dalla differenza tra sopravvenienze attive (€ 2.516.952) e passive (€ - 2.030.618), a seguito dell'attività di rideterminazione dei canoni di locazione svolta dagli uffici competenti e (per le attive) alla capitalizzazione di alcuni costi relativi agli interventi edilizi portati a costo in esercizi precedenti;

4. un Risultato prima delle imposte pari a € - 8.067.757;

5. Imposte sul reddito di esercizio pari a € 1.009.408, costituite da € 792.650 per IRES (rigo RN11 della Dichiarazione), € 73.243 per IRAP (rigo IR21 della Dichiarazione), € 470.491 per imposte differite, a fronte di un utilizzo di imposte differite in altri esercizi pari a € 326.976;

6. una Perdita di esercizio pari a - € 9.077.165, 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 straordinario 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, "riclassificati" sulla base di quanto previsto dal nuovo Principio Contabile OIC n. 12.

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

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 secondo la riclassificazione adottata per il presente bilancio.

Allo scopo di fornire una più completa informativa relativamente alla situazione patrimoniale e finanziaria, la presente nota integrativa è corredata, nella seconda parte, dalla Relazione al rendiconto finanziario.

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;
- 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 di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31.12.2014, l'ottavo 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 2014, 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 Gestione Speciale; per depositi cauzionali versati dall'Azienda.

Operazioni di locazione

finanziaria (leasing) Non ci sono operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Crediti

I crediti dell'Azienda sono iscritti all'attivo della situazione patrimoniale al loro valore nominale.

L'eventuale adeguamento del valore nominale al valore di presunto realizzo, nei casi previsti, è ottenuto mediante l'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili.

Debiti

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

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 2014, a complessivi € 183.

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 straordinario ed al Collegio Sindacale, una relazione in merito.

Titoli a reddito fisso L'A.R.E.A. non possiede titoli¹.

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 31.12.2014, 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.

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

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.



€ 2.933.583 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.

Risulta inoltre accantonato un "fondo manutenzione straordinaria stabili" per € 2.488.029 (relativo ad accantonamenti per ristrutturazione della Sede del Distretto di Sassari).

Dati sull'occupazione

L'Organico "effettivo" dell'Azienda, al 31.12.2014, è indicato nella successiva tabella, dove si ritiene opportuno evidenziare la situazione rispetto alla Dotazione Organica prevista.

Organico	31.12.2014	Previsti nella Dotazione Organica	Posti Vacanti
Dirigenti	19	20	1
Cat. D	89	94	5
Cat. C	59	62	3
Cat. B	27	27	0
Cat. A	0	0	0
	194	203	9

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.

Informazioni sullo Stato Patrimoniale – Attivo

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 135.258 (€ 166.940 nel precedente esercizio).

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Diritti di brevetto industriale e diritti di Utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili
Valore di inizio esercizio				
Costo	0	0	348.526	11.110
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	341.366	11.110
Valore di bilancio	0	0	7.160	0
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	-5.063	0
Totale variazioni	0	0	-5.063	0
Valore di fine esercizio				
Costo	0	0	350.925	11.110
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	348.828	11.110
Valore di bilancio	0	0	2.097	0

	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	0	0	159.780	519.416
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	352.476
Valore di bilancio	0	0	159.780	166.940
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	0	0	44.589	44.589
Altre variazioni	0	0	17.970	12.907
Totale variazioni	0	0	-26.619	-31.682
Valore di fine esercizio				
Costo	0	0	133.161	495.196
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	359.938
Valore di bilancio	0	0	133.161	135.258



Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 599.663.482 (€ 591.662.706 nel precedente esercizio).

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	675.231.805	2.382.353	149.632	1.638.561	73.629.567	753.031.918
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	157.501.843	2.275.048	142.441	1.449.880	0	161.369.212
Valore di bilancio	517.729.962	107.305	7.191	188.681	73.629.567	591.662.706
Variazioni nell'esercizio						
Ammortamento dell'esercizio	4.559.832	0	0	52.941	0	4.612.773
Altre variazioni	12.595.551	17.240	-5.383	50.210	-44.069	12.613.549
Totale variazioni	8.035.719	17.240	-5.383	-2.731	-44.069	8.000.776
Valore di fine esercizio						
Costo	687.213.620	2.429.714	144.008	1.661.610	73.585.498	765.034.450
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	161.447.939	2.305.169	142.200	1.475.660	0	165.370.968
Valore di bilancio	525.765.681	124.545	1.808	185.950	73.585.498	599.663.482

Immobilizzazioni finanziarie – Partecipazioni, altri titoli e azioni proprie

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

Gli altri titoli compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 245 (€ 245 nel precedente esercizio).

Le azioni proprie comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

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

	Altri titoli	Azioni proprie
Valore di inizio esercizio		
Costo	245	0
Valore di bilancio	245	0
Variazioni nell'esercizio		
Valore di fine esercizio		
Costo	245	0
Valore di bilancio	245	0

Immobilizzazioni finanziarie – Crediti

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 15.518.211 (€ 15.812.551 nel precedente esercizio).

