



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



azienda regionale per l'edilizia abitativa

AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

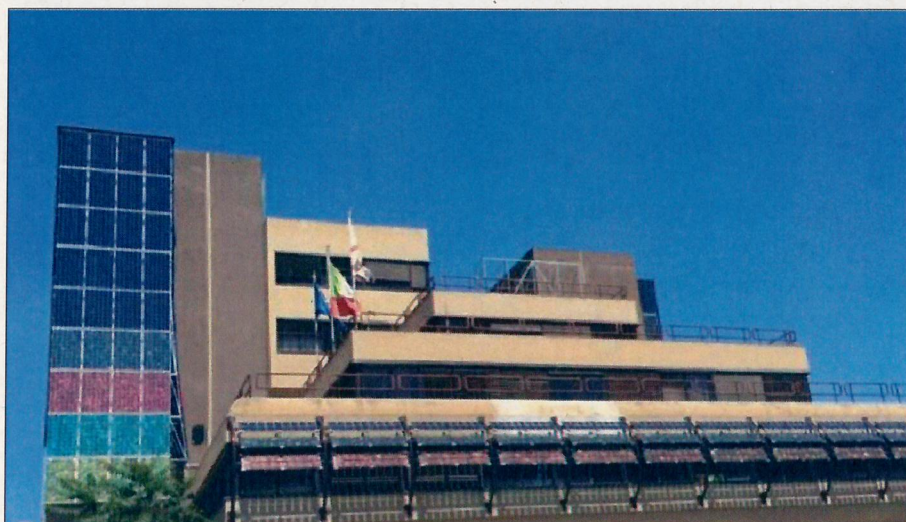
sede in Cagliari - Via Cesare Battisti 6

Codice fiscale e N. Iscrizione Registro Imprese 03077790925

Partita IVA: 03077790925 - N. REA: 244783

BILANCIO CONSUNTIVO 2017

Relazione dell'Amministratore Unico





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

RELAZIONE AL BILANCIO CONSUNTIVO 2017

La presente relazione ha per oggetto la sintetica presentazione e commento delle risultanze del Bilancio Consuntivo di AREA per l'esercizio 2017.

La sottoscritta Amministratore Unico è in carica dal 9/01/2017 per effetto della nomina stabilita con Decreto del Presidente della Regione n.1 su conforme deliberazione della Giunta Regionale n.70/35 del 29.12.2016 e che dunque si trova a dover adempiere ad un dovere previsto dalle norme contabili sulla base delle attestazioni e dei documenti a corredo del Bilancio Consuntivo 2017 preparati dal Servizio Bilancio e Programmazione di AREA.

Il Bilancio Consuntivo 2017 giunge ad approvazione secondo i tempi prescritti, dopo anni di pesanti ritardi e benchè all'interno di un processo ancora incompiuto di trasformazione e riorganizzazione di Area che non ha di certo favorito la circolazione dei dati contabili, l'efficienza nelle dinamiche contabili e un'omogenea quanto affidabile rendicontazione da parte dei diversi uffici deputati alla loro elaborazione. Se pur in un contesto di grave carenza organizzativa di risorse umane e strumentali si è concretata anche per tale adempimento, una tempistica corretta fra chiusura dei dati contabili d'esercizio e l'approvazione dei documenti contabili a consuntivo.

Si è perseguita negli anni trascorsi una forte attività del Servizio Bilancio e Programmazione dell'Azienda volta essenzialmente alla accelerazione procedimentale nei processi di approvazione dei documenti contabili che scontavano un significativo ritardo e che incidevano negativamente anche nei processi di innovazione e di informatizzazione dell'Azienda.

Benchè il processo di riorganizzazione sconta un certo ritardo anche a causa di attardamenti dovuti a contrapposte e contrastanti valutazioni fra RAS ed Azienda sulla corretta natura istituzionale di Area dalla quale, evidentemente, scaturiscono



diversi e divergenti presupposti anche in ordine alle obbligazioni e ai doveri contabili correlati.

In questa fase si è tenuto un forte raccordo operativo e organizzativo fra Organo di indirizzo politico, Direzione Generale, Servizio Programmazione e Bilancio e Collegio dei Sindaci Revisori, proprio con l'obiettivo di evitare e al bisogno superare, le diverse difficoltà organizzative e interpretative che avessero potuto intralciare la regolarizzazione delle tempistiche di approvazione dei Bilanci consuntivi.

Non può essere disconosciuto peraltro che il C.d.A. di AREA è stato sciolto dalla Giunta Regionale con Delibera n. 35/25 del 12/9/2014 proprio a causa dell'accertamento di inadempienze, delle criticità nel settore dell'inventario e della tenuta patrimoniale, del riaccertamento dei residui, del mancato avvio del controllo di gestione ed altri aspetti quasi tutti riconducibili ad anomalie nel sistema organizzativo dell'Azienda ed è dunque in questi rami dell'Amministrazione che si sono indirizzati i maggiori sforzi e stimoli.

Nello specifico del Bilancio Consuntivo 2017 in esame, le principali difficoltà si sono manifestate nella sua parte economico-patrimoniale, stante l'assoluta rilevanza di tale documento contabile ai fini della redazione delle dichiarazioni fiscali dell'Azienda. La complessità della normativa civilistica e fiscale, con i relativi continui adeguamenti succedutisi negli ultimi anni, hanno peraltro comportato, in presenza delle carenze organizzative soprammenzionate ed in assenza di alcuni fondamentali documenti quali l'inventario dei beni immobili di proprietà dell'Ente, l'accumularsi di ritardi nell'approvazione definitiva dei conti consuntivi.

