



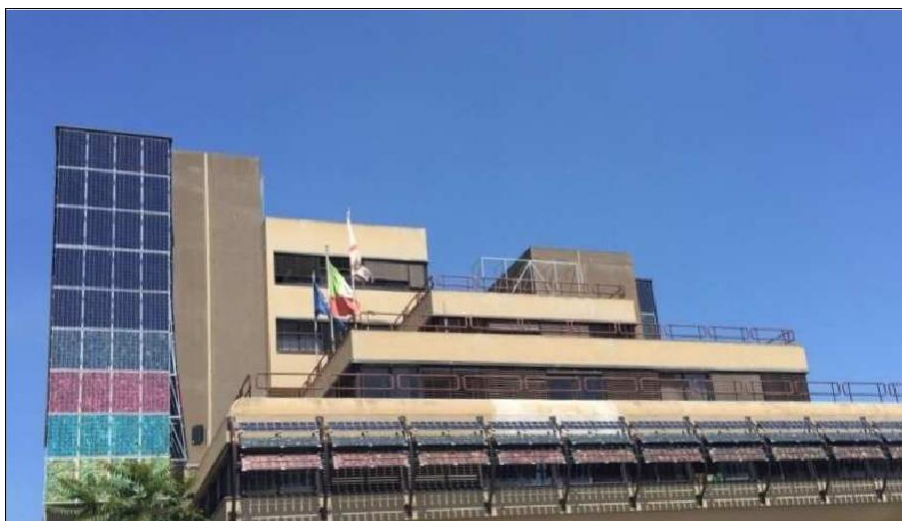
AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Sede in Cagliari - Via Cesare Battisti 6

Codice fiscale e N. Iscrizione Registro Imprese 03077790925

Numero REA: CA - 244783

RELAZIONE SULLA GESTIONE NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSUNTIVO 2025





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

Bilancio di esercizio al 31/12/2025

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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

SOMMARIO

PREMESSA.....	1
CONTO DEL BILANCIO.....	2
La gestione del bilancio finanziario 2025	2
La gestione di competenza e di cassa.....	4
Equilibri di bilancio	8
La gestione dei residui	10
IL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE	12
Risorse accantonate	14
Fondo crediti di dubbia esigibilità	14
Fondo contenzioso	16
Altri accantonamenti	17
Risorse vincolate.....	21
Risorse disponibili.....	21
LE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO DI BILANCIO	22
Entrate correnti	22
Spese finanziate da entrate correnti	22
Spese di investimento finanziate da entrate in conto capitale	24
Spese di investimento finanziate dalla quota disponibile del risultato di amministrazione 2023.....	25
ALTRE INFORMAZIONI	26
Crediti e debiti reciproci con l'amministrazione regionale e gli enti del sistema regione	26
Rilevazione della tempestività dei pagamenti delle transazioni commerciali	26
Patrimonio immobiliare.....	27
Indebitamento.....	27
Compensi agli organi sociali	28
SPESE DEL PERSONALE	29
Pianta organica al 31/12/2025	32
VERIFICHE DI COERENZA CONTABILITÀ FINANZIARIA – CONTABILITÀ ECONOMICO-PATRIMONIALE	32
NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2025.....	37
INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO	45
INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	51
INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO	56
IL RISULTATO DI ESERCIZIO.....	60

PREMESSA

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

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

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

Il Rendiconto della gestione costituisce il momento conclusivo del processo di programmazione e controllo che trova la sintesi finale proprio in questo documento contabile, favorendo un riscontro sul grado di realizzazione dei programmi originariamente previsti.

I documenti sono stati predisposti attenendosi alle regole stabilite dai principi contabili introdotti con le disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio di cui al d.lgs. n. 118/2011, alle disposizioni di cui alla Legge Regionale 2 agosto 2006 n. 11, se compatibili, nonché alle norme contenute negli artt. 2423 e ss. del codice civile.

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

CONTO DEL BILANCIO

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

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

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

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

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

LA GESTIONE DEL BILANCIO FINANZIARIO 2025

Il bilancio di previsione 2025-2027 è stato approvato con deliberazione dell'Amministratore Unico n. 37 del 18.12.2024, divenuta esecutiva in data 9 gennaio 2024 con la Deliberazione della G.R. n. 1/3 recante "Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Nulla osta all'immediata esecutività della deliberazione dell'Amministratore Unico n. 37 del 18.12.2024 "Approvazione Bilancio di previsione 2025 - 2027". Legge regionale n. 14/1995, articoli 3 e 4".

La previsione iniziale dell'esercizio 2025 ammontava ad € 154.003.189,92 (€ 149.241.189,92 al netto dello stanziamento per servizi per conto terzi) di cui € 43.820.950,76 per spese correnti ed € 101.124.015,78 per spese in conto capitale. Le variazioni nel corso dell'esercizio, che comprendono sia provvedimenti di storno che l'applicazione di maggiori/minori entrate a beneficio di maggiori/minori spese, hanno complessivamente aumentato gli stanziamenti iniziali con una percentuale di incremento di circa il 1,68%.

Tabella 1 Stanziamenti complessivi di entrata

ENTRATA				
DESCRIZIONE	PREVISIONE INIZIALE	VARIAZIONE	ASSESTATO	% DI SCOSTAMENTO
FPV di parte corrente	696.000,00	1.905.555,79	2.601.555,79	
FPV di parte capitale	9.680.396,16	7.205.336,92	16.885.733,08	
FPV attività finanziarie	0,00	0,00	0,00	
Utilizzo avanzo di amministrazione	13.969.437,07	13.844.154,55	27.813.591,62	
Titolo 2 - Trasferimenti correnti	9.750.000,00	0,00	9.750.000,00	0,00
Titolo 3 - Entrate extratributarie	36.967.196,00	746.514,47	37.713.710,47	2,02
Titolo 4 - Entrate in conto capitale	17.228.014,01	11.513.707,1	28.741.721,11	66,83
Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	60.950.146,68	-32.734.270,7	28.215.875,98	-53,71
Titolo 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 9 - Entrate per conto terzi e partite di giro	4.762.000,00	104.257,12	4.866.257,12	2,19
Totale Titoli	129.657.356,69	-20.369.792,01	109.287.564,68	-15,71
TOTALE COMPLESSIVO	154.003.189,92	2.585.265,25	156.588.455,17	

Tabella 2 Stanziamenti complessivi di spesa

SPESA				
DESCRIZIONE	PREVISIONE INIZIALE	VARIAZIONE	ASSESTATO	% DI SCOSTAMENTO
Titolo 1 - Spese correnti	43.820.950,76	12.040.441,75	55.861.392,51	27,48
Titolo 2 - Spese in conto capitale	101.124.015,78	-11.553.580,65	89.570.435,13	-11,43
Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	4.296.223,38	1.994.137,03	6.290.360,41	46,42
Titolo 4 - Rimborso prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	4.762.000,00	104.257,12	4.866.257,12	2,19
TOTALE	154.003.189,92	2.585.265,25	156.588.455,17	1,68

LA GESTIONE DI COMPETENZA E DI CASSA

Nella gestione di competenza sono comprese le operazioni relative all'esercizio 2025, senza tenere conto di quelle in conto residui, indipendentemente dalla manifestazione finanziaria.

Tabella 3 Accertamenti esercizio 2025

ENTRATA			
DESCRIZIONE	ASSESTATO	ACCERTAMENTI	RAPPORTO % ACCERTATO ASSESTATO
FPV di parte corrente	2.601.555,79		
FPV di parte capitale	16.885.733,08		
FPV attività finanziarie	0,00		
Totale FPV	19.487.288,87		
Utilizzo avanzo di amministrazione	27.813.591,62		
Titolo 2 - Trasferimenti correnti	9.750.000,00	9.750.000,00	100,00
Titolo 3 - Entrate extratributarie	37.713.710,47	35.875.368,70	95,13
Titolo 4 - Entrate in conto capitale	28.741.721,11	5.552.013,41	19,32
Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	28.215.875,98	13.995.195,44	49,60
Titolo 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	0,00
Titolo 9 - Entrate per conto terzi e partite di giro	4.866.257,12	4.097.683,11	84,21
Totale titoli	109.287.564,68	69.270.260,66	63,38
TOTALE ENTRATE	156.588.455,17		

Tabella 4 Impegni esercizio 2025

SPESA			
DESCRIZIONE	ASSESTATO	IMPEGNATO	RAPPORTO % IMPEGNATO ASSESTATO
Titolo 1 - Spese correnti	55.861.392,51	37.755.051,15	67,59
Titolo 2 - Spese in conto capitale	89.570.435,13	19.597.667,13	21,88
Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	6.290.360,41	5.011.715,39	79,67
Titolo 4 - Rimborso prestiti	0,00	0,00	0,00
Titolo 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	4.866.257,12	4.097.683,11	84,21
TOTALE	156.588.455,17	66.462.116,78	42,44

Per valutare più correttamente gli scostamenti tra gli impegni assunti nel 2025 e il valore assestato del bilancio di previsione, si riportano nella tabella sotto i valori previsionali al netto dei capitoli di fondo¹ sui quali non è possibile assumere impegni di spesa.

Tabella 5 Impegni esercizio 2025 in relazione agli stanziamenti al netto dei capitoli di fondo

SPESA			
DESCRIZIONE	ASSESTATO (al netto dei capitoli di fondo)	IMPEGNATO	RAPPORTO % IMPEGNATO ASSESTATO
Titolo 1 - Spese correnti	43.910.380,14	37.755.051,15	85,98
Titolo 2 - Spese in conto capitale	66.651.396,92	19.597.667,13	29,40
Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	6.290.360,41	5.011.715,39	79,67
Titolo 4 - Rimborso prestiti	0,00	0,00	0,00
Titolo 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	4.866.257,12	4.097.683,11	84,21
TOTALE	121.718.394,59	66.462.116,78	54,60

La gestione di cassa, a differenza di quella di competenza, è influenzata dalle operazioni per le quali si è avuta la manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio. Nella tabella sotto viene riepilogato l'andamento della gestione di cassa dell'esercizio 2025 ed il suo ammontare complessivo al termine dello stesso.

Tabella 6 Gestione di cassa esercizio 2025

GESTIONE DI CASSA			
	RESIDUI	COMPETENZA	TOTALE
Fondo di cassa al 01.01.2025			119.876.544,45
Riscossioni	14.574.345,42	54.236.269,39	68.810.614,81
Pagamenti	18.549.251,91	50.595.661,33	69.144.913,24
Fondo di cassa al 31.12.2025			119.542.246,02

Nel corso dell'esercizio sono state riscosse entrate per complessivi € 68.810.614,81 a fronte di pagamenti per € 69.144.913,24 determinando un decremento del saldo di cassa di € 334.298,43. Tale saldo, detratto dal fondo di cassa iniziale di € 119.876.544,45 ha prodotto un fondo di cassa finale di € 119.542.246,02.

¹ Sono stati esclusi i fondi pluriennali vincolanti, gli stanziamenti della missione 20 e il fondo reclutamento

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

Tabella 7 Gestione di cassa esercizio 2025 - Riscossioni per titolo di entrata

GESTIONE DI CASSA - RISCOSSIONI						
Titolo	COMPETENZA			RESIDUI		
	ACCERTAMENTI	RISCOSSIONI	%	RESIDUI AL 01.01.2025	RISCOSSIONI	%
Titolo 2 - Trasferimenti correnti	9.750.000,00	9.750.000,00	100,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 3 - Entrate extratributarie	35.875.368,70	22.835.470,34	63,65	54.514.598,28	13.209.313,26	24,23
Titolo 4 - Entrate in conto capitale	5.552.013,41	4.083.463,73	73,55	1.999.078,82	734.406,74	36,74
Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	13.995.195,44	13.485.199,80	96,36	736.670,28	613.684,89	83,30
Titolo 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 9 - Entrate per conto terzi e partite di giro	4.097.683,11	4.082.135,52	99,62	57.770,32	16.940,53	29,32
Totale	69.270.260,66	54.236.269,39	78,30	57.308.117,70	14.574.345,42	25,43

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

Tabella 8 Gestione di cassa esercizio 2025 - Pagamenti per titolo di spesa

GESTIONE DI CASSA - PAGAMENTI						
Titolo	COMPETENZA			RESIDUI		
	IMPEGNI	PAGAMENTI	%	RESIDUI AL 01.01.2025	PAGAMENTI	%
Titolo 1 - Spese correnti	37.755.051,15	31.128.699,32	82,45	13.508.165,90	8.690.403,21	64,33
Titolo 2 - Spese in conto capitale	19.597.667,13	14.899.129,22	76,03	5.194.107,88	2.129.552,49	41,00
Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	5.011.715,39	945.440,95	18,86	8.761.542,91	7.421.980,62	84,71
Titolo 4 - Rimborso di prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	4.097.683,11	3.622.391,84	88,40	730.146,91	307.315,59	42,09
Totale	66.462.116,78	37.233.068,63	56,02	17.967.241,66	8.572.026,64	47,71

Nella pagina che segue si riporta il Quadro Generale Riassuntivo del Consuntivo 2025 da cui si evince che il risultato di competenza è pari ad € 25.330.716,42.