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



	Importo nominale iniziale	Fondo svalutazione iniziale	Valore netto iniziale	Accant. al fondo svalutazione	Utilizzi del fondo svalutazione	(Svalutazioni)/Ripristini di valore
Verso altri esigibili entro esercizio successivo	2.564.740	0	2.564.740	0	0	0
Verso altri esigibili oltre esercizio successivo	13.243.465	0	13.243.465	0	0	0
Depositi cauzionali in denaro esigibili entro esercizio successivo	4.346	0	4.346	0	0	0
Totali	15.812.551	0	15.812.551	0	0	0

	Riclassificato da/(a) altre voci	Altri movimenti incrementi/(decrementi)	Importo nominale finale	Fondo svalutazione finale	Valore netto finale
Verso altri esigibili entro esercizio successivo	0	13.528	2.578.268	0	2.578.268
Verso altri esigibili oltre esercizio successivo	0	-307.868	12.935.597	0	12.935.597
Depositi cauzionali in denaro esigibili entro esercizio successivo	0	0	4.346	0	4.346
Totali	0	0	15.518.211	0	15.518.211

Attivo circolante - Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 183.444 (€ 183.444 nel precedente esercizio).

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

	Materie prime, sussidiarie e di consumo	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	Lavori in corso su ordinazione	Prodotti finiti e merci	Acconti (versati)	Totale rimanenze
Valore di inizio esercizio	0	0	110.343	0	73.101	183.444
Valore di fine esercizio	0	0	110.343	0	73.101	183.444

Attivo circolante – Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 109.666.520 (€ 105.473.514 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Valore nominale	Fondo svalutazione	Poste rettificative	Valore netto
Verso Clienti - esigibili entro l'esercizio successivo	58.182.761	0	1.886.422	56.296.339
Verso Clienti - esigibili	11.180.909	0	5.042.776	6.138.133



oltre l'esercizio successivo				
Verso Controllanti - esigibili entro l'esercizio successivo	368.343	0	0	368.343
Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo	2.528.221	0	0	2.528.221
Verso Altri - esigibili entro l'esercizio successivo	43.769.591	0	0	43.769.591
Totali	116.029.825	0	6.929.198	109.100.627

Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 125.425.462 (€ 129.551.226 nel precedente esercizio).

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

	Depositi bancari e postali	Assegni	Denaro e altri valori in cassa	Totale Disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	129.545.851	2.932	2.443	129.551.226
Variazione nell'esercizio	-4.238.718	115.397	-2.443	-4.125.764
Valore di fine esercizio	125.307.133	118.329	0	125.425.462

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 106.014 (€ 84.395 precedente esercizio).

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

	Disaggio su prestiti	Ratei attivi	Altri risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	0	0	84.395	84.395
Variazione nell'esercizio	0	0	21.619	21.619
Valore di fine esercizio	0	0	106.014	106.014

Composizione dei risconti attivi: si tratta sostanzialmente di risconti relativi all'assicurazione degli stabili, alla fornitura di servizi di assistenza tecnica, imposte e tasse, abbonamenti a riviste o banche dati.

Informazioni sullo Stato Patrimoniale – Passivo e Patrimonio netto

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 680.373.901 (€ 676.103.837 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio 2013	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	638.059.667	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	-1	0	0	0
Totale altre riserve	-1	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-35.489.873	0	-6.855.204	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-6.855.204	0	6.855.204	0
Totale Patrimonio netto	676.103.837	0	0	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	12.337.816		
Riserve di rivalutazione	0	0		
Riserva legale	0	0		
Riserve statutarie	0	0		
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	5		
Totale altre riserve	0	5		
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		
Utile (perdita) dell'esercizio	0		-9.077.165	-9.013.914
Totale Patrimonio netto	0	12.337.821	-9.077.165	679.364.493

- 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 straordinario 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 la creazione dell'Azienda.

A complemento delle informazioni fornite sul Patrimonio netto qui di seguito si specificano le seguenti ulteriori informazioni.

Riserve di rivalutazione

La composizione delle riserve di rivalutazione è la seguente:

	Saldo iniziale	Utilizzo per copertura perdite	Altri movimenti	Saldo finale
Legge n. 576/1975	4.211.123	0	0	4.211.123
Totali	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 € 7.595.442 (€ 7.591.445).
La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:



	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	929.774	6.661.671	7.591.445
Variazioni nell'esercizio	0	0	0	0
Altre variazioni	0	143.515	3.997	147.512
Totale variazioni	0	143.515	3.997	147.512
Valore di fine esercizio	0	1.073.289	6.665.668	7.738.95

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 è iscritto tra le passività per complessivi € 3.153.294 (€ 3.224.133 nel precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	3.224.133
Variazioni nell'esercizio	
Altre variazioni	-70.839
Totale variazioni	-70.839
Valore di fine esercizio	3.153.294

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 159.563.315 (€ 156.013.539 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso altri finanziatori	828.689	771.602	-57.087
Acconti	10.146.931	10.277.466	130.535
Debiti verso fornitori	3.712.486	3.365.303	-347.183
Debiti verso controllanti	2.471.847	2.471.847	0
Debiti tributari	441.377	228.502	-212.875
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	749.895	648.634	-101.261
Altri debiti	137.662.314	142.099.961	4.437.647
Totali	156.013.539	159.863.315	3.849.776

Ristrutturazione del debito



Nell'esercizio corrente l'Azienda, considerata la composizione delle voci di debito, non ha dovuto attivare alcuna operazione di ristrutturazione del debito.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 12.684 (€ 2.067 nel precedente esercizio).

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

	Ratei passivi	Aggio su prestiti emessi	Altri risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	2.067	0	0	2.067
Variazione nell'esercizio	10.617	0	0	10.617
Valore di fine esercizio	12.684	0	0	12.684

Composizione dei ratei passivi: si tratta sostanzialmente di ratei passivi relativi a fatturazione di servizi (TIM, Abbanoa, Siram) e ai compensi del Collegio Sindacale.