Si rileva, a margine di tali osservazioni, l'importanza che assume lo stato patrimoniale dell'Azienda in relazione agli obblighi fiscali e dunque, alla sua correlata natura commerciale. Infatti, il patrimonio dell'Azienda è tale, contrariamente a quanto viene trattato dalla RAS nei propri documenti contabili, da dover essere considerato a se stante e non parte del conto patrimoniale Regionale, dovendo il patrimonio di Area, in quanto ente iscritto al registro delle imprese ed ente pubblico economico, obbedire alle dinamiche strettamente legate alle attività e passività dell'Ente a salvaguardia del suo funzionamento ed a tutela dei suoi fini istituzionali senza alcuna correlazione o ambiguità con lo stato patrimoniale più generale della RAS.

Ad ogni buon fine si evidenzia, per l'anno in esame, un risultato della gestione "caratteristica" dell'Azienda pari a € - 3.598.844, sostanzialmente legato al fatto che, l'azione di riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi svolto ha determinato un disallineamento del rapporto crediti e debiti a causa di un mutato quadro



normativo a cui fare riferimento ed in esito ad alcune condizioni congiunturali di cui si dirà più avanti.

Sul fronte dei ricavi si riscontra un ammontare delle vendite e delle prestazioni di servizi pari a € 26.100.139 che costituisce circa l'80% dell'intero valore della produzione.

Per quanto attiene invece i "costi di produzione", si registra una apprezzabile diminuzione pari a circa € 1.300.000 delle spese per i servizi rispetto all'esercizio precedente. Tale risultato si ottiene attraverso un contenimento delle spese e delle consulenze legali e con l'ulteriore riduzione del costo delle assicurazioni derivante dalla novazione dei contratti sulla responsabilità civile sugli immobili del patrimonio.

Le quote annuali di ammortamento sono risultate sostanzialmente stabili.

Il risultato di esercizio e conseguentemente il risultato di gestione, è stato influenzato:

- ~~a) dalle variazioni derivanti dai residui attivi e passivi a seguito del loro riaccertamento ordinario e rideterminazione dei debiti e dei crediti;~~
- b) da una minore entità dei ricavi rispetto ai costi.

Tale performance si rende evidente a causa del contesto congiunturale in cui versa l'economia e lo stato sociale della Sardegna e dal fatto che una minore entità dei redditi, dovuto alla mancanza di lavoro e di sostegno economico generale, genera una contrazione delle entrate per canoni di locazione, nostra principale fonte di entrata. Le metodiche accertative delle componenti reddituali che concorrono alla definizione dei ruoli per canoni infatti, rendono oggi possibile una attualizzazione dei flussi di entrata al punto da significare in maniera chiara una componente esterna e non interna al sistema gestionale di Area che qualifica e giustifica il risultato della gestione sopra evidenziato.

A fronte di un'azione tesa al perseguimento di sempre più rilevanti contenimenti dei costi di produzione, secondo un preciso indirizzo impartito dall'Organo di Governo dell'Azienda, vanno emergendo sensibili diminuzioni nella partita dei ricavi che, se si renderanno stabili o privi di segnali di ripresa, impegneranno l'Azienda nella ricerca di soluzioni strutturali in grado di invertire il segno del risultato della gestione.

Lo stato patrimoniale attivo esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 1.010.730.028 maggiore di quello del 2016 (euro 958.945.745) ed anche questo dato, insieme al contenimento delle spese per servizi, va a confermare una sostanziale tenuta del sistema gestionale interno.

Con l'approvazione del Bilancio Consuntivo 2017, si conclude sostanzialmente uno degli obiettivi principali e più rilevanti alla base del processo riorganizzativo e di



riforma di AREA, che già a partire dalla delibera della Giunta Regionale n.35/25 del 12.9.2014, ha indicato fra le cause dei provvedimenti straordinari assunti, i gravi ritardi nell'approvazione dei consuntivi, il mancato adeguamento della gestione finanziaria aziendale ai nuovi criteri della contabilità armonizzata, la assenza di una configurazione patrimoniale corretta e riscontrabile.

A tutti questi elementi è stato data risposta, puntuale, nell'arco della gestione avviata dall'Assessore ai Lavori Pubblici con la citata delibera della Giunta.

L'approvazione del Bilancio Consuntivo 2017 ripropone Area in un contesto di corretta gestione finanziaria e la indirizza ad un progressivo allineamento della gestione economica patrimoniale secondo i criteri generali assunti dalla Amministrazione Regionale.

Si rammenta in questa sede che l' Azienda è Ente Pubblico Economico, così come riformato prima con legge Regionale 12/2006 e poi con legge Regionale 22/2016 ~~è assoggettato alle disposizioni di cui al D.lgs.vo 118/2011.~~

I dati sopra richiamati e gli atti di riforma strutturali che principalmente si riferiscono a nuove forme contabili in fase di attuazione, lasciano sperare che negli esercizi successivi, possano ulteriormente strutturarsi le tendenze evidenziate, incrementate da un nuovo impulso e da una più adeguata dotazione organizzativa del Servizio Bilancio, della dotazione di sistemi informatici e del controllo di gestione che consentano un monitoraggio della gestione economico-patrimoniale unitamente ad una riqualificazione della spesa obbligatoria suscettibile ancora di positivi interventi di razionalizzazione.

L'impegno che il Servizio Bilancio Programmazione stà approfondendo in questi ultimi anni, nell'allineamento di Area agli standard prestazionali in materia contabile è accompagnata da una forte attività di ricerca e di approfondimento giuridico ed amministrativo della Direzione Generale tendente a conseguire in maniera chiara e definitiva un profilo coerente dello status istituzionale dell'Azienda regionale per l'Edilizia Abitativa.

L'Amministratore Unico

Dr.ssa Maria Giovanna Porcu