QUADRO GENERALE RIASSUNTIVO

ENTRATE	ACCERTAMENTI	INCASSI	SPESE	IMPEGNI	PAGAMENTO
Fondo di cassa all'inizio dell'esercizio	27.813.591,62	119.876.544,45	Disavanzo di amministrazione	0,00	
Utilizzo avanzo di amministrazione	0,00		Disavanzo derivante da debito autorizzato e non contratto ripianato con accensione di	0,00	
Fondo pluriennale vincolato di parte corrente	2.601.555,79				
Fondo pluriennale vincolato in c/capitale	16.885.733,08				
di cui Fondo pluriennale vincolato in c/capitale finanziato da debito	0,00				
Fondo pluriennale vincolato per incremento di attività finanziarie	0,00				
TIT. 1 - Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	0,00	0,00	TIT. 1 - Spese correnti	37.755.051,15	39.819.102,53
TIT. 2 - Trasferimenti correnti	9.750.000,00	9.750.000,00	Fondo pluriennale vincolato di parte corrente	2.540.907,11	
TIT. 3 - Entrate extratributarie	35.875.368,70	36.044.783,60			
TIT. 4 - Entrate in conto capitale	5.552.013,41	4.817.870,47	TIT. 2 - Spese in conto capitale	19.597.667,13	17.028.681,71
			Fondo pluriennale vincolato in c/capitale	22.237.400,84	
			di cui Fondo pluriennale vincolato in c/capitale finanziato da debito	2.503.510,68	
TIT. 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	13.995.195,44	14.098.884,69	TIT. 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	5.011.715,39	8.367.421,57
			Fondo pluriennale vincolato per incremento di attività finanziarie	0,00	
Totale entrate finali	65.172.577,55	64.711.538,76	Totale spese finali	87.142.741,62	65.215.205,81
TIT. 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	TIT. 4 - Rimborso di prestiti	0,00	0,00
			Fondo anticipazioni di liquidità	0,00	
TIT. 7 - Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	0,00	0,00	TIT. 5 - Chiusura Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	0,00	0,00
TIT. 9 - Entrate per conto di terzi e partite di giro	4.097.683,11	4.099.076,05	TIT. 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	4.097.683,11	3.929.707,43
Totale entrate dell'esercizio	69.270.260,66	68.810.614,81	Totale spese dell'esercizio	91.240.424,73	69.144.913,24
TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE	116.571.141,15	188.687.159,26	TOTALE COMPLESSIVO SPESE	91.240.424,73	69.144.913,24
DISAVANZO DELL'ESERCIZIO	0,00		AVANZO DI COMPETENZA/FONDO DI CASSA	25.330.716,42	119.542.246,02
di cui Disavanzo da debito autorizzato e non contratto	0,00				
TOTALE A PAREGGIO	116.571.141,15	188.687.159,26	TOTALE A PAREGGIO	116.571.141,15	188.687.159,26

Figura 1 Quadro generale riassuntivo

EQUILIBRI DI BILANCIO

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

Le modalità di calcolo degli equilibri di bilancio sono state individuate dal DM 1 agosto 2019 che ha definito un percorso di verifica graduale del risultato di competenza dell'esercizio, attraverso l'elaborazione di tre saldi, con l'inserimento progressivo delle componenti che concorrono alla loro determinazione:

1. Risultato di competenza (W1)
2. Equilibrio di bilancio (W2)
3. Equilibrio complessivo (W3)

➤ W1 Risultato di competenza (o equilibrio finale)

L'avanzo di competenza rappresenta il livello minimo di equilibrio che deve essere necessariamente conseguito dall'Ente. È pari alla differenza tra il totale complessivo delle entrate e il totale complessivo delle spese.

L'ente presenta un risultato di competenza positivo per € 25.330.716,42 generato dalla parte corrente (€ 21.006.996,11) e da quella in conto capitale comprensivo delle variazioni di attività finanziarie (€ 4.323.720,31).

Tabella 9 Composizione avanzo di competenza

Composizione avanzo di competenza				
DESCRIZIONE	Parte corrente	In conto capitale	Delle attività finanziarie	TOTALI
FPV (entrata)	2.601.555,79	16.885.733,08	0,00	19.487.288,87
Utilizzo avanzo di amministrazione	13.076.029,88	12.234.051,06	2.503.510,68	27.813.591,62
Totale entrate accertate nell'esercizio 2025	45.625.368,70	5.552.013,41	13.995.195,44	65.172.577,55
Totale complessivo entrate (+)	61.302.954,37	34.671.797,55	16.498.706,12	112.473.458,04
FPV (spesa)	2.540.907,11	22.237.400,84	0,00	24.778.307,95
Totale spese impegnate nell'esercizio 2025	37.755.051,15	19.597.667,13	5.011.715,39	62.364.433,67
Totale complessivo spese (-)	40.295.958,26	28.298.988,27	5.011.715,39	87.142.741,62
AVANZO DI COMPETENZA	21.006.996,11	-7.163.270,42	11.486.990,73	25.330.716,42

➤ **W2 Equilibrio di bilancio**

L'Equilibrio di bilancio rappresenta l'effettiva capacità dell'ente di garantire, a consuntivo, la copertura integrale degli impegni, dei vincoli di destinazione e degli accantonamenti stanziati nel bilancio d'esercizio.

Si ottiene sottraendo dal risultato di competenza le risorse accantonate nel bilancio (fondi spese potenziali) e le risorse vincolate nel bilancio non ancora impegnate alla data del 31 dicembre 2025.

L'equilibrio di bilancio dell'ente ammonta a € 9.613.700,64.

Tabella 10 Equilibri di bilancio

EQUILIBRIO DI BILANCIO	
GESTIONE DEL BILANCIO	ACCERTAMENTI
a) Avanzo di competenza (+)	25.330.716,42
b) Risorse accantonate stanziati nel bilancio dell'esercizio 2025 (-)	5.916.936,58
c) Risorse vincolate nel bilancio (-)	9.800.079,20
d) Equilibrio di bilancio (d= a-b-c)	9.613.700,64

➤ **W3 Equilibrio complessivo**

L'Equilibrio complessivo rappresenta la capacità dell'ente di garantire anche la copertura integrale di tutti gli accantonamenti, compresi quelli effettuati in sede di rendiconto.

È pari alla somma algebrica tra l'equilibrio di bilancio e la variazione degli accantonamenti eseguita in sede di rendiconto. L'equilibrio complessivo dell'ente ammonta a 2.551.820,49.

Tabella 11 Equilibrio complessivo

EQUILIBRIO COMPLESSIVO	
GESTIONE DEGLI ACCANTONAMENTI IN SEDE DI RENDICONTO	IMPEGNI
d) Equilibrio di bilancio (+)	9.613.700,64
e) Variazione accantonamenti effettuata in sede di rendiconto Risorse accantonate stanziati nel bilancio dell'esercizio 2025 (+/-)	7.061.880,15
d) Equilibrio complessivo (f= d-e)	2.551.820,49

LA GESTIONE DEI RESIDUI

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

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

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

Si riepiloga di seguito il risultato delle operazioni di riaccertamento al 31.12.2025.

Residui attivi

A fronte di residui attivi alla data del 31.12.2025, pari ad € 72.146.301,84 di cui € 29.412.259,81 relativi all'esercizio 2025 ed € 42.734.042,03 relativi ad esercizi precedenti:

- sono stati eliminati residui attivi pari ad € 4.327.580,55, di cui € 4.048.090,89 relativi all'esercizio 2025 ed € 279.489,66 relativi agli esercizi precedenti;
- sono stati confermati residui attivi pari ad € 57.492.642,68, di cui € 15.033.991,27 relativi all'esercizio 2025, comprensivi dei maggiori accertamenti per € 60.900,68, ed € 42.458.651,41 relativi agli esercizi precedenti;
- sono stati reimputati all'esercizio 2026 residui attivi pari complessivamente ad € 10.386.979,29.

Al termine delle operazioni di riaccertamento l'ammontare è rimasto pressoché invariato: € 57.308.117,70 al 31.12.2024, € 57.492.642,68 al 31.12.2025.

La componente più rilevante dei residui attivi è rappresentata dai canoni di locazione, come si evince dalle tabelle sotto in cui se ne riporta l'andamento degli ultimi cinque esercizi e la movimentazione nel corso del 2025.

Tabella 12 Andamento dei residui attivi da canone di locazione periodo 2021-2025

2021	2022	2023	2024	2025
€ 60.373.938,67	€ 61.843.418,06	€ 65.167.671,06	€ 42.151.328,39	€ 46.076.696,86
scostamento % rispetto all'esercizio precedente	+2,43%	+5,38%	-35,32%	+9,31%

Tabella 13 Movimentazione dei residui attivi da canone di locazione nel 2025

Residui ereditati dall'esercizio precedente	Incassi in conto residui	Cancellazione dei residui al 31.12.2025	Residui generati dalla gestione di competenza	Residui al 31.12.2025
€ 42.151.328,39	- € 7.086.110,03	- € 122.805,30	€ 11.134.283,80	46.076.696,86

I residui generati dalla gestione di competenza ammontano a € 11.134.283,80, come illustrato nella tabella seguente.

Tabella 14 Canoni di locazione – gestione di competenza 2025

Accertamenti	Incassi in conto competenza	Residui generati dalla gestione di competenza
€ 28.498.211,92	€ 17.363.928,12	€ 11.134.283,80

Residui passivi

A fronte di residui passivi alla data del 31.12.2025, pari ad € 47.471.940,45, di cui € 37.827.228,76 relativi all'esercizio 2025 ed € 9.644.711,69 relativi ad esercizi precedenti:

- sono stati eliminati residui passivi insussistenti pari ad € 2.998.461,46 di cui € 2.076.209,27 relativi all'esercizio 2025 ed € 922.252,19 relativi agli esercizi precedenti;
- sono stati confermati residui passivi pari ad € 24.588.914,95, di cui € 15.866.455,45 relativi all'esercizio 2025 ed € 8.722.459,50 relativi agli esercizi precedenti, per cui esistono obbligazioni giuridiche perfezionate;
- sono stati reimputati all'esercizio 2025 residui passivi pari complessivamente ad € 19.884.564,04 di cui € 10.811.022,50 coperti da fondo pluriennale vincolato.

Al termine delle operazioni di riaccertamento si rileva una diminuzione dei residui passivi, passati da € 28.193.963,60 del 31.12.2024 ad € 24.588.914,95 al 31.12.2025.

IL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE

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

L'esercizio 2025 si è concluso con un avanzo di amministrazione di € 127.667.665,80 così determinato:

PROSPETTO DIMOSTRATIVO DEL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE ESERCIZIO 2025

		GESTIONE		
		RESIDUI	COMPETENZA	TOTALE
Fondo cassa al 1° gennaio				119.876.544,45
RISCOSSIONI	+	14.574.345,42	54.236.269,39	68.810.614,81
PAGAMENTI	-	18.549.251,91	50.595.661,33	69.144.913,24
SALDO DI CASSA AL 31 DICEMBRE	=			119.542.246,02
PAGAMENTI per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre	-			0,00
FONDO DI CASSA AL 31 DICEMBRE	=			119.542.246,02
RESIDUI ATTIVI	+	42.458.651,41	15.033.991,27	57.492.642,68
<i>di cui residui attivi incassati alla data del 31/12 in conti postali e bancari in attesa del riversamento nel conto di tesoreria principale</i>		282.578,54	1.121.563,85	1.404.142,39
<i>di cui derivanti da accertamenti di tributi effettuati sulla base della stima del dipartimento delle finanze</i>		0,00	0,00	0,00
RESIDUI PASSIVI	-	8.722.459,50	15.866.455,45	24.588.914,95
FONDO PLURIENNALE VINCOLATO PER SPESE CORRENTI	-			2.540.907,11
FONDO PLURIENNALE VINCOLATO PER SPESE IN CONTO CAPITALE	-			22.237.400,84
FONDO PLURIENNALE VINCOLATO PER INCREMENTO DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-			0,00
RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE AL 31 DICEMBRE 2025 (A)	=			127.667.665,80

Figura 2 Risultato di amministrazione

La determinazione del Risultato di amministrazione al 31.12.2025 parte dalle risultanze del Fondo Cassa al 01.01.2025, pari ad € 119.876.544,45. A questo valore sono state sommate le riscossioni (in conto residui e in conto competenza) che sono pari a € 68.810.614,81 e sottratti i pagamenti (in conto residui e in conto competenza) pari a € 69.144.913,24 avvenuti nel corso dell'esercizio. Il fondo cassa al 31.12.2025 è pari ad € 119.542.246,02.

Al saldo così ottenuto sono stati sommati i residui attivi e sottratti i residui passivi, rispettivamente per € 57.492.642,68 e per € 24.588.914,95, ed è stato sottratto il valore del Fondo Pluriennale Vincolato pari ad € 24.778.307,95, di cui € 2.540.907,11 per spese correnti, € 22.237.400,84 per spese in conto capitale.

Il Risultato di amministrazione al 31.12.2025 è pari, pertanto, ad € 127.667.665,80 ed è stato poi ripartito nelle componenti fondi accantonati e vincolati al fine di conservare il vincolo di destinazione dei singoli elementi costituenti, come illustrato nella seconda parte del prospetto dimostrativo e dettagliato negli allegati A/1 e A/2 del risultato di amministrazione.