Conti d'ordine

Vengono di seguito riportate ulteriori informazioni concernenti gli altri conti d'ordine:

	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
BENI DI TERZI PRESSO L'IMPRESA	54.566.209	53.455.242	-1.110.967
- Altro	54.566.209	53.455.242	-1.110.967
IMPEGNI ASSUNTI DALL'IMPRESA	-54.566.209	-53.455.242	1.110.967
- Altro	-54.566.209	-53.455.242	1.110.967

In merito ai conti d'ordine, si ritiene opportuno evidenziare che, nel corso dell'esercizio in esame, a seguito dell'analisi effettuata insieme al Collegio Sindacale al momento in carica, si è proceduto ad un primo intervento di adeguamento dell'esposizione in bilancio di tali voci, stabilendo di riportare, nella sezione corrispondente della riclassificazione del bilancio, i soli conti "codificati" effettivamente come "conti d'ordine".

L'obiettivo finale (non immediatamente conseguibile al momento) è quello di riportare tra i conti d'ordine "attivi" i soli saldi dei due conti correnti intestati all'Azienda presso la Tesoreria Provinciale dello Stato – Banca d'Italia (c/c 3221 – Fondi CER e c/c 3222 – Fondi L. 560/93), da ricondurre a due sole voci di bilancio [uno per ciascun c/c bancario]: attualmente, invece, sono gestiti contabilmente attraverso ben 3 distinte voci di bilancio ciascuno [c/c 3221: conti 003.001 – 102.006 – 102.025 e c/c 3222: conti 003.002 – 102.007 – 102.027].

I nuovi conti dovranno riportare le seguenti movimentazioni "a livello aziendale": saldo iniziale (come risultante dall'estratto conto della Banca d'Italia) + versamenti effettuati nell'esercizio – prelevamenti effettuati nell'esercizio = saldo finale (come risultante dall'estratto conto della Banca d'Italia).

In particolare, per quanto riguarda il conto 3222 "Fondi L. 560/93": i versamenti saranno costituiti dai proventi derivanti dalla alienazione degli immobili aziendali ed altre voci correlate (diritti di prelazione, Fondo per l'E.R.P., interessi da cessionari,...), mentre i prelevamenti dovranno essere effettuati, tempestivamente e per l'intero importo definito, per ogni intervento edilizio di competenza dell'A.R.E.A., a seguito dell'approvazione definitiva dei Programmi di utilizzo di tali somme da parte della Regione Autonoma della Sardegna, e versati su apposito conto corrente bancario presso la Tesoreria aziendale.



A regime, pertanto, tra i conti d'ordine "attivi" dovranno risultare le sole giacenze liquide sul c/c Banca d'Italia non ancora programmate e assegnate all'A.R.E.A., mentre dovranno risultare tra le "Disponibilità liquide – Conti correnti bancari" dell'Attivo Patrimoniale, le somme relative agli interventi edilizi già programmati in maniera definitiva ed assegnati alla gestione dell'Ente. L'unica eccezione dovrebbe essere rappresentata dal caso di approvazione definitiva dei Programmi di utilizzo in chiusura di esercizio, non essendo materialmente possibile procedere all'effettivo prelevamento delle corrispondenti somme da trasferire sul conto di tesoreria aziendale.

Per contro, tra i conti d'ordine "passivi" dovranno risultare i Programmi di utilizzo ancora da definire/approvare da parte della Giunta regionale.

In questo modo, effettivamente, si potrà avere contezza: dei "beni di terzi presso l'impresa" (i proventi non ancora programmati sono, infatti, "formalmente" della Regione Autonoma della Sardegna) e dei relativi "impegni assunti dall'impresa" (la destinazione dei fondi ai relativi Programmi di edilizia residenziale pubblica – e.r.p. – stabiliti dalla normativa vigente e non ancora definiti).

Informazioni sul Conto Economico

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 10 del Codice Civile, tenuto conto della natura della principale tipologia di ricavi della gestione ordinaria (canoni di locazione e voci correlate alla gestione degli immobili, per oltre € 27 milioni – circa l'85,5% del totale del valore della produzione-), legati esclusivamente al patrimonio immobiliare gestito dai singoli Distretti territoriali aziendali, non si ritiene significativa una ripartizione dei ricavi per categorie di attività e/o aree geografiche.

Altre voci del valore della produzione

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 4.533.178 (€ 6.963.034 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Rimborsi spese	1.882.330	1.156.981	-725.349
Rimborsi assicurativi	33.250	75.340	42.090
Plusvalenze ordinarie	4.981.610	3.294.706	-1.686.904
Altri ricavi e proventi	65.844	6.151	-59.693
Totali	6.963.034	4.533.178	-2.429.856

Costi della produzione

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 9.742.411 (€ 10.705.567 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
--	--------------------	------------------	------------



Spese traslochi e custodia mobilio	0	690	690
Spese di manutenzione e riparazione	7.595.074	6.953.456	-641.618
Servizi e consulenze tecniche	148.836	219.198	70.362
Compensi agli amministratori	337.780	283.909	-53.871
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	36.363	24.000	-12.363
Pubblicità	5.200	-1.214	-6.414
Spese e consulenze legali	518.620	464.588	-54.032
Spese telefoniche	165.666	111.247	-54.419
Assicurazioni	384.248	383.200	-1.048
Spese di viaggio e trasferta	42.509	15.479	-27.030
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	53.257	88.419	35.162
Altri – Spese gestione uffici e immobili	1.418.014	1.199.439	-218.575
Totali	10.705.567	9.742.411	-963.156

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 166.400 (€ 158.200 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Royalties, diritti d'autore e brevetti	1.645	0	-1.645
Altri – Autovetture, fotocopiatori, software	156.555	166.400	9.845
Totali	158.200	166.400	8.200

Costi per il personale

SPESE DEL PERSONALE 2014					
CAP/ART		IMPEGNATO A COMPETENZA	MANDATI 2014	RESIDUO	NOTE
10201/00001	RETRIBUZIONE PERSONALE DIP A TEMPO IND	5.452.557,78	5.447.414,48	5.143,30	RESIDUO EREDI SANNA L.
10201/00007	RETRIBUZIONE TABELLARI DIRIGENTI	807.637,26	807.637,26	-	
10201/00008	RETRIBUZIONE POSIZIONE DIRIGENTI	605.435,03	605.435,03	-	
10201/00009	SVILUPPO ATTIVITA' FORMATIVE	78.843,50	39.931,00	38.912,50	no cedolini
10201/00010	BUONI PASTO	95.143,09	57.755,54	37.387,55	
10201/00002	STRAORDINARIO	14.974,62	14.974,00	0,62	



10201/00003	DIARIE E TRASFERTE	15.328,40	15.328,40	-	SPESE ECONOMICHE SASSARI
10201/00005	CONTRIBUTI ASSICURATIVI E PREVIDENZIALI	2.119.107,77	1.885.424,79	233.682,98	diff dovuta a inail e cartella equitalia
10201/00004	ASSEGNI FAMILIARI	18.378,75	18.378,75	-	
10201/00013	FONDO PER LA RETRIBUZIONE POSIZIONE	379.668,24	379.668,00	0,24	RESIDUO
10201/00017	PERSONALE COMANDATO	736.134,70	734.658,65	1.476,05	di cui 518.497,46 RAS Usai S. e 217.637,24 altro personale comandato
10201/00015	FONDO PER LA RETRIB DI RISULTATO	481.347,76	448.612,39	32.735,37	RESIDUO
10201/00006	ACC. F.TFR C/TERZI	608.381,00	536.465,99	71.915,01	
10201/00010	TIROCINANTI	17.200,00	17.200,00	-	CAPITOLO RELATIVO AI BUONI PASTO
21401/00001	LIQUID.TFR (C/605000/506001)	285.167,73	289.841,82	35.325,91	RES 85,386,05
10402/00006	CONVENZIONE SALUTE E SICUREZZA LUOGHI DI LAVORO	8.788,35	-	8.788,35	fattura
10201/00011	RETRIBUZIONE RENDIMENTO	407.220,76	397.348,43	9.872,33	RESIDUO
10201/00012	FONDO ART.18	350.000,00	157.847,09	192.152,91	RES 192.152,91
10201/00016	PERSONALE CON CONTRATTO A TERMINE (LSU)	103.528,76	101.449,76	2.079,00	RESIDUO
10101/00001	CDA+CONTR CDA + COMMISS+REVISORI	329.455,57	323.455,57	6.000,00	M 1781 A FAV INPDAP CONTR SANGIORGI

12.914.299,07

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 14.988.740 € 11.009.882 nel precedente esercizio).
La composizione delle singole voci è così costituita:

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Imposte di bollo	828	1.257	429
ICI/IMU	1.022.646	6.119.654	5.097.008
Imposta di registro	420.281	389.979	-30.302
IVA indetraibile	2.669.134	2.174.198	-494.936
Diritti camerali	2.604	2.605	1
Perdite su crediti	0	290.027	290.027
Altri oneri di gestione	6.894.389	6.011.020	-883.369
Totali	11.009.882	14.988.740	3.978.858

Proventi e oneri finanziari

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Interessi attivi su c/c bancari	351.229	242.353	-108.876
Interessi attivi su c/c postali	386.023	223.528	-162.495
Interessi attivi da assegnatari e cessionari	538.565	395.616	-142.949
Totali	1.275.817	861.497	-414.320



Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

In relazione alla suddivisione degli interessi e altri oneri di cui all'art. 2427, punto 12 del Codice Civile la tabella seguente ne specifica la composizione per ente creditore:

	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi passivi su mutui	0	0	10.258	10.258
Altri oneri finanziari	0	0	59	59
Totali	0	0	10.317	10.317

Proventi e oneri straordinari

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 13 del Codice Civile i seguenti prospetti riportano la composizione dei proventi e degli oneri straordinari

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Altre sopravvenienze attive	1.664.380	2.516.952	852.572
Rettif. di costi per omesse/errate registrazioni e errori di rilevazione fatti di gestione	0	24.904	24.904
Altri proventi straordinari	7.688	7.458	-230
Totali	1.672.068	2.549.314	877.246

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Minusvalenze da alienazioni alloggi	0	36.503	36.503
Altre sopravvenienze passive	3.203.756	2.030.618	-1.173.138
Rettif. di ricavi per omesse/errate registrazioni e errori di rilevazione fatti di gestione	0	20.468	20.468
Altri oneri straordinari	26.183	58.395	32.212
Totali	3.229.939	2.145.984	-1.083.955

Sopravvenienze Attive: si tratta sostanzialmente di sopravvenienze relative alla revisione dei canoni di locazione ed alla capitalizzazione di costi relativi ad oneri di competenza degli interventi edilizi.