Composizione del risultato di amministrazione al 31 dicembre 2025:	
Parte accantonata	
Fondo crediti dubbia esigibilità al 31/12/2025	39.441.657,53
Accantonamento residui perenti (solo per le regioni)	0,00
Fondo anticipazioni liquidità	0,00
Fondo perdite società partecipate	0,00
Fondo contenzioso	36.806.986,28
Fondo di garanzia debiti commerciali	0,00
Fondo obiettivi di finanza pubblica	0,00
Altri accantonamenti	5.796.136,93
Totale parte accantonata (B)	82.044.780,74
Parte vincolata	
Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili	31.444.936,12
Vincoli derivanti da trasferimenti	11.512.149,91
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui	0,00
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente	0,00
Altri vincoli	0,00
Totale parte vincolata (C)	42.957.086,03
Parte destinata agli investimenti	
Totale parte destinata agli investimenti (D)	0,00
Totale parte disponibile (E=A-B-C-D)	2.665.799,03
F) di cui Disavanzo da debito autorizzato e non contratto	0,00
Se E è negativo, tale importo è iscritto tra le spese del bilancio di previsione come disavanzo da ripianare	

Figura 3 Composizione del risultato di amministrazione

Come si evince dalla tabella, gli accantonamenti sono pari a € 82.044.780,74, i vincoli sono pari ad € 42.957.086,03 la quota disponibile è di € 2.665.799,03.

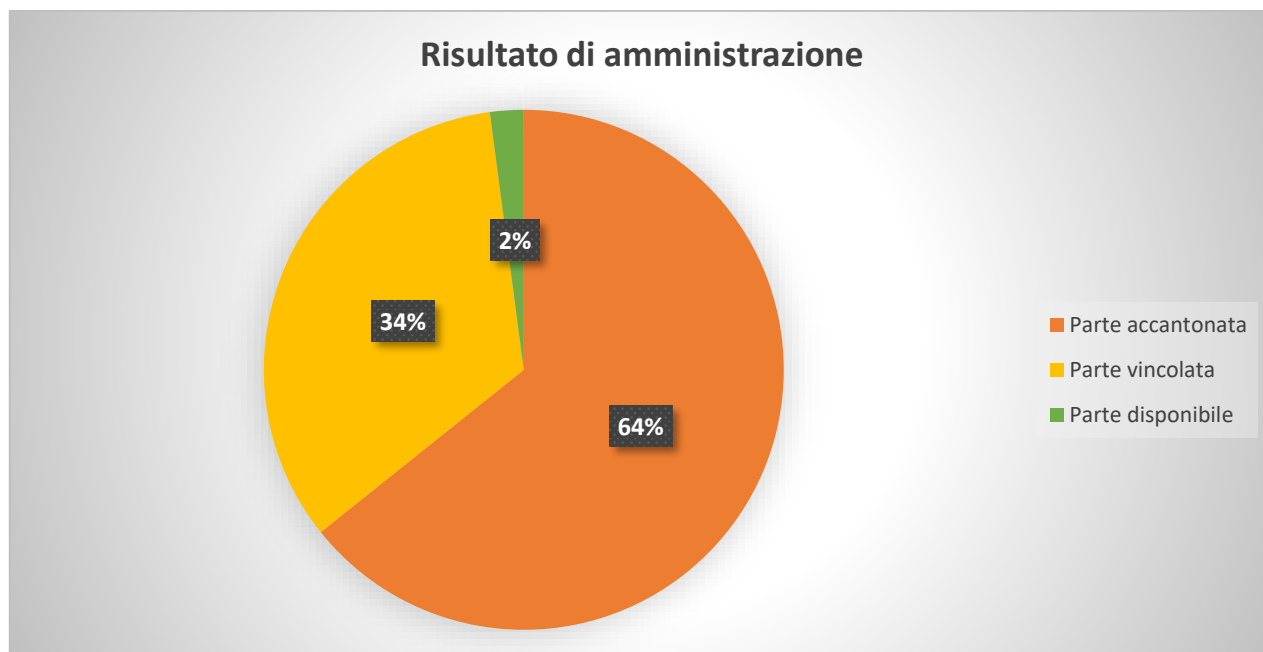


Figura 4 Ripartizione risultato di amministrazione 2025

RISORSE ACCANTONATE

L'importo complessivo degli accantonamenti, pari ad € 81.701.013,36 (€ 79.615.619,51 al 31.12.2024), dettagliati nell'allegato A/1, è ripartito nelle seguenti componenti:

- Il Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità (FCDE), oggetto di apposito allegato, è pari ad € 39.441.657,53 (€ 36.051.448,52 al 31.12.2024);
- Il Fondo Contenzioso ammonta ad € 36.806.986,28 (€ 35.708.414,91 al 31.12.2024);
- Gli altri accantonamenti pari ad € 5.452.369,55 (€ 7.855.756,08 al 31.12.2024).

FONDO CREDITI DI DUBBIA ESIGIBILITÀ

Il principio applicato della contabilità finanziaria prevede che le entrate di dubbia e difficile esazione siano accertate per l'intero importo del credito, anche se non è certa la loro riscossione integrale. In sede di rendiconto occorre verificare la congruità del fondo accantonato nel risultato dell'esercizio precedente (anno 2023) e di quello stanziato in bilancio di previsione (anno 2024), la cui somma dovrà essere utilizzata per la costituzione del Fondo definitivo 2024.

Le attività per la determinazione del FCDE al 31.12.2024 sono state:

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

- Titolo 3 - entrate extratributarie – Tipologia 100 – Vendita di beni e servizi e proventi derivanti dalla gestione dei beni – Categoria 3 – Proventi derivanti dalla gestione dei beni – capitolo 30100.03.20601 – Canoni di locazione;
- Titolo 3 - entrate extratributarie – Tipologia 300 – Interessi attivi – Categoria 3 –Altri interessi attivi – capitolo 30300.03.20606 – Interessi da assegnatari;

- b) dopo l'operazione di riaccertamento ordinario, determinazione per le tipologie di entrate di cui al punto precedente, dei residui attivi alla data del 31 dicembre 2025;
- c) calcolo della media semplice del rapporto tra l'importo iniziale dei residui e gli incassi registrati in c/residui, nei cinque esercizi precedenti.

La percentuale media, pari al complemento a 100, costituisce la percentuale di insolvenza che è stata applicata al volume dei residui attivi per determinare l'importo da accantonare. Tale percentuale è pari a circa il 73% delle somme allocate nel totale del titolo 3 (le entrate extratributarie). Si specifica che l'incidenza del fondo sui residui attivi da canoni è pari al 84,83%. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato c) – Fondo crediti di dubbia esigibilità.

Il suo ammontare al 31.12.2025 è pari a **€ 39.441.657,53**, con un incremento di € 3.390.209,01 del fondo accantonato al 31.12.2024. L'incremento a consuntivo del FCDE è risultato inferiore rispetto alle somme stanziare nell'annualità 2025 del bilancio di previsione 2025-2027 (€ 6.463.377,69).

Come rappresentato dal grafico seguente, per quanto ridotto nel suo volume, l'elevata di incidenza del fondo crediti di dubbia esigibilità sulla posta di bilancio sul quale viene determinato, è un indicatore che certifica le difficoltà dell'Azienda nella riscossione dei crediti verso l'utenza.

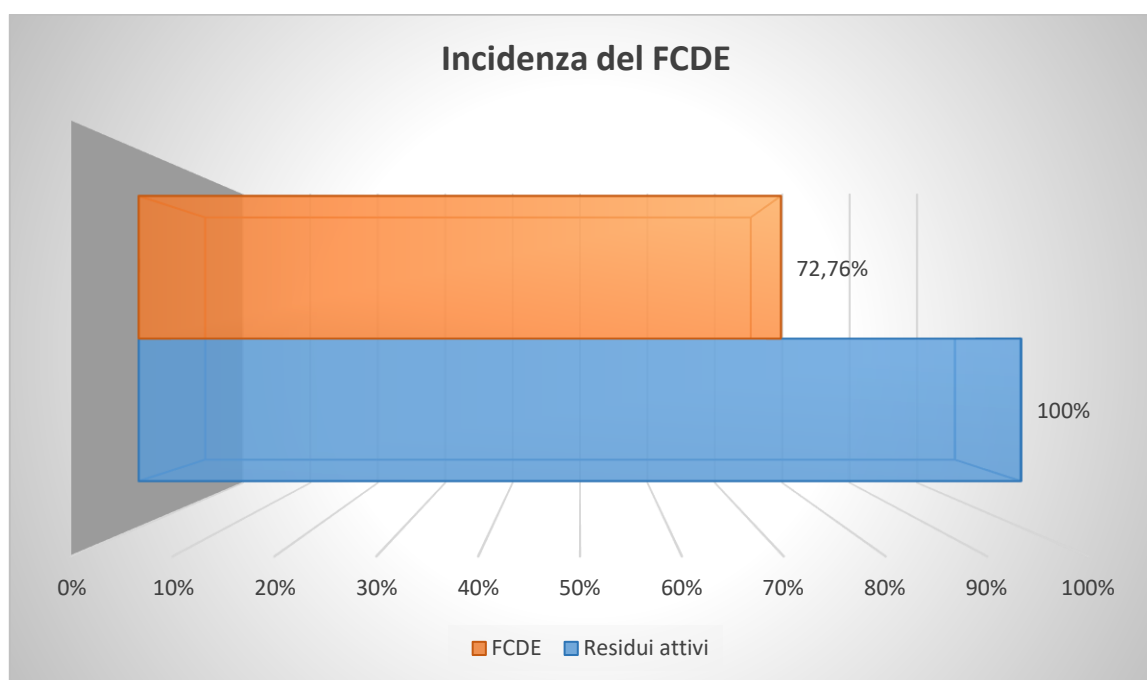


Figura 5 Incidenza Fondo crediti dubbia esigibilità sui residui attivi allocati nel titolo 3 dell'entrata

FONDO CONTENZIOSO

Il Fondo contenzioso tiene conto delle esposizioni presunte per liti e cause in corso. L'accantonamento al 31.12.2025 ammonta complessivamente ad **€ 36.806.986,28**.

CONTENZIOSO CON I COMUNI PER IMU/TASI

La quota più rilevante accantonata nel fondo contenzioso riguarda la vertenza con i comuni per l'Imposta municipale propria sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'Azienda sostiene l'insussistenza del presupposto di imposta per i propri immobili in possesso dei requisiti di "alloggio sociale" così come definito dal D.M. 22 aprile 2008, mentre per i restanti immobili ad uso abitativo, non in possesso dei requisiti di cui sopra, l'imposta risulta dovuta con l'applicazione della detrazione di € 200,00 ai sensi dell'art. 1 comma 749 della legge di bilancio 2020 (legge 27 dicembre 2019, n. 160). Sulla base delle disposizioni aziendali in materia di contenzioso IMU e del parere legale (prot. 0032177/2023), gli uffici territoriali stanno svolgendo una attenta analisi delle caratteristiche tecnico costruttive degli immobili ad uso abitativo in locazione, oggetto degli avvisi di accertamento, per produrre la documentazione tecnica ed amministrativa necessaria per comprovare in giudizio la sussistenza dei requisiti previsti dal D.M. 22 aprile 2008.

Nel corso degli anni, per far fronte al contenzioso con i Comuni in ossequio al principio della prudenza, si è proceduto ad accantonare quote rilevanti del risultato di amministrazione.

L'importo accantonato all'ultimo rendiconto approvato (2024) è pari ad € 29.333.849,06.

Al 31 dicembre 2025, le somme complessivamente accantonate ammontano ad **€ 28.972.998,00**.

CONTENZIOSO CON ABBANOA

L'accantonamento al 31.12.2025 è pari a € 7.094.566,75. Tale somma è pari al 100% del valore del contenzioso in essere (€ 4.613.663,92 – evento classificato nella categoria delle passività probabili) oltre al 20% delle successive fatture elettroniche emesse dal gestore unico del Servizio Idrico Integrato e rifiutate dall'Azienda in quanto riguardanti la medesima fattispecie (€ 2.480.902,83 – evento classificato nella categoria delle passività possibili).

ALTRI CONTENZIOSI

Sulla base delle comunicazioni del Servizio Affari Generali si è proceduto all'aggiornamento delle somme accantonate per gli altri contenziosi.

Si confermano i seguenti accantonamenti già presenti nel rendiconto dell'esercizio precedente:

SOITEK	€ 130.925,24
CIMAS ENGINEERING	€ 226.878,40
BANCA FARMAFACTORING (ora BFF BANK)	€ 20.040,00

In sede di rendiconto si è proceduto ad integrare gli accantonamenti per i seguenti contenziosi:

CONSORZIO NAZIONALE LA MONETA	€ 48.506,98
CONTENZIOSO TRIB. SEZ. LAVORO	€ 250.000,00
SENT. TRIB. CIVILE ORISTANO N.222/2025	€ 63.070,91

A seguito delle operazioni sopra descritte, la somma accantonata nel risultato di amministrazione 2025 relativa ad altri contenziosi è di € **739.421,53**.

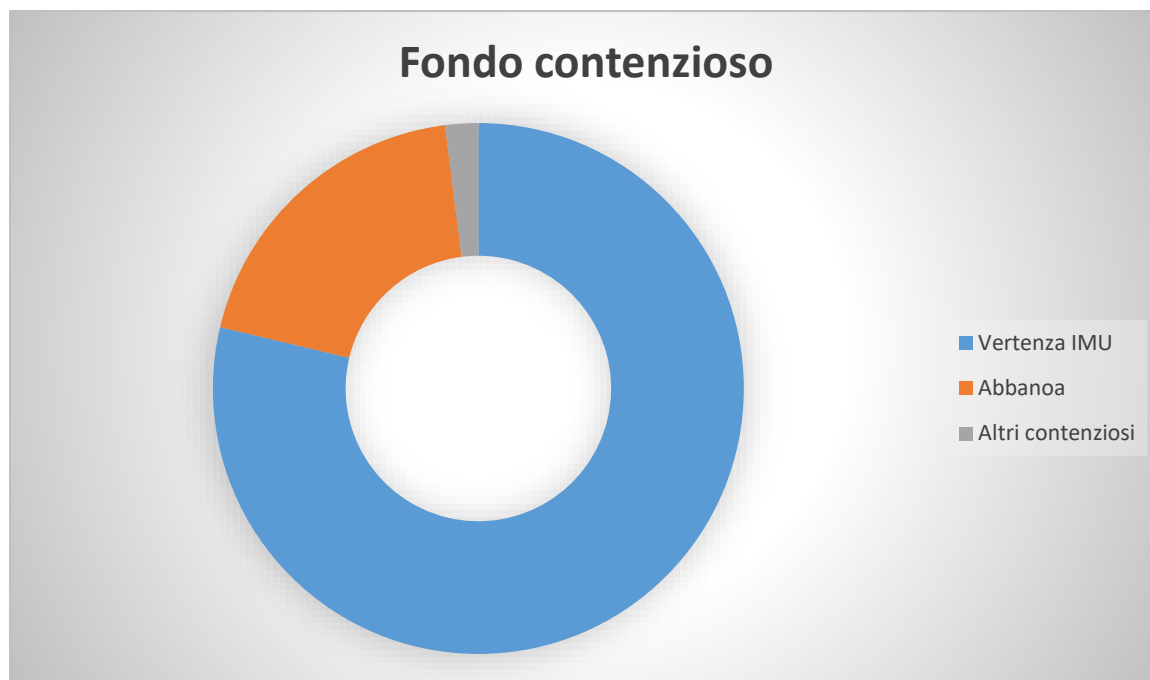


Figura 6 Composizione del Fondo Contenzioso

ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce altri accantonamenti ammonta complessivamente ad € **5.452.369,55**.

Si richiamano di seguito le voci che lo compongono.

FONDO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

La Legge Regionale n. 7/2000 "Nuova disciplina per la fissazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Modifiche e integrazioni alle leggi regionali 6 aprile 1989 n. 13 e 22 agosto 1995, n.22" all'art.1 c. 1 lett. b), prevede un accantonamento annuale di una quota dei canoni di locazione pari allo 0,50% del valore locativo, determinato ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392, con esclusione di quelli rientranti nella c.d. fascia "A". Tale accantonamento è finalizzato alla realizzazione di alloggi e di interventi di manutenzione straordinaria.

Nel corso dell'esercizio 2025 sono state applicate al bilancio le quote accantonate al 31.12.2024 pari complessivamente ad € 1.766.721,73. Pertanto le risorse accantonate al 31.12.2025 sono pari alle quote di accantonamento relative all'esercizio 2025 (€ 848.868,57).

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

Tabella 95 Consistenza del fondo ERP al 31.12.2025 distinto per unità territoriale

Fondo E.R.P. Cagliari	€ 213.085,00
Fondo E.R.P. Carbonia	€ 123.471,00
Fondo E.R.P. Oristano	€ 101.474,59
Fondo E.R.P. Nuoro	€ 188.502,89
Fondo E.R.P. Sassari	€ 222.335,09
Totale	€ 848.868,57

FONDO ANTICIPAZIONE DA RAS ED. AGEVOLATA MACOMER

La somma accantonata al 31.12.2025 ammonta a **€ 343.767,38**, pari all'importo erogato a titolo di anticipazione per l'intervento di realizzazione di 25 alloggi ERP in Macomer nell'ambito del Programma Quadriennale 1992/1995 degli interventi di Edilizia Agevolata.

FONDO PER RINNOVI CONTRATTUALI

Nell'ultimo rendiconto approvato il valore complessivo del fondo rinnovo contrattuale era pari a € 3.412.920,29 (dipendenti € 2.613.480,17, dirigenti € 799.440,12).

Le somme stanziare nel bilancio di previsione 2025-2027 (annualità 2025) ammontano a € 801.727,57, di cui € 616.883,14 per il personale dipendente ed € 184.844,43 per il personale dirigente.

Nel corso del 2025, per il pagamento degli arretrati contrattuali relativi al triennio 2022-2024, si è provveduto a prelevare dal fondo rinnovo contrattuale dipendenti la somma di € 2.303.480,17 e dal fondo rinnovo contrattuale dirigenti la somma di € 799.440,12.

In sede di rendiconto si è proceduto ad incrementare l'accantonamento per far fronte agli oneri relativi alla riqualificazione del personale dipendente stabilito dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 35/60 del 22.11.2022 recante "Indirizzi al CORAN ai sensi dell'art.63 della L.R. n. 31/1998 concernenti il nuovo sistema di classificazione del personale dipendente, ad esclusione di quello del CFVA²" per la somma stimata di € 195.000,00³ ed a integrare la quota

² La delibera precisa che "come previsto dalla norma [art. 5, comma 4, della L.R. n. 17/2021], l'Ente Acque della Sardegna (Enas) e l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (Area) stanzeranno per la riclassificazione del proprio personale le risorse nei rispettivi bilanci, nel rispetto dei medesimi principi regolanti la riclassificazione del personale dell'amministrazione regionale e partecipando, in caso di incapienza, alla ripartizione delle risorse di cui alla norma su richiamata."

³ Per la stima si è tenuto conto dell'accantonamento disposto dall'Amministrazione Regionale parametrato al numero dei dipendenti di Area al 31.12.2024.

stanziata nel bilancio di previsione per il rinnovo contrattuale dipendenti 2025-2027 per € 139.776,00. Pertanto la variazione dell'accantonamento ammonta a € 334.776,00.

Le somme complessivamente accantonate nel risultato presunto di amministrazione sono pari a € **1.446.503,57** (dipendenti € 1.261.659,14, dirigenti € 184.844,43).

La seguente tabella illustra quanto sopra esposto.

Tabella 16 Accantonamento fondo rinnovo contrattuali

	Fondo al 31.12.2024	Stanziamiento 2025	Appl. avanzo 2025 Rinnovi contratt.	Acc.to in sede di rendiconto	Fondo al 31.12.2025
Dipendenti	€ 2.613.480,17	€ 616.883,14	- € 2.303.480,17	€ 334.776,00	€ 1.261.659,14
Dirigenti	€ 799.440,12	€ 184.844,43	- € 799.440,12	0,00	€ 184.844,43
totale	€ 3.412.920,29	€ 801.727,57	- € 3.102.920,29	€ 334.776,00	€ 1.446.503,57

FONDO RIMBORSO SPESE DEL PERSONALE COMANDATO IN

La somma accantonata al 31.12.2025 ammonta a € **84.292,58** pari alla differenza tra il debito nei confronti dell'Amministrazione regionale per il personale in comando presso l'Azienda e l'impegno stimato e assunto nell'esercizio 2025, in assenza di formale richiesta. Successivamente alla chiusura dell'esercizio finanziario, è pervenuta la comunicazione con l'effettiva consistenza delle retribuzioni. Pertanto, al fine della riconciliazione delle poste debitorie con l'Amministrazione regionale si è proceduto ad accantonare la quota non impegnata su un apposito fondo istituito nella missione 20⁴.

FONDO SALARIO ACCESSORIO – PROGRESSIONI PROFESSIONALI

La legge regionale 6 febbraio 2026 n. 3 all'art. 1 stabilisce che *“gli enti e le agenzie facenti parte del sistema Regione possono incrementare, a valere sulle disponibilità del proprio bilancio, le risorse per il finanziamento del Fondo per la retribuzione di posizione e del Fondo per le progressioni professionali, nel rispetto della normativa vigente in materia contabile e di trattamento economico del personale, dei criteri stabiliti con deliberazione della Giunta regionale e del Contratto collettivo regionale di lavoro (CCRL) vigente”*. L'ufficio ha quantificato le risorse necessarie per alimentare suddetto fondo in € 159.776,00⁵.

FONDO INCENTIVI TECNICI

La somma accantonata al 31.12.2025 ammonta a € **28.237,38**, pari all'importo accantonato al 31.12.2024.

⁴ Sulla materia cfr. Deliberazione della Corte dei Conti – Sezione regionale di controllo dell'Emilia Romagna – n. 8/2024.

⁵ Dato comunicato alla Direzione Generale del personale e riforma della Regione con nota prot. 24396 del 21.05.2026.

FONDO T.F.R.

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

L'importo accantonato nel risultato di amministrazione 2025 è pari a € 557.131,17. Si specificano le variazioni intervenute nel corso del 2025:

Tabella 107 Fondo T.F.R.

Accantonamento al 31.12.2024	Liquidazione TFR 2025	Rivalutazione TFR 2025	Accantonamento al 31.12.2025
€ 586.567,40	- € 42.562,60	€ 13.126,37	€ 557.131,17

FONDO SOCIALE

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

L'importo accantonato nel risultato di amministrazione è relativo alle annualità pregresse in attesa dell'avvio delle procedure per l'erogazione dei contributi economici a favore degli aventi diritto. L'importo accantonato nel risultato di amministrazione 2025 è pari a € 2.327.560,28.

La tabella sotto illustra la movimentazione dell'esercizio:

Tabella 18 Fondo sociale

Accantonamento al 31.12.2024	Risorse applicate al bilancio 2025	Variazione accantonamento 2025	Accantonamento al 31.12.2025
€ 2.044.445,41	- € 360.584,82	€ 643.699,69	€ 2.327.560,23

RISORSE VINCOLATE

Le quote vincolate del risultato di amministrazione sono analiticamente rappresentate nell'allegato A/2 al rendiconto.

L'ammontare complessivo pari **€ 42.957.086,03** è così ripartito:

➤ **€ 31.444.936,12 - Vincoli derivanti da Leggi e principi contabili**

Costituiscono quota vincolata del risultato di amministrazione le entrate accertate e non impegnate, le corrispondenti economie di bilancio o le insussistenze dei residui passivi finanziate da entrate vincolate nei casi in cui la legge o i principi contabili generali e applicati della contabilità finanziaria individuano un vincolo di specifica destinazione dell'entrata alla spesa.

Nei casi in cui la legge dispone un vincolo di destinazione su propri trasferimenti di risorse a favore dell'ente, si è in presenza di vincoli derivanti da trasferimenti e non da legge.

La voce più consistente è rappresentata dalle somme da riversare in Banca d'Italia per anticipazioni della Legge n. 560/93 utilizzate in passato per interventi edilizi nelle more dell'erogazione del contributo da parte dell'ente finanziatore. La somma complessiva da riversare in Banca d'Italia ammonta a € 24.737.001,93.

➤ **€ 11.512.149,91 - Vincoli derivanti da Trasferimenti.**

Costituiscono quota vincolata del risultato di amministrazione le entrate accertate e non impegnate, le corrispondenti economie di bilancio o le insussistenze dei residui passivi finanziate da entrate vincolate derivanti da trasferimenti erogati a favore dell'ente per una specifica destinazione.

In tale sezione rientrano i contributi a rendicontazione erogati a favore dell'ente da parte dell'Unione Europea, dallo Stato e dalla Regione per la realizzazione di specifici interventi costruttivi o di riqualificazione e risanamento del patrimonio immobiliare aziendale.

RISORSE DISPONIBILI

La quota disponibile del risultato di amministrazione ammonta ad € 2.665.799,03 e dovrà essere riversata alle entrate dell'Amministrazione regionale, secondo quanto disposto dalla normativa vigente che si richiama.

La Legge Regionale 23 maggio 2013, n.12, all'articolo 4, comma 3, come modificato dalla L.R. 24/2025⁶, stabilisce che *"A partire dall'anno finanziario 2026, Nel rispetto dell'articolo 42 del decreto legislativo n. 118 del 2011, e successive modifiche ed integrazioni, la quota libera del risultato di amministrazione dei soggetti di cui all'articolo 1, comma 2 bis, della legge regionale 13 novembre 1998, n. 31 (Disciplina del personale regionale e dell'organizzazione degli uffici della Regione), determinata da finanziamenti regionali accertato ai sensi del medesimo articolo 42, qualora disponibile anche in termini di cassa, è riversata alle entrate della Regione. La Giunta regionale con la deliberazione di approvazione del rendiconto dei soggetti di cui al periodo precedente, stabilisce i tempi e le modalità del riversamento nel rispetto della normativa contabile richiamata dalla presente disposizione"*.

⁶ La Legge Regionale 11 settembre 2025, n. 24 ha soppresso le parole "o eventuali deroghe a riversamento espressamente motivate".

LE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO DI BILANCIO

ENTRATE CORRENTI

Le principali entrate correnti dell'Ente sono costituite dai canoni di locazione dovuti dagli assegnatari, allocati nel titolo 3 dell'entrata (entrate extratributarie) che ammontano complessivamente a € 28.498.212.

La normativa regionale di settore prevede che le entrate da canoni garantiscano la copertura delle spese di amministrazione, di gestione e di manutenzione degli alloggi, ivi compresi gli oneri fiscali, oltre ad una quota delle risorse impiegate per la realizzazione degli alloggi e per alimentare il fondo sociale. Il totale dei canoni non è più in grado di fornire tali coperture.