Proventi straordinari: si tratta di un canone corrisposto dalla Wind Telecomunicazioni relativo all'installazione di un ripetitore.

Sopravvenienze Passive: si tratta sostanzialmente di sopravvenienze relative alla revisione dei canoni di locazione (in minima parte, invece, relative alla imputazione di costi di competenza economica di esercizi precedenti).

Oneri straordinari: si tratta sostanzialmente di canoni di locazione aree erroneamente corrisposti all'Azienda, in esercizi passati, dalla Wind Telecomunicazioni anche successivamente alla cessione dell'area interessata al Comune di Carbonia, per i quali si è dovuto procedere al riversamento delle somme a favore dell'ente locale.



Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Per l'esercizio in esame si riscontra un totale di imposte sul reddito di esercizio pari a € 946.157.
La composizione delle singole voci è così rappresentata:

- IRES € 792.650
- IRAP € 73.243
- Imposte differite € 470.491
- Utilizzo imposte differite € 326.976

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	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017			
Plusvalenze rateizzate	2008	11.641.445												
Importo da tassare		2.328.289	320.140	320.140	320.140	320.140						320.140	1.280.559	2008
Plusvalenze rateizzate	2009	5.981.130												
Importo da tassare		1.196.226		164.481	164.481	164.481	164.481					164.481	657.924	2009
Plusvalenze rateizzate	2010	1.809.929												
Importo da tassare		361.986			49.773	49.773	49.773	54.008				49.773	199.092	2010
Plusvalenze rateizzate	2011	1.276.656												
Importo da tassare		255.331				35.108	35.108	38.095	38.095			35.108	140.432	2011
Plusvalenze rateizzate	2012	2.889.482												
Importo da tassare		577.896					79.460	86.222	86.222	86.222		79.460	317.840	2012
Plusvalenze rateizzate	2013	4.981.610												
Importo da tassare		996.322						148.651	148.651	148.651	148.651	148.651	594.604	2013
Plusvalenze rateizzate	2014	3.294.706												
Importo da tassare		658.941							98.314	98.314	98.314	98.314	393.256	2014
													77.235	
aumentato f.do esercizi precedenti														

Totale Aliquota 0,1375		22.864.202	320.140	484.621	534.394	569.502	328.822	326.976	371.282	333.187	246.965	98.314
------------------------	--	------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------

TOT. IMPOSTE DIFF.			642.236	727.110	721.517	569.502	375.563	326.976	371.282	333.187	246.965	98.314
--------------------	--	--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------

FONDO IMP. DIFFERITE		318.429	2.047.956	1.519.938	938.854	687.192	906.233	1.049.748	678.466	345.279	98.314	0
----------------------	--	---------	-----------	-----------	---------	---------	---------	-----------	---------	---------	--------	---

Nell'esercizio in esame, l'aliquota IRAP applicata dall'Azienda è stata 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)], mentre l'aliquota IRES applicata dall'Azienda è stata pari al 13,75% [ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera c-bis), del Dpr 29 settembre 1973, n. 601].



Altre Informazioni

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, punto 16 del Codice Civile:

Descrizione	Valore finale
INDENNITA', COMPENSI E RIMBORSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI Amministratori (Presidente + 4 Consiglieri) – 1° gennaio / 15 settembre 2014 Commissario per la gestione provvisoria – 16 settembre / 31 dicembre 2014 Sindaci (Presidente + 2 Componenti)	283.909
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.	254.727
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.	29.182
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.	



IL RENDICONTO FINANZIARIO

L'A.R.E.A., secondo quanto previsto dalla normativa regionale in materia di contabilità pubblica, 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 31.12.2014, al fine di determinare il c.d. "Risultato di Amministrazione" conseguito a quella stessa data.

Il Bilancio per l'anno 2014 evidenzia i seguenti importi di dettaglio per "titoli" di entrata e di spesa:

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	0,00	4.170.000,00									
1	ENTRATE DERIVANTI DA TRASFERIMENTI CORRENTI	264.500,00	264.500,00	33.000,00	231.500,00	0,00	33.000,00	11.300,97	0,00	0,00	11.300,97	44.300,97
2	ENTRATE INCONTINGENTI	37.505.049,34	37.505.049,34	29.855.541,46	7.649.507,88	8.958.720,96	20.896.620,50	103.091.896,80	-1.270.877,54	39.290.846,18	62.530.173,08	83.426.993,58
3	ENTRATE PER ALIENAZIONE BENI PATRIMONIALI	8.651.658,30	9.416.658,30	7.821.718,41	1.594.939,89	6.105.780,17	1.715.938,24	8.030.337,60	-1.107.699,24	3.803.914,60	3.118.723,76	4.834.662,00
4	ENTRATE DA TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	109.044.036,69	109.044.036,69	4.513.062,78	104.530.973,91	2.412.856,16	2.100.226,62	66.059.898,44	2.610.772,60	11.524.077,86	57.146.593,18	59.246.819,80
5	ACCANTONAMENTI TRIBUTARI	452.000,00	452.000,00	311.294,19	140.705,81	169.316,81	141.977,38	731.686,82	1.539,53	233.118,18	500.108,17	642.065,55
6	IMPOSTE SUE	5.859.000,00	5.878.000,00	3.516.998,26	2.361.001,74	3.414.024,76	102.973,50	1.771.090,38	-2.909,30	58.813,39	1.709.367,69	1.812.341,19
	Totale Entrate	161.776.244,33	166.730.244,33	46.051.635,10	116.508.609,23	21.060.698,86	24.990.936,24	179.696.211,01	230.826,05	54.910.770,21	125.016.266,85	150.007.203,09
	DIFFERENZE	0,00	0,00	-11.182.962,07	7.012.962,07	-14.224.286,78	3.041.324,71	-3.279.586,61	4.710.010,77	34.681.225,25	-33.250.801,09	-30.209.476,38