Per conseguire il pareggio di bilancio dell'AREA e al contempo evitare un incremento dei canoni di locazione che andrebbe a gravare su soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate, a partire dall'esercizio 2023 e per ciascuno degli esercizi del triennio 2023-2025, la Regione Sardegna ha autorizzato, con la legge di stabilità 2023, la concessione di un contributo di 9 milioni di euro⁷, in coerenza con quanto previsto dalla Legge Regionale n.7/2000 all'articolo 1 comma 6.

Tale contributo è allocato nel titolo 2 dell'entrata (trasferimenti correnti) ed è pari ad € 9.250.000,00. Il titolo 2 ricomprende anche il contributo regionale di € 500.000,00 per il fondo sociale⁸.

SPESE FINANZIATE DA ENTRATE CORRENTI

Le entrate correnti di cui sopra finanziano le spese correnti nonché gli investimenti non assistiti da specifiche fonti di finanziamento.

Tra le spese correnti è possibile enucleare le seguenti principali tipologie:

- Spese per il personale (€ 14.651.430), al netto rimborsi del personale assegnato presso altre amministrazioni e recuperi INPS da DM10;
- Spese per gli organi dell'Ente (€ 238.770);
- Spese per imposte e tasse: IRES, IMU sui locali commerciali e le aree, IRAP, imposta di bollo e di registro (€ 6.555.439);
- Spese per il funzionamento degli uffici: servizio di sorveglianza, pulizia sedi, utenze, sistemi informativi, materiali di consumo (€ 1.825.548);

⁷ Confermato per il 2025 con la legge di stabilità 2024.

⁸ È il contributo destinato agli assegnatari in condizioni di indigenza che non possono sostenere l'onere del pagamento del canone di locazione, del rimborso delle spese di amministrazione, gestione, manutenzione del patrimonio, nonché gli oneri derivanti da situazioni di morosità e da spese condominiali. Il fondo, disciplinato dall'articolo 5 della L.R. 7/2000, è alimentato da un trasferimento dell'Amministrazione regionale determinato annualmente con legge di bilancio e da una quota annuale dei canoni di locazione di edilizia residenziale pubblica nella misura dello 0,50%

- Spese generali amministrative: oneri condominiali AREA e anticipazioni per conto utenti, spese di bollettazione, procedimenti legali (€ 718.698);
- Spese generali tecniche: spese bonifica aree, spese catastali, D.lgs. n. 81/2008 adeguamenti sicurezza (€ 88.884).

Una quota delle entrate correnti è destinata al finanziamento di interventi manutentivi del patrimonio immobiliare allocati sia nel titolo 1 che nel titolo 2 della spesa, nonché altre spese in conto capitale. Le voci più rilevanti sono le seguenti:

- le manutenzioni ordinarie/straordinarie del patrimonio immobiliare aziendale (€ 2.182.808);
- le manutenzioni per gli alloggi in condominio (€ 1.268.650);
- l'abbattimento delle barriere architettoniche (€ 307.173);
- le manutenzioni delle sedi aziendali e per la sistemazione degli archivi (€ 99.464);
- le spese per l'acquisizione di hardware (€ 53.635).

Infine le entrate correnti finanziano gli accantonamenti del bilancio di previsione allocati nella missione 20 per complessivi € 9.410.105. Tra di essi la voce più consistente è rappresentata dal fondo crediti di dubbia esigibilità (€ 6.463.378), posta di bilancio necessaria a neutralizzare la morosità dell'utenza e quindi evitare che spese esigibili siano finanziate da entrate di dubbia esigibilità. Gli altri accantonamenti riguardano il fondo contenzioso, i fondi di riserva, il fondo per l'E.R.P. e il fondo rinnovo contrattuale dipendenti e dirigenti.

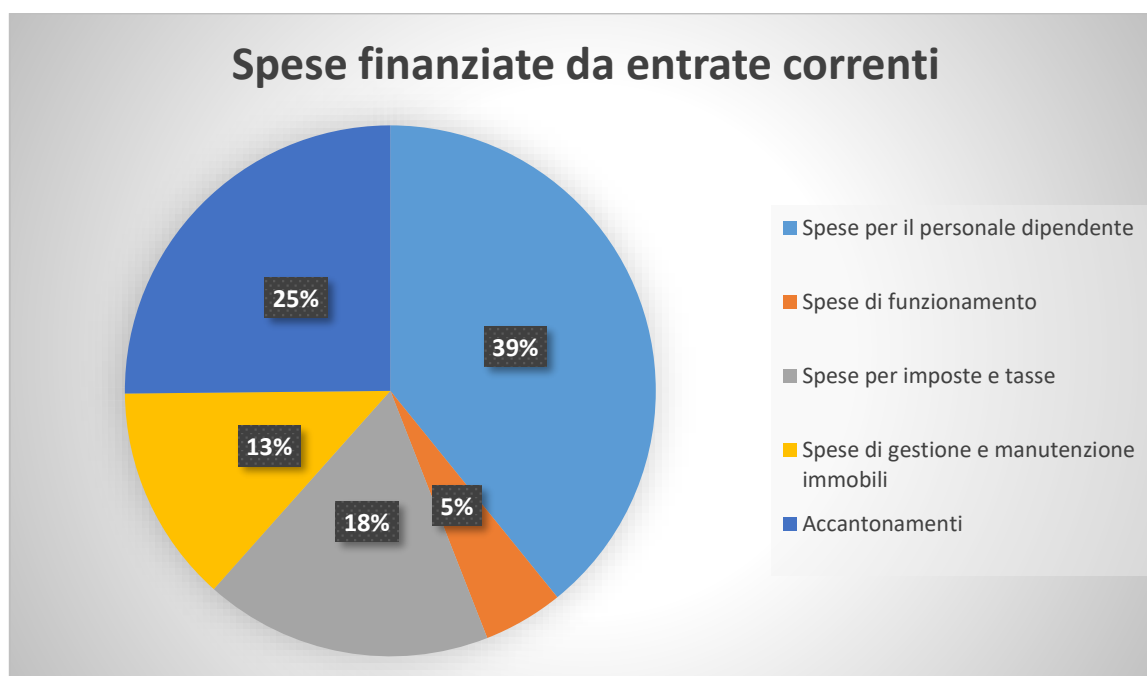


Figura 7 Spese finanziate da entrate correnti

SPESE DI INVESTIMENTO FINANZIATE DA ENTRATE IN CONTO CAPITALE

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

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

Tabella 19 Impegni di spesa in conto capitale finanziati da correlate entrate in conto capitale per unità territoriale

Tipologia di intervento	Cagliari	Carbonia	Oristano	Nuoro	Sassari	Totale
Interventi di nuova costruzione e acquisizione aree	268.935	634.064	140.540	188.992	144.946	1.377.477
Interventi di risanamento e recupero	2.135.184	571.417	468.689	209.045	1.238.872	4.623.207
Interventi efficientamento energetico	-	-	-	119.536		119.536
Programma "Rinnovarea"	-	-	74.939	638.388	307.224	1.020.551
Totale	2.404.119	1.205.481	684.168	1.155.961	1.691.042	7.140.771

Come si evince dai dati riportati in tabella, l'attività dei servizi territoriali tecnici attualmente è orientata in larga misura sugli interventi di recupero, risanamento ed efficientamento energetico del patrimonio esistente a causa della vetustà che lo caratterizza.

Nel corso dell'esercizio 2025 ha preso avvio il Programma straordinario sulle manutenzioni degli alloggi E.R.P. di proprietà dell'Azienda denominato **"Rinnovarea"**. Il Programma prevedeva, inizialmente, un finanziamento complessivo di € 70.000.000, di cui € 27.000.000 programmati con la delibera della Giunta Regionale n. 14/87 del 22.05.2024 di cui all'Accordo Ministero dei Lavori Pubblici e Regione Sardegna del 19.04.2001, ed € 43.000.000 programmati con la delibera dell'Amministratore Unico di AREA n. 4 del 13.02.2024, ratificata con la delibera della Giunta Regionale n. 4/169 del 15.02.2024. Il finanziamento è stato ulteriormente integrato di € 230.000.000 a valere sul fondo di rotazione ex lege 183/1987.

Il **Programma Rinnovarea** ha l'obiettivo di garantire un miglioramento delle condizioni abitative degli assegnatari attraverso interventi di risanamento pianificati in un periodo temporale che andrà oltre il prossimo triennio e che assicurerà un incremento del valore del patrimonio aziendale.

SPESE DI INVESTIMENTO FINANZIATE DALLA QUOTA DISPONIBILE DEL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE 2024

Con Deliberazione della G.R. n. 31/21 del 11.06.2025 è stato disposto che una quota dell'avanzo libero, in deroga al riversamento alle entrate dell'Amministrazione regionale, fosse destinato al recupero degli alloggi di risulta. In attuazione a tale disposizione, con la deliberazione dell'Amministratore Unico n. 54 del 14.10.2025 è stata adottata la variazione di bilancio n. 65/2025 di utilizzo della quota di € 1.353.737,75 dell'avanzo disponibile del risultato di amministrazione 2024.

Nella tabella sotto si riporta di seguito il dettaglio delle spese di investimento per il recupero degli alloggi di risulta finanziate dall'avanzo 2024.

Tabella 20 Ripartizione delle spese di investimento finanziate dall'avanzo disponibile 2024

Interventi	Importo
Recupero alloggi di risulta Cagliari	400.000,00
Recupero alloggi di risulta Carbonia	500.000,00
Recupero alloggi di risulta Sassari	453.737,75
Totale	1.353.737,75

Coerentemente con i cronoprogrammi finanziari predisposti dai Servizi territoriali tecnici le risorse, mediante variazione di bilancio e attivazione del fondo pluriennale vincolato, sono state trasferite alle annualità successive.

ALTRE INFORMAZIONI

CREDITI E DEBITI RECIPROCI CON L'AMMINISTRAZIONE REGIONALE E GLI ENTI DEL SISTEMA REGIONE

L'Azienda presenta posizioni debitorie e creditorie con la Regione Sardegna ed altri enti del sistema Regione, per questo motivo a seguito dell'attività di riaccertamento si è provveduto ad una riconciliazione dei crediti e debiti al 31.12.2025.

POSIZIONI DEBITORIE

Le posizioni debitorie dell'Azienda nei confronti dell'Amministrazione regionale Direzione Generale del Personale e riforma della Regione sono pari complessivamente ad **€ 682.853,26** e sono relative a rimborsi per personale della Regione assegnato in Azienda.

Poiché la richiesta di rimborso è pervenuta nel 2026 le partite reciproche presentano uno scostamento di € 84.292,58. A tal fine è stato costituito apposito fondo di pari importo tra gli accantonamenti al risultato di amministrazione⁹. Come previsto dalla normativa vigente in materia, si provvederà alla riconciliazione delle partite debitorie entro l'esercizio in corso.

POSIZIONI CREDITORIE

L'Azienda vanta un credito nei confronti dell'Amministrazione regionale per **€ 4.660.738,47** così ripartito:

- € 1.223.509,54 nei confronti della Direzione generale dei lavori pubblici – Servizio Edilizia Regionale per contributi relativi contributi per interventi edilizi;
- € 4.248.099,75 nei confronti della Direzione generale del personale – Servizio concorsi – si tratta delle spese per il personale dipendente in assegnazione presso l'Amministrazione regionale per le annualità 2018-2025;
- € 293,53 nei confronti della Direzione generale del personale – Servizio personale – relative all'adeguamento dell'indennità corrisposta al sostituto del Direttore generale;

Infine AREA vanta un credito nei confronti di Sardegna Ricerche di **€ 66.420,48** per rimborso delle spese del personale assegnato presso l'Agenzia.

RILEVAZIONE DELLA TEMPESTIVITÀ DEI PAGAMENTI DELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI

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

⁹ Cfr. "Altri accantonamenti del risultato di amministrazione"

dati relativi all'esercizio 2023 sono regolarmente pubblicati sul sito istituzionale dell'Azienda nella sezione "amministrazione trasparente".

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

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

	2023	2024	2025
Ammontare complessivo dei debiti	€ 2.098.678,45	€ 2.075.911,07	€ 2.414.649,19

Tempo medio dei pagamenti effettuati.

	2023	2024	2025
Indicatore annuale di tempestività dei pagamenti (espresso in giorni)	-7,329	-5,4385	-9,5831

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

L'indice di tempestività dei pagamenti è definito in termini di ritardo medio di pagamento dalla data di scadenza, stabilita di norma in 30 giorni salvo diversa pattuizione tra le parti, è pari a - 9,5831 per l'anno 2025, pertanto i pagamenti risultano eseguiti in media anticipatamente rispetto alla scadenza.

PATRIMONIO IMMOBILIARE

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

L'elenco del patrimonio immobiliare è pubblicata sul sito istituzionale¹⁰.

INDEBITAMENTO

L'Azienda non ha prestiti o mutui in corso.

¹⁰ L'elenco ripartito per unità territoriali è reperibile al seguente link: [AREA - Amministrazione trasparente - Beni immobili e gestione patrimonio - Patrimonio immobiliare](#)

COMPENSI AGLI ORGANI SOCIALI

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

- Indennità, Compensi e rimborsi Amministratore unico € 207.102,30 (€ 168.763,68 in conto competenza ed € 38.338,62 in conto residui); gli oneri previdenziali a carico Azienda liquidati nel 2025 ammontano a € 23.450,26 (€ 23.158,27 in conto competenza ed € 291,99 in conto residui);
- Indennità Collegio sindacale € 49.636,71 (€ 28.717,17 in conto competenza ed € 20.919,54 in conto residui).