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	SPESA CORRENTI	37.769.549,34	42.704.549,34	36.744.069,68	5.960.479,66	29.438.878,64	7.305.191,04	55.994.857,79	-464.292,89	5.936.283,68	49.594.281,22	56.899.472,26
2	SPESA IN CONTO CA	110.915.696,61	110.915.696,61	12.898.912,55	98.016.784,06	2.021.193,02	10.877.719,53	102.012.896,87	-3.950.163,91	11.299.698,54	86.763.034,42	97.640.753,95
3	ESTINZIONE DI MUTUI ED ANTICIPAZIONI	7.231.998,38	7.231.998,38	4.074.616,68	3.157.381,70	758.955,94	3.315.660,74	21.784.534,35	-56.329,93	1.525.789,84	20.202.414,58	23.518.075,32
4	PARTITE DI GIRO	5.859.000,00	5.878.000,00	3.516.998,26	2.361.001,74	3.065.958,04	451.040,22	3.183.503,61	-8.397,99	1.467.772,90	1.707.337,72	2.158.377,94
	TOTALE USCITE	161.776.244,33	166.730.244,33	57.234.597,17	109.495.647,16	35.284.985,64	21.949.611,53	182.975.797,62	-4.479.184,72	20.229.544,96	158.267.067,94	180.216.679,47

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 (inclusi i diritti di prelazione) 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 attraverso la programmazione degli stessi da parte della Regione Autonoma della Sardegna [Cap. 3.17.31703]; dagli importi "accantonati" al c.d. Fondo per l'E.R.P., ai sensi della L.R. n. 7/2000, art. 1, comma 1, lett. b), in misura dello 0,50 per cento annuo del valore locativo degli alloggi, con esclusione di quelli inclusi nella fascia A [Cap. 1.8.10801].



E' necessario, infatti, precisare che, per quanto riguarda le voci di entrata relative ai "Canoni di locazione" e alla rateizzazione per "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 € 29.685.357,50², 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, nel corso del 2014 si è concluso, 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. In data 5 novembre 2014, con determinazione del Direttore Generale n. 952, sono state inoltre formalizzate le disposizioni operative per una corretta gestione di tali importi, e, al 31.12.2014, si è, comunque, provveduto a versare sul conto bancario di tesoreria dell'Ente un totale di € 44.429.141,38 per soli canoni di locazione di alloggi e locali [Cap. 2.6.20601].

Allo stesso tempo, nell'esercizio in esame, si è proceduto a versare (con emissione di mandati di pagamento a competenza e a residui), sull'apposito c/c presso la Banca d'Italia, incassi relativi all'alienazione di immobili (e all'incasso dei relativi diritti di prelazione) per complessivi € 1.609.976,77 [Cap. 3.17.31703], 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, mentre si può riscontrare, al Cap. 1.8.10801, un "residuo passivo" pari a € 33.218.914,10, al momento non versato sull'apposito c/c presso la Banca d'Italia in attesa del completo riaccertamento dei "residui attivi" relativi ai canoni di locazione.

Tale accantonamento, infatti, ai sensi di legge, viene calcolato in base al "valore locativo" degli alloggi, e non sul riscosso, e costituisce, pertanto, una sorta di Fondo crediti dubbia esigibilità ante-Armonizzazione: qualora si dovesse dichiarare "inesigibile" una quota dei residui attivi per canoni di locazione, si dovranno dichiarare "insussistenti" i relativi residui passivi per debito nei confronti della Gestione Speciale (non è pensabile, infatti, accantonare e utilizzare somme non effettivamente riscosse).

La seguente tabella evidenzia le variazioni ai residui derivanti dal riaccertamento effettuato nell'anno 2014:

TITOLO		DESCRIZIONE	RESIDUI		VARIAZIONI		RESIDUI		RESIDUI		
			AL 31.12.2013		AI RESIDUI		AL 01.01.2014		AL 31.12.2014		
ENTRATE											
1	ENTRATE DERIVANTI DA TRASFERIMENTI CORRENTI		11.300,97	-			11.300,97		44.300,97		
2	ALTRE ENTRATE		103.091.896,80	-	1.270.877,54		101.821.019,26		83.426.993,58		
3	ENTRATE PER ALIENAZIONE BENI PATRIMONIALI		8.030.337,60	-	1.107.699,24		6.922.638,36		4.834.662,00		
4	ENTRATE DA TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE		66.059.898,44		2.610.772,60		68.670.671,04		59.246.819,80		
5	ACCENSIONE DI PRESITI		731.686,82		1.539,53		733.226,35		642.085,55		
6	PARTITE DI GIRO		1.771.090,38	-	2.909,30		1.768.181,08		1.812.341,19		
TOTALE ENTRATE			179.696.211,01		230.826,05		179.927.037,06		150.007.203,09		
USCITE											
1	SPESE CORRENTI		55.994.857,79	-	464.292,89		55.530.564,90		56.899.472,26		
2	SPESE IN C/CAPITALE		102.012.896,87	-	3.950.163,91		98.062.732,96		97.640.753,95		
3	ESTINZIONE DI MUTUI E ANTICIPAZIONI		21.784.534,35	-	56.329,93		21.728.204,42		23.518.075,32		
4	PARTITE DI GIRO		3.183.508,61	-	8.397,99		3.175.110,62		2.158.377,94		

² L'importo è esposto in dettaglio nell'apposita tabella "Poste Italiane" relativa alle "Disponibilità Liquide" dell'Ente al 31/12/2014.