SPESE DEL PERSONALE

Le spese del personale nel 2025 ammontano, al netto dei rimborsi per personale assegnato presso altre amministrazioni e dagli enti previdenziali, a € 14.252.909. Il prospetto sotto indica nel dettaglio le somme impegnate e pagate nel corso del 2025:

SPESE DEL PERSONALE 2025			
S P E S E			
CAPITOLO		IMPEGNI 2025	PAGAMENTI in c/comp + residui
08021.01.1020100001	VOCI STIP PERS DIPENDENTE A TEMPO IND	5.997.632	6.300.853
08021.01.1020100005	CONTR OBBLIGATORI PER IL PERSONALE	2.064.013	1.919.189
08021.01.1020100006	CONTRI PREVIDENZA COMPLEMENTARE	13.605	13.605
08021.01.1020100007	VOCI STIP PERS DIRIGENTE A TEMPO IND	357.136	357.136
08021.01.1020100008	RETR DI POSIZIONE PERS DIRIGENTE	361.952	344.894
08021.01.1020100010	BUONI PASTO	88.811	86.796
08021.01.1020100011	FONDO RETRIBUZIONE DI RENDIMENTO	585.622	582.259
08021.01.1020100013	FONDO PER LA RETRIB DI POSIZIONE	383.773	380.969
08021.01.1020100014	FONDO PER LE PROGRESSIONI PROFESSIONALI	458.235	-
08021.01.1020100015	FONDO RETRIBUZIONE DI RISULTATO	354.236	379.119
08021.01.1020100017	VOCI STIPENDIALI PERS. DIRIGENTE TEMPO DET.	31.706	31.706
08021.01.1020100019	RETR. DI POSIZIONE PERS. DIRIGENTE TEMPO DET.	41.551	41.551
08021.01.1020100029	FONDO PER ECONOMI	22.800	22.800
08021.01.1020100030	PERSONALE COMANDATO OUT	253.011	253.476
08021.01.1020100031	CONTENZIOSO CON I DIPENDENTI	-	-
08021.01.1020100032	RINNOVI CONTRATTUALI DIPENDENTI	1.610.348	1.610.348
08021.01.1020100034	RINNOVI CONTRATTUALI DIRIGENTI	439.902	405.428
08021.01.1020100036	VERSAMENTI F.DO TESORERIA INPS	637.918	593.700
08021.01.1020100037	CONTRIBUTI F.I.T.Q.	141.138	133.459
08021.01.1020100038	INDENNITA' DI SOSTITUZIONE	5.343	5.343
08021.01.1020100040	INDENNITA' EX ART. 85 CCRL 15.05.2001	9.883	7.408
08021.01.2140100001	T.F.R. FONDO TESORERIA INPS	412.834	412.834
08021.01.2140100002	TFR INDENNITA' A CARICO DELL'ENTE	86.373	86.373
MA 1 - REDDITI DA LAVORO DIPENDENTE (a)		14.357.822	13.969.246
08021.03.1020100003	INDENNITA' DI MISSIONE E TRASFERTA	3.798	3.798
08021.03.1020100009	SVILUPPO ATTIVITA' FORMATIVE	18.385	16.305
MA 3 - ACQUISTO DI BENI E SERVIZI (b)		22.183	20.103
08021.09.1020100017	PERSONALE COMANDATO	271.425	331.428
MA 9 - RIMBORSI E POSTE CORRETTIVE DELLE ENTRATE ©		271.425	331.428
TOTALE SPESE DEL PERSONALE D=(a+b+c)		14.651.430	14.320.777

ENTRATE			
CAPITOLO		ACCERTAM. 2025	RISCOSSIONI in c/comp + residui
30500.02.2080170001	RIMBORSI DA ENTI PREVIDENZIALI	2.980	745.697
30500.02.3120900001	RIMB PERS COMANDATO E CARICHE POL	395.541	262.874
TITOLO 3 - TIP 500 - CAT 2 (RIMBORSI IN ENTRATA) (E)		398.521	1.008.571
SPESE DEL PERSONALE AL NETTO DEI RIMBORSI (D-E)		14.252.909	13.312.206

L'Azienda ha pianificato il proprio fabbisogno di personale, unitamente alla determinazione della propria capacità assunzionale, con delibera dell'Amministratore unico 11/03/2025, n. 4 (L.R. n. 31/1998, artt. 15-16: Piano triennale del fabbisogno del personale 2025-2027 - determinazione della capacità assunzionale dell'AREA). Le risorse assunzionali determinate a legislazione vigente nella suddetta delibera sono quelle risultanti dal prospetto che segue.

Tabella 21 Capacità assunzionale

Capacità assunzionale	2025	2026	2027
Resti assunzionali (2024)	€ 1.009.145,02	€ 1.672.895,42	€ 2.064.179,13
Personale amministrativo	€ 535.431,90	€ 262.965,22	
Personale dirigente	€ 128.318,50	€ 128.318,50	
Totale risorse	€ 1.672.895,42	€ 2.064.179,13	€ 2.064.179,13

Tali risorse, tuttavia, hanno trovato parziale copertura finanziaria, come dato atto dal provvedimento in esame, nel relativo capitolo di bilancio (c.d. "fondo reclutamento) secondo gli importi riportati nella tabella sotto.

Tabella 22 Copertura finanziaria capacità assunzionale – Fondo reclutamento bilancio 2025-2027

Bilancio di previsione 2025-2027	2025	2026	2027
Fondo reclutamento 08021.01.1020100035	€ 1.618.527,66	€ 1.549.284,37	
Totale risorse	€ 1.618.527,66	€ 1.549.284,37	

L'Azienda ha effettuato il dimensionamento del proprio Piano di reclutamento 2025-2027 secondo le effettive disponibilità di bilancio.

L'attuazione del Piano del fabbisogno PTFP 2025-2027 è dettagliatamente rendicontata nel nuovo Piano del fabbisogno aggiornato al triennio 2026-2028, attualmente in fase di approvazione. Nei seguenti prospetti, si illustrano gli esiti di tale attuazione.

Tabella 23 Attuazione PTFP 2025-2027 personale dirigente

Attuazione PTFP 2025-2027 (personale dirigente)				
Annualità 2025				
Modalità di reclutamento	U - previste	U - Reclutate	Costo a carico della capacità assunzionale	Note
Concorso unico	2	2	€ 256.637	
Mobilità esterna	2	2	€ 256.637	
Art. 24, comma 4 bis. L.R. n. 31/1998	4	4	Non incide su cap. assunzionale	Di cui 2 in assegn. Temporanea
Totali	8	8	€ 513.274	

Tabella 24 Attuazione PTFP 2025-2027 personale non dirigente

Attuazione PTFP 2025-2027 (personale non dirigente)								
Annualità 2025								
Modalità di reclutamento	Unità previste			Unità reclutate			Costo cap. assunzionale	Note
	Cat. B	Cat. C	Cat. D	Cat. B	Cat. C	Cat. D		
Procedure concorsuali	0	7	2	0	7	2	€ 0,00	Program. 2024 Costo resti 2024
Procedure concorsuali	2	11	5	0	11	5	€ 737.505,46	
Mobilità volont. Esterna	0	3	1	0	2	0	€ 88.997,52	
Coll. obbligh. L.n. 68/1999	Gli obblighi di legge			1	0	0	€ 0,00	Non grava su cap. assunzion.
Totale reclutamento*				1	20	7	€ 826.502,98	

*Di cui n. 9 unità della programmazione 2024

Nel corso del 2025, sono state concluse le procedure di reclutamento riferite alla programmazione precedente (2024-2026), il cui costo è stato detratto dai resti assunzionali 2024 (n. 9 unità di personale).

Per quanto concerne la programmazione relativa all'annualità 2025, si concluderà nel 2026:

- il reclutamento per n. 2 unità di Cat. B mediante scorrimento di procedure concorsuali;
- il reclutamento per n. 1 unità di Cat. C mediante mobilità volontaria esterna, a causa dell'esito negativo di una precedente procedura.

Nel corso del 2026, invece, l'Azienda ha già effettuato n. 2 inquadramenti in ruolo, di cui n. 1 Cat. D all'esito della relativa procedura avviata nel 2025 e n. 1 unità di Cat. B inquadrata ai sensi della L. n. 68/1999.

PIANTA ORGANICA AL 31/12/2025

A seguito delle cessazioni e assunzioni avvenute nel corso dell'esercizio 2025, la situazione del personale dipendente in servizio al 31/12/2025 è riportata in dettaglio nel prospetto che segue.

DATI AL 31.12.2025

Pianta organica dipendenti	
Qualifica prof.	N. dipendenti
livello retr D	97
livello retr C	64
livello retr B	8
totale	169

Pianta organica dirigenti	N. dipendenti	N. dirigenti
Direttore generale		1
Dirigenti		8

Qualifica prof./pos. Economica	Uomini	Donne	Totale parziale
liv retr D8	1		1
liv retr D7	2		2
liv retr D6		1	1
liv retr D5	11	15	26
liv retr D4	1	1	2
liv retr D3	6	5	11
liv retr D2	16	14	30
liv retr D1	10	12	22
liv retr C7	1		1
liv retr C5	8	5	13
liv retr C4	3	1	4
liv retr C3	2	5	7
liv retr C2	9	7	16
liv retr C1	14	8	22
liv retr B7	1		1
liv retr B6	2		2
liv retr B5		2	2
liv retr B4	1		1
liv retr B3	1		1
liv retr B1	1		1
totale	90	76	166

al netto com
out

Qualifica prof./pos. Economica	Com out Uomini	Com out Donne	Totale com out
liv retr D5		1	1
liv retr D3	1		0
liv retr C2		1	1
totale	1	2	3

Qualifica prof./pos. Economica	Com in Uomini	Com in Donne	Totale com in
liv retr D1			
liv retr C5	1		1
liv retr B5		1	1
totale	2	1	2

TOTALE DIP AREA + COM OUT	169
TOTALE COMANDATI IN	2

Qualifica prof./pos. Economica	
Direttore generale	1
Dirigenti	8

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

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

Direttore generale	1
Totale dirigenti + dirigenti out	8
Totale dirigenti + dirigenti in	9

TOTALE DIPENDENTI + DIRIGENTI DI RUOLO + DIRETTORE GENERALE TD 178
TOTALE DIPENDENTI + DIRIGENTI IN 3

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

VERIFICHE DI COERENZA CONTABILITÀ FINANZIARIA – CONTABILITÀ ECONOMICO-PATRIMONIALE

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

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

1. Verifica di coerenza dei crediti con i residui attivi

+	Totale residui attivi	57.492.643	
-	Residui attivi riguardanti entrate giacenti presso depositi postali	4.668.095	
+	Totale Accertamenti pluriennali delle partite finanziarie ¹¹	-	
+	Crediti stralciati dal conto del bilancio ¹²	26.463.709	
=	Totale (a)	79.288.257	
+	Crediti dello stato patrimoniale	27.659.591	
+	Fondo svalutazione crediti	59.854.637	
-	Crediti ai quali non corrispondono accertamenti in contabilità finanziaria così distinti nello stato patrimoniale:		
	a) Crediti tributari ¹³	3.190.601	8.285.910
	b) Crediti da Enti previdenziali ¹⁴	906.289	
	c) Crediti a medio e lungo termine per cessione degli alloggi con pagamento rateale ¹⁵	4.177.047	
=	Totale (b)	79.288.257	
		<u>Rapporto (a/b)</u>	1,00

11 Nella determinazione dell'indicatore non vengono considerati gli accertamenti pluriennali delle partite finanziarie in quanto si tratta di finanziamenti relativi a somme giacenti in Banca d'Italia. In contabilità economico-patrimoniale tali partite sono allocate nei conti d'ordine.

12 Valore dei crediti stralciati dal conto del bilancio e riclassificati nello stato patrimoniale, in ossequio al par. 9.1 del principio contabile applicato 4.2 concernente la contabilità finanziaria, nei conti "Crediti di dubbia e difficile esazione".

13 Voce dello Stato Patrimoniale Totale crediti tributari.

14 Valore dello Stato Patrimoniale € 1.226.439,00 – Residui attivi capitolo 30500.02.20801 "Rimborsi da enti previdenziali" € 320.150,00 = € 906.289,00.

15 Valore dello Stato Patrimoniale € 4.884.404,00 – Residui attivi capitolo 40400.01.30902 "Alienazione stabili di proprietà" € 707.357,00 = € 4.177.047,00.