³ L'importo è incluso nell'apposita tabella "Banca d'Italia" relativa alle "Disponibilità Liquide" dell'Ente al 31/12/2014.



TOTALE USCITE	182.975.797,62	-	4.479.184,72	178.496.612,90	180.216.679,47
---------------	----------------	---	--------------	----------------	----------------

Occorre, tuttavia, evidenziare il fatto che la Gestione di Competenza per l'anno 2014 chiude con uno squilibrio (Accertamenti meno Impegni) pari a € - 11.169.760,15, così come evidenziato nelle seguenti tabelle.

A.R.E.A. RENDICONTO FINANZIARIO ES. 2014 Quadro riassuntivo equilibri

ENTRATE COMPETENZA COMPETENZA RESIDUI

ENTRATE	COMPETENZA	COMPETENZA	RESIDUI
	Accertamenti	Reversali	Reversali
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE	0	0	0
TITOLO I ENTRATE DERIVANTI DA TRASFERIMENTI CORRENTI	33.000,00	0	0
TITOLO II ALTRE ENTRATE	29.855.541,46	8.958.720,96	39.290.846,18
TITOLO III ENTRATE PER ALIENAZIONE BENI PATRIMONIALI	7.821.718,41	6.105.780,17	3.803.914,60
TITOLO IV ENTRATE DA TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE	4.513.082,78	2.412.856,16	11.524.077,86
TITOLO V ACCENSIONE DI PRESITI	311.294,19	169.316,81	233.118,18
TITOLO VI PARTITE DI GIRO	3.516.998,26	3.414.024,76	58.813,39
TOTALE ENTRATE	46.051.635,10	21.060.698,86	54.910.770,21
SQUILIBRIO	-11.182.962,07	-14.224.286,78	34.981.225,25
USCITE	Impegni	Mandati	Mandati
TITOLO I SPESE CORRENTI	36.744.069,68	29.438.878,64	5.936.283,68
TITOLO II SPESE IN C/CAPITALE	12.898.912,55	2.021.193,02	11.299.698,54
TITOLO III ESTINZIONE DI MUTUI E ANTICIPAZIONI	4.074.616,68	758.955,94	1.525.789,84
TITOLO IV PARTITE DI GIRO	3.516.998,26	3.065.958,04	1.467.772,90
TOTALE SPESE	57.234.597,17	35.284.985,64	20.229.544,96

Tale squilibrio complessivo "di competenza", risulta determinato dalle seguenti differenze:

Accertamenti/Impegni

Totale

-11.182.962,07

DIFFERENZE

PARTE CORRENTE

-6.855.528,22

PARTE CAPITALE

-4.327.433,85

PARTITE DI GIRO

0,00

Il risultato, come si evince dalle precedenti tabelle, è dovuto, in particolare, alle differenze tra entrata e spesa riscontrabili:



- Nella gestione di parte corrente, a causa di una elevata incidenza degli impegni per imposte e tasse a carico dell'Ente (IRES, IRAP, IMU e tassa rifiuti, imposta di registro e di bollo, IVA) per oltre 10,6 milioni di euro [Cap. 1.7.10701]
- Nella gestione in conto capitale, in particolare, alle differenze tra accertamenti per "trasferimenti in conto capitale" (Tit. IV dell'Entrata) e impegni per "acquisizione beni in uso durevole e opere immobiliare" (Tit. II – Cat. 10), con uno squilibrio pari a 7,9 milioni di euro. Tale squilibrio, tuttavia, non è dovuto alla mancanza delle relative coperture finanziarie, ma solo ad una gestione non corretta, dal punto di vista contabile, dei procedimenti relativi agli interventi edilizi, per una eccessiva attenzione alla sola parte relativa alla spesa (progettazione, acquisizione aree, appalti lavori e spese generali) a fronte di una limitata attenzione alle fasi dell'entrata – aggravata, negli ultimi anni, dall'impossibilità, da parte della Regione stessa, di accreditare all'AREA, nei tempi previsti, le somme dovute per la realizzazione degli interventi edilizi, a causa dei vincoli legati al rispetto del patto di stabilità o agli equilibri del proprio bilancio - : la normativa di settore per l'AREA, infatti, prevede che si inizi la realizzazione degli interventi solo a seguito dell'avvenuta approvazione dei relativi programmi da parte degli organi competenti [Stato per finanziamenti a carico del relativo bilancio e Regione Autonoma della Sardegna per finanziamenti a carico del relativo bilancio e/o a valere sui fondi della L. 560/93], con garanzia della relativa copertura finanziaria, anche se non della tempistica relativa agli effettivi accreditamenti delle somme dovute.
- Un riscontro immediato di quanto appena affermato si ha se si osserva l'andamento delle registrazioni contabili relative ai movimenti "di cassa" [che rappresentano l'effettiva "realizzazione" degli interventi]:
- Reversali di competenza per € 2.412.856,16 [Tit. IV dell'Entrata] a fronte di Mandati di competenza per € 1.649.149,37 [Tit. II – Cat. 10 della Spesa]; così come Reversali a residui per € 11.524.077,86 [Tit. IV dell'Entrata] a fronte di Mandati a residui per € 11.251.208,50 [Tit. II – Cat. 10 della Spesa].

A livello complessivo, tuttavia, il Risultato di Amministrazione dell'Azienda, per l'anno esaminato, rimane positivo [+ € 65.413.091,80], 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 2014 [€ 95.622.568,18] e, ancor di più, dalle disponibilità liquide complessive dell'AREA, che, alla stessa data, ammontano a € 181.725.726,44.

DIMOSTRAZIONE RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE ES. 2014

Fondo di Cassa al 31/12/2013	75.165.629,71	
Entrate 2013 da regolarizzare (Tesoriere)	-420,70	
Uscite 2013 da regolarizzare (Tesoriere)	567,00	146,30
Fondo di cassa effettivo al 31/12/2013	75.165.776,01	75.165.776,01
Riscossioni c/competenza	21.060.698,86	
Pagamenti c/competenza	-35.284.985,64	-14.224.286,78
Riscossioni c/residui	54.910.770,21	
Pagamenti c/residui	-20.229.544,96	34.681.225,25
Fondo di cassa effettivo al 31/12/2014	75	95.622.568,18
Residui Attivi c/competenza	24.990.936,24	
Residui Passivi c/competenza	-21.949.611,53	3.041.324,71
Residui Attivi anni precedenti	125.016.266,85	
Residui Passivi anni precedenti	-158.267.067,94	-33.250.801,09
AVANZO/DISAVANZO DI AMMINISTRAZIONE		65.413.091,80

Destinazione Risultato



AVANZO/DISAVANZO DI AMMINISTRAZIONE 65.413.091,80

Fondi Non Vincolati	2.746.445,88	
Fondi Vincolati	33.218.914,70	Gestione Speciale
Fondi per Finanziamenti in c/capitale	29.447.731,22	Interv. Edilizi

Riscontrabile anche dai seguenti dati:

RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE ES. 2014

<i>Risultato di amministrazione al 31.12.2013</i>	71.886.189,40
<i>Rettifiche Tesoriere anno 2013</i>	-146,30
Accertamenti di competenza Esercizio 2014	46.051.635,10
Impegni di competenza Esercizio 2014	-57.234.597,17
Variazioni Residui Attivi verificatesi nel 2014	230.826,05
Variazioni Residui Passivi verificatesi nel 2014	4.479.184,72
<i>Risultato di amministrazione al 31.12.2014</i>	65.413.091,80

Di seguito, per completezza, si riportano i dati relativi alla "liquidità di cassa" complessiva dell'A.R.E.A., pari a € 181.608.189,72, 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 rate alienazione alloggi/locali): Poste Italiane.

DIMOSTRAZIONE RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE ES. 2014

BANCO DI SARDEGNA S.p.A./BNL

C/ORDINARIO	26.822.755,08	Non Vincolato
C/Evidenza BNL	47.110.701,61	Gestione interbancaria
C/L.560_1993	16.328.470,13	Vincolato
C/ DGR RAS	2.321.524,89	Vincolato
C/Fondi CER	322.825,90	Vincolato
C/ L.513_1977 Art.25	537.977,17	Vincolato
C/ Int. La Maddalena	2.563,05	Vincolato
C/ Int. La Maddalena	518.061,09	Vincolato
C/Iglesias Acquisto Canone Sociale	957.106,78	Vincolato



Operazioni postergate Bds/BNL 700.582,48 Gestione interbancaria

Totale 95.622.568,18

Cassa assegni e valori diversi **118.329,29**

BANCA D'ITALIA

FONDI L. 560_1993 28.499.453,41 Vincolato

FONDI CER 27.800.810,63 Vincolato

Totale 56.300.264,04 di cui:

43.769.590,72 c/crediti verso altri

12.530.673,32 c/conti d'ordine

POSTE ITALIANE

Distr. Carbonia 4.139.319,73

Distr. Cagliari 17.638.057,63

Distr. Sassari 5.042.247,65

Distr. Nuoro 1.670.357,92

Distr. Oristano 1.194.582,00

Totale 29.634.564,93

Totale generale 181.725.726,44

Ai fini di una corretta interpretazione del bilancio, si evidenzia che con riferimento al bilancio 2014 è stata adottata una riclassificazione di diverse poste dello stesso al fine di consentirne una maggiore intellegibilità. Trattandosi di un'esposizione che mette a raffronto i dati con quelli del precedente anno, i medesimi criteri hanno riguardato i dati relativi all'anno 2013.

Dando seguito alle indicazioni dei Revisori Contabili dell'azienda, si è reso necessario integrare la Nota Integrativa originariamente predisposta in data 29 giugno 2016, con una serie di informazioni aggiuntive atte a meglio raccordare i dati contabili con la nuova esposizione in bilancio nonché col bilancio consuntivo 2013 approvato.

Tali informazioni hanno riguardato essenzialmente il dettaglio delle spese per il personale, la composizione dei residui, la composizione dello Stato Patrimoniale ed i Conti d'Ordine e delle partite di giro.

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.

Cagliari, 06 Luglio 2016

Il Direttore del Servizio Programmazione e Bilancio
Dott.ssa Flavia Adelia Murru

Il Direttore Generale
Ing. Marco Crucitti