2. Verifica di coerenza dei debiti con i residui passivi

+	Totale residui passivi		24.588.915
+	Totale Impegni pluriennali delle partite finanziarie ¹⁶		0
+	Vincoli del risultato di amministrazione che corrispondono a debiti in contabilità economica-patrimoniale (cfr. tabella sotto)		25.037.002
+	Accantonamenti del risultato di amministrazione che corrispondono a debiti in contabilità economico-patrimoniale ¹⁷		84.293
-	Differenza Residui passivi/Debiti IMU contenzioso ¹⁸		1.387.228
=	Totale (a)		48.322.982
+	Debiti dello stato patrimoniale		52.006.780
-	Debiti ai quali non corrispondono impegni in contabilità finanziaria così distinti nello stato patrimoniale:		
	a) Personale per retribuzione accessoria ¹⁹	781.162	
	b) Debiti tributari Erario c/IVA	99.694	3.712.239
	c) Debiti tributari IRES-IRAP di competenza	2.831.383	
=	Totale (b)		48.294.541
		<u>Rapporto (a/b)</u>	1,00

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

Capitolo di spesa		Vincolo
08023.04.31703	Riversamento anticipazioni fondi l. 560/93	24.737.002
08021.03.10504	Interventi edilizi per conto dell'Amministrazione Regionale	300.000
TOTALE		25.037.002

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

Fondo svalutazione crediti (a)	59.854.637
Fondo crediti di dubbia esigibilità (b)	39.441.658
	<u>Rapporto (a/b)</u> 1,52

Il fondo svalutazione crediti risulta maggiore del fondo crediti di dubbia esigibilità in quanto i crediti stralciati dal conto del bilancio, come previsto dal par. 9.1 del principio contabile applicato 4.2 concernente la contabilità finanziaria, sono stati riclassificati nella voce crediti di dubbia esigibilità e mantenuti nello stato patrimoniale.

¹⁶ Nella determinazione dell'indicatore non vengono considerati gli impegni pluriennali delle partite finanziarie in quanto in contabilità economico-patrimoniale tali partite sono allocate nei conti d'ordine.

¹⁷ Si rimanda a quanto precisato nell'indicatore n. 4 – Altri accantonamenti del passivo.

¹⁸ Residui passivi IMU contenzioso € 4.478.441,00 – debito v/Comuni per IMU contenzioso nello stato patrimoniale € 3.091.213,00 = € 1.387.228,00.

¹⁹ In contabilità finanziaria gli impegni per la retribuzione di rendimento e di risultato hanno esigibilità 2026 con copertura da FPV.

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

	Fondo per rischi e oneri – altri	
+	Stato patrimoniale passivo B) Fondi per rischi e oneri 3) Altri	41.961.699
	Fondo T.F.R.	
+	Stato patrimoniale passivo C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	557.131
=	Totale (a)	42.518.830
+	Fondo contenzioso accantonato nel risultato di amministrazione	36.806.986
+	Altri accantonamenti del risultato di amministrazione	5.796.137
=	Totale (b)	42.603.123
	Rapporto (a/b)	<u>1,00</u>

La differenza in termini assoluti (€ 84.293,00) è pari all'accantonamento eseguito in contabilità finanziaria per la differenza tra l'impegno assunto nel 2025 e la richiesta della Regione relativa al rimborso delle spese del personale regionale assegnato in Azienda pervenuta successivamente alla chiusura dell'esercizio finanziario. Trattandosi di una passività di natura determinata, di esistenza e valori certi in contabilità economico-patrimoniale è stata contabilizzata tra i debiti.

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2025

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2025 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c.

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

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

CRITERI DI REDAZIONE

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti. Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato. I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile e nei limiti del valore recuperabile. L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso, è determinato con un metodo sistematico e razionale in base alla stimata vita utile.

Partecipazioni

L'Ente non possiede partecipazioni.

Titoli di debito

L'Ente non ha emesso titoli di debito.

Rimanenze

Non sono presenti rimanenze.

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Strumenti finanziari derivati

L'Ente non possiede strumenti finanziari derivati.

Crediti

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

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

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

Fondi per imposte, anche differite

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Debiti

I debiti sono rilevati al valore nominale.

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

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

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

Valori in valuta

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

Costi e ricavi

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

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

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

Bilancio al 31/12/2025

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2025	31/12/2024
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.156.517	1.156.187
Totale immobilizzazioni immateriali	1.156.517	1.156.187
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	572.520.408	581.337.386
2) Impianti e macchinario	190.770	134.299
3) Attrezzature industriali e commerciali	109.482	116.090
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	85.692.178	74.712.394
Totale immobilizzazioni materiali	658.512.838	656.300.169
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) Crediti		
d-bis) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	310
Totale crediti verso altri	0	310
Totale Crediti	0	310
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	0	310
Totale immobilizzazioni (B)	659.669.355	657.456.666
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
Totale rimanenze	0	0
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	9.974.873	9.897.733
Esigibili oltre l'esercizio successivo	6.027.093	6.268.549
Totale crediti verso clienti	16.001.966	16.166.282
3) Verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	66.420	3.020
Totale crediti verso imprese collegate	66.420	3.020
4) Verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	5.471.903	4.660.738
Totale crediti verso controllanti	5.471.903	4.660.738
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	3.190.601	3.614.001
Totale crediti tributari	3.190.601	3.614.001
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.162.007	3.703.764
Esigibili oltre l'esercizio successivo	766.694	1.405.119

Totale crediti verso altri	2.928.701	5.108.883
Totale crediti	27.659.591	29.552.924
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	124.210.341	125.942.421
Totale disponibilità liquide	124.210.341	125.942.421
Totale attivo circolante (C)	151.869.932	155.495.345
D) RATEI E RISCONTI	0	14.429
TOTALE ATTIVO	811.539.287	812.966.440

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2025	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	297.464.411	297.464.411
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	329.806.963	335.709.350
Totale altre riserve	329.806.963	335.709.350
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-597.673	-2.131.379
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-5.417.742	1.533.706
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	621.255.959	632.576.088
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	134.007	217.796
4) Altri	41.961.699	42.960.740
Totale fondi per rischi e oneri (B)	42.095.706	43.178.536
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	557.131	586.567
D) DEBITI		
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.289.760	4.520.197
Totale acconti (6)	4.289.760	4.520.197
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	502.699	822.866
Totale debiti verso fornitori (7)	502.699	822.866
10) Debiti verso imprese collegate		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	2.863
Totale debiti verso imprese collegate (10)	0	2.863
11) Debiti verso controllanti		

Esigibili entro l'esercizio successivo	682.853	494.965
Totale debiti verso controllanti (11)	682.853	494.965
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	6.284.547	5.909.097
Totale debiti tributari (12)	6.284.547	5.909.097
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	425.025	320.569
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	425.025	320.569
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	28.234.299	31.932.005
Esigibili oltre l'esercizio successivo	11.587.597	11.749.642
Totale altri debiti (14)	39.821.896	43.681.647
Totale debiti (D)	52.006.780	55.752.204
E) RATEI E RISCONTI	95.623.711	80.873.045
TOTALE PASSIVO	811.539.287	812.966.440

CONTO ECONOMICO

	31/12/2025	31/12/2024
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	27.549.556	26.659.944
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	5.250.000	3.878.069
Altri	10.714.370	13.275.372
Totale altri ricavi e proventi	15.964.370	17.153.441
Totale valore della produzione	43.513.926	43.813.385
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	35.907	65.053
7) Per servizi	5.830.496	5.719.677
8) Per godimento di beni di terzi	93.117	89.473
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	8.779.756	7.331.288
b) Oneri sociali	1.986.405	1.632.990
c) Trattamento di fine rapporto	613.594	471.125
d) Trattamento di quiescenza e simili	135.454	86.367
e) Altri costi	0	22.348
Totale costi per il personale	11.515.209	9.544.118
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.905	5.083
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	11.339.949	7.920.146
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	3.390.209	4.352.637

Totale ammortamenti e svalutazioni	14.732.063	12.277.866
13) Altri accantonamenti	7.246.439	5.188.539
14) Oneri diversi di gestione	7.796.389	8.643.515
Totale costi della produzione	47.249.620	41.528.241
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-3.735.694	2.285.144
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	1.065.546	2.581.827
Totale proventi diversi dai precedenti	1.065.546	2.581.827
Totale altri proventi finanziari	1.065.546	2.581.827
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	1.065.546	2.581.827
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	-2.670.148	4.866.971
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	2.831.383	3.295.241
Imposte differite e anticipate	-83.789	38.024
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	2.747.594	3.333.265
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	-5.417.742	1.533.706

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 1.156.517 (€ 1.156.187 nel precedente esercizio).

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

Tabella 25 Composizione immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.545.746	0	1.545.746
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	389.559	0	389.559
Valore di bilancio	1.156.187	0	1.156.187
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	0	1.905	1.905
Altre variazioni	330	1.905	2.235
2.235 Totale variazioni	330	0	330
Valore di fine esercizio			
Costo	1.547.636	0	1.545.746
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	391.119	0	391.119
Valore di bilancio	1.156.517	0	1.156.517

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 658.512.838 (€ 656.300.169 nel precedente esercizio).

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

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

Tabella 26 Composizione immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	804.171.960	1.862.483	1.875.804	0	74.712.394	882.622.641
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	222.834.574	1.728.184	1.759.714	0	0	226.322.472
Valore di bilancio	581.337.386	134.299	116.090	0	74.712.394	656.300.169
Variazioni nell'esercizio						

Ammortamento dell'esercizio	11.280.187	0	0	59.762	0	11.639.949
Altre variazioni	2.463.209	56.471	-6.608	59.762	10.979.784	13.552.618
Totale variazioni	-8.816.978	56.471	-6.608	0	10.979.784	2.212.669
Valore di fine esercizio						
Costo	806.279.403	1.970.525	1.877.734	0	85.692.178	895.819.840
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	233.758.995	1.779.755	1.768.252	0	0	237.307.002
Valore di bilancio	572.520.408	190.770	109.482	0	85.692.178	658.512.838

Immobilizzazioni finanziarie

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 0 (€ 310 nel precedente esercizio).

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

Tabella 27 Composizione immobilizzazioni finanziarie

	Importo nominale iniziale	Fondo svalutazione iniziale	Valore netto iniziale	Accantonamenti al fondo svalutazione	Utilizzi del fondo svalutazione
Depositi cauzionali in denaro esigibili entro l'esercizio successivo	310		310		
Totale	310	0	310	0	0

Tabella 28 Movimenti immobilizzazioni finanziarie

	(svalutazioni)/ Ripristini di valore	Riclassificato da altre voci	Altri movimenti incrementi/ (decrementi)	Importo nominale finale	Fondo svalutazione crediti	Valore netto finale
Depositi cauzionali in denaro esigibili entro l'esercizio successivo	0	0	-310	0		0
Totale	0	0	-310	0	0	0

Tabella 29 Movimenti di sintesi immobilizzazioni finanziarie

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso altri	310	-310	0	0	0	0
Totale crediti iscritti immobilizzati	310	-310	0	0	0	0

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 27.659.591 (€ 29.552.924 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

Tabella 30 Composizione crediti dell'attivo circolante

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	69.829.510	6.027.093	75.856.606	59.854.637	16.001.966
Verso imprese collegate	66.420	0	66.420	0	66.420
Verso controllanti	5.471.903	0	5.471.903	0	5.471.903
Crediti tributari	3.190.601	0	3.190.601		3.190.601
Verso altri	2.162.007	766.694	2.928.701	0	2.928.701
Totale	80.720.441	6.793.787	87.514.228	59.854.637	27.659.591

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

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

Crediti – Distinzione per scadenza

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

Tabella 31 Distinzione crediti per scadenza

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	16.166.282	-164.316	16.001.966	9.974.873	6.027.093	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	3.020	63.400	66.420	66.420	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	4.660.738	811.165	5.471.903	5.471.903	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.614.001	-423.400	3.190.601	3.190.601	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	5.108.883	-2.180.182	2.928.701	2.162.007	766.694	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	29.552.924	-1.893.333	27.659.591	20.865.804	6.793.787	0

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 124.210.341 (€ 125.942.421 nel precedente esercizio).

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

Tabella 32 Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	125.942.421	-1.732.080	124.210.341
Totale disponibilità liquide	125.942.421	-1.732.080	124.210.341

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

Tabella 33 Conti correnti di Tesoreria – Banco di Sardegna

CONTO CORRENTE DI TESORERIA	SALDO CONTABILE	
BANCO DI SARDEGNA ORDINARIO C/C 70083835	70.359.307,43	Non vincolato
BANCO DI SARDEGNA F.DI ALIEN. ALLOGGI L. 560 C/C 70083836	15.638.176,57	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA F.DI DECR. ASS. N. 55 C/C 70094440	14.776.499,68	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA F.DI CER C/C 70094464	6.694.116,26	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA F.DI L. 513 ART. 25 C/C 70094497	11.142,62	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA RIALLOC. UFF. MIN. DIFESA C/C 70194800	388,04	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA RIQUALIFICAZ LA MADDALENA C/C 70194747	23.998,16	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA IGLESIAS REC ALLOGGI C/C 70314117	2.002.322,28	Vincolato
CQII CARBONIA SELARGIUS	1,52	Vincolato
POR FSER 2014-20 DGR 46-27 C/C 70716032	491.999,33	Vincolato
PROGRAMMI DI INTERVENTO P.N.R.R. 70802616	153.954,60	Vincolato
B.CO SARDEGNA RINNOVAREA C/C 70903748	9.390.339,53	Vincolato
TOTALE CONTI CORRENTI BANCARI	119.542.246,02	

Tabella 34 Conti correnti Poste Italiane

CONTO CORRENTE POSTALE	SALDO CONTABILE
C/C n. 2097 Cagliari	3.084.329,91
C/C n. 1014181018 Carbonia	326.933,41
C/C n. 10701092 Oristano	82.080,05
C/C n. 219089 Nuoro	181.858,46
C/C n. 7070 Sassari	992.893,08
TOTALE CONTI CORRENTI POSTALI	4.668.094,91

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

Si precisa infatti che i conti di contabilità speciale detenuti presso la Banca d'Italia, costantemente alimentati dalle somme derivanti dalle vendite degli immobili, sono formalmente attribuibili all'Azienda, ma giuridicamente indisponibili, essendo la Regione, su proposta dell'Ente stesso, che ne determina l'utilizzo nell'ambito della specifica finalità (interventi di risanamento e nuove costruzioni di edilizia residenziale pubblica).

Tabella 35 Conti correnti di contabilità speciale presso la Banca d'Italia

CONTO CORRENTE BANCA D'ITALIA	SALDO CONTABILE
Conto 3221 Fondi CER	63.676.785,68
Conto 3222 Legge n. 560/93	32.605.075,48
TOTALE BANCA D'ITALIA	96.281.861,16

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 0 (€ 14.429 nel precedente esercizio)

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

Tabella 36 Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	14.429	-14.429	0
Totale ratei e risconti attivi	14.429	-14.429	0

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 621.255.959 (€ 632.576.088 nel precedente esercizio).
Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce "Altre riserve":

Tabella 37 Patrimonio netto - movimentazioni esercizio 2025

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	297.464.411	0	0	0
Altre riserve				
Varie altre riserve	335.709.350	0	0	0
Totale altre riserve	335.709.350	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	- 2.131.379	0	1.533.706	0
Utile (perdita) dell'esercizio	1.533.706	0	-1.533.706	0
Totale Patrimonio netto	632.576.088	0	0	0

Tabella 38 Patrimonio netto a fine esercizio 2025

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		297.464.411
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	-5.902.387		329.806.963
Totale altre riserve	0	-5.902.387		329.806.963
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-597.673
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	-5.417.742	-5.417.742
Totale Patrimonio netto	0	-5.902.387	-5.417.742	621.255.959

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

Tabella 39 Patrimonio netto - movimentazioni esercizio 2024

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	297.464.411	0	0	0
Riserve di rivalutazione	4.211.123	0	0	0
Riserva legale	95.012	0	0	0
Riserve statutarie	76.083.113	0	0	0
Altre riserve				
Varie altre riserve	407.270.773	0	0	0
Totale altre riserve	407.270.773	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-147.057.696	0	144.926.317	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-2.131.379	0	2.131.379	0
Totale Patrimonio netto	635.935.357	0	147.057.696	0

Tabella 40 Patrimonio netto a fine esercizio 2024

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		297.464.411
Riserve di rivalutazione	0	-4.211.123		0
Riserva legale	0	-95.012		0
Riserve statutarie	0	-76.083.113		0
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	-71.561.423		335.709.350
Totale altre riserve	0	-71.561.423		335.709.350
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-2.131.379
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	1.533.706	1.533.706
Totale Patrimonio netto	0	-151.950.671	1.533.706	632.576.088

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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

Tabella 41 Disponibilità e utilizzo voci di patrimonio netto

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	297.464.411			0	0	0
Altre riserve						
Varie altre riserve	329.806.963			0	0	0
Totale altre riserve	329.806.963			0	0	0
Totale	627.271.374			0	0	0

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 42.095.706 (€ 43.178.536 nel precedente esercizio).

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

Tabella 42 Composizione e variazioni fondi per rischi e oneri

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	217.796	0	42.960.740	43.178.536
Variazioni nell'esercizio					
Altre variazioni	0	-83.789	0	-999.041	-1.082.830
Totale variazioni	0	-83.789	0	-999.041	-1.082.830
Valore di fine esercizio	0	134.007	0	41.961.699	42.095.706

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

- Fondo contenzioso € 36.806.986;
- Fondo per l'E.R.P. per € 848.869;
- Fondo sociale per € 2.327.560;
- Fondo rinnovi contrattuali dipendenti e dirigenti per € 1.446.504;
- Fondo salario accessorio – progressioni professionali € 159.776;
- Fondo incentivi tecnici per € 28.237;
- Fondo anticipazioni da R.A.S. edilizia agevolata Macomer € 343.767.

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

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato, corrispondente all'accantonamento presente in Azienda nel periodo precedente alla riforma del 2007, è iscritto tra le passività per complessivi € 557.131 (€ 586.567) nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti sono così rappresentati:

Tabella 43 Composizione e variazioni T.F.R.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	586.567
Variazioni nell'esercizio	
Altre variazioni	-29.436
Totale variazioni	-29.436
Valore di fine esercizio	557.131

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 52.006.780 (€ 55.752.204 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Tabella 44 Composizione debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Acconti	4.520.197	-230.437	4.289.760
Debiti verso fornitori	822.866	-320.167	502.699
Debiti verso imprese collegate	2.863	-2.863	0
Debiti verso controllanti	494.965	187.888	682.853
Debiti tributari	5.909.097	375.450	6.284.547
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	320.569	104.456	425.025
Altri debiti	43.681.647	-3.859.751	39.821.896
Totale	55.752.204	-3.745.424	52.006.780

Debiti – Distinzione per scadenza

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

Tabella 44 Distinzione per scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Acconti	4.520.197	-230.437	4.289.760	4.289.760	0	0
Debiti verso fornitori	822.866	-320.167	502.699	502.699	0	0
Debiti verso imprese collegate	2.863	-2.863	0	0	0	0
Debiti verso controllanti	494.965	187.888	682.853	682.853	0	0
Debiti tributari	5.909.097	375.450	6.284.547	6.284.547	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	320.569	104.456	425.025	425.025	0	0
Altri debiti	43.681.647	-3.859.751	39.821.896	28.234.299	11.587.597	0
Totale debiti	55.752.204	-3.745.424	52.006.780	40.419.183	11.587.597	0

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 95.623.711 (€ 80.873.045 nel precedente esercizio).

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

Tabella 4511 Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	80.873.045	14.750.666	95.623.711
Totale ratei e risconti passivi	80.873.045	14.750.666	95.623.711

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

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

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

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile il totale dei Ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad € 27.549.556 (€ 26.659.944 nel precedente esercizio) viene dettagliato per categorie di attività:

- € 705.243 (€ 678.714,00 nel precedente esercizio) per corrispettivi cessioni di beni;
- € 26.844.313 (€ 25.981.230 nel precedente esercizio) per corrispettivi prestazioni di servizi: la posta comprende principalmente i proventi derivanti da canoni di locazione di alloggi e locali.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 15.964.370 (€ 17.153.441 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Tabella 46 Altri ricavi e proventi

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	3.878.069	1.371.931	5.250.000
Altri			
Rimborsi spese	1.766.513	-861.159	905.354
Personale distaccato presso altre imprese	376.356	19.185	395.541
Rimborsi assicurativi	143.255	-142.201	1.054
Plusvalenze di natura non finanziaria	1.015.110	-139.330	875.780
Sopravvenienze e insussistenze attive	1.988.394	-956.231	1.032.163
Altri ricavi e proventi	7.985.744	-481.266	7.504.478
Totale altri	13.275.372	-2.561.002	10.714.370
Totale altri ricavi e proventi	17.153.441	-1.189.071	15.964.370

Il contributo concesso dalla Regione è stato destinato principalmente al finanziamento di manutenzioni ordinarie e straordinarie del patrimonio immobiliare e relative spese accessorie.

La componente più rilevante della voce "Altri ricavi e proventi" è rappresentata dalla quota di competenza dell'esercizio dei contributi agli investimenti, definita in conformità con il piano di ammortamento del cespite. La quota annuale di contributo agli investimenti ammonta a € 6.555.802.

Le plusvalenze di natura non finanziaria si compongono esclusivamente delle plusvalenze da alienazione dei cespiti.

Le sopravvenienze e insussistenze attive derivano in larga misura dal conguaglio canoni e dalle operazioni di riaccertamento dei residui effettuate al 31/12/2025.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 5.830.496 (€ 5.719.677 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Tabella 47 Spese per servizi

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Servizi per acquisti	72.026	12.941	84.967
Magazzinaggio	3.600	-3.600	0
Energia elettrica	86.647	61.440	148.087
Acqua	20.921	-13.483	7.438
Spese di manutenzione e riparazione	2.240.301	352	2.240.653
Servizi e consulenze tecniche	206.648	6.762	213.410
Compensi agli amministratori	131.544	88.666	220.210
Compensi a sindaci e revisori	52.360	-22.830	29.530
Spese e consulenze legali	174.516	160.737	335.253
Spese telefoniche	335.378	43.926	379.304
Assicurazioni	192.363	-158.165	34.198
Spese di viaggio e trasferta	3.076	722	3.798
Personale distaccato presso l'impresa	348.259	-9.406	338.853
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	24.435	-6.199	18.236
Altri	1.827.603	-51.044	1.776.559
Totale	5.719.677	110.819	5.830.496

La voce "Altri" comprende altri costi tra cui le spese per vigilanza sede (€ 280.009), spese per la pulizia delle sedi (€ 239.924), spese per il sistema informativo (€ 233.792) e spese per bollettazione e riscossione canoni (€ 59.307).

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 93.117 (€ 89.473 nel precedente esercizio).

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

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 7.796.389 (€ 8.643.515 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Tabella 48 Oneri diversi di gestione

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	165.828	-34.384	131.444
ICI/IMU	877.604	-70.722	806.882
Imposta di registro	319.428	12.090	331.518
IVA indetraibile	1.462.908	502.341	1.965.249
Diritti camerali	2.945	-371	2.574
Sopravvenienze e insussistenze passive	2.132.375	-331.165	1.801.210
Minusvalenze di natura non finanziaria	530.345	-358.125	172.220
Altri oneri di gestione	3.152.082	-566.790	2.585.292
Totale	8.643.515	-847.126	7.796.389

Nel corso del 2025, l'Azienda ha provveduto al versamento dell'IMU, a titolo di acconto e di saldo, per i locali commerciali e per le aree edificabili, oltre alle somme dovute per gli alloggi non sociali, ossia le unità abitative per le quali è stata acclarata la mancanza dei requisiti di cui al DM 22.04.2008.

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

Il costo per I.V.A. indetraibile, esposta in conto economico, è determinato dal Pro Rata annuale di detraibilità ai sensi del combinato disposto dell'art. 19 comma 5 e art. 19 bis del D.P.R. 633/72. Per l'anno 2025 la percentuale definitiva è pari al 8%.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi, interessi e altri oneri finanziari

I proventi finanziari (art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile) ammontano a € 1.065.546 (€ 2.581.827 nel precedente esercizio).

Tale posta include gli interessi attivi corrisposti dal tesoriere per le giacenze presenti sui conti correnti bancari (€ 915.406) e dagli inquilini per l'acquisto di alloggio con pagamento rateale del prezzo di vendita (€ 150.140).

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

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

Le imposte correnti per l'anno 2025 ammontano complessivamente ad € 2.831.382 di cui IRES per € 2.504.922 e IRAP per € 326.460.

Il valore delle imposte differite ammonta ad € - 83.789, relativo all'utilizzo del fondo imposte differite.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Tabella 49 Composizione imposte sul reddito d'esercizio

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza fiscale
IRES	2.504.922	0	-83.789	0	
IRAP	326.461	0	0	0	
Totale	2.831.383	0	-83.789	0	0

Ai fini della determinazione dell'IRES, partendo dal risultato civilistico, sono state operate variazioni fiscali in aumento per € 64.900.725 e in diminuzione per € 38.608.634, determinando un reddito imponibile di € 20.874.349 sul quale è stata calcolata l'imposta dovuta per l'ammontare di € 2.504.922.

La quantificazione dei redditi degli immobili non costituenti beni strumentali (locati o non locati) si basa sulle risultanze catastali contenute nei gestionali in uso ai Servizi Territoriali.

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

La legge 30 dicembre 2018 n. 145 (legge di bilancio 2019) ha disposto, all'articolo 1 comma 51, l'abrogazione dell'art. 6 del DPR 601/1973. Tuttavia, il successivo comma 52 ha previsto che tale abrogazione trova applicazione solo a decorrere dal periodo d'imposta di prima applicazione del regime agevolativo di cui al comma 52 bis, destinato ai soggetti che perseguono finalità sociali con modalità non commerciali. Ne consegue che l'efficacia dell'abrogazione è stata di fatto sospesa fino all'introduzione del nuovo regime sostitutivo.

Ad oggi non risulta ancora introdotto il suddetto regime agevolativo cui è subordinata l'efficacia dell'abrogazione dell'art. 6 DPR 601/1973 e pertanto, in assenza di tale intervento normativo, la disposizione continua a trovare applicazione.

Ai fini della determinazione dell'IRAP, la base imponibile è stata determinata ai sensi dell'art. 5 del D.lgs. n. 446/1997 applicando l'aliquota ordinaria della Regione Sardegna pari al 2.93%. Partendo dalle risultanze del bilancio, sono state operate variazioni in aumento per € 3.893.390 variazioni in diminuzione per € 395.541 e deduzioni ex art. 11, comma 1 lett. a) per € 10.772.013 determinando un valore della produzione netta pari a € 11.141.997 sul quale è stata determinata l'imposta dovuta nell'importo di € 326.461.

IL RISULTATO DI ESERCIZIO

Il consuntivo 2025 si è concluso con una perdita d'esercizio che ammonta a € 5.417.742.

La suddetta perdita dovrà essere ripianata secondo le modalità previste dall'art. 27 dello Statuto con delibera dell'Amministratore Unico.

Il Direttore del Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane

Dott. Franco Corosu

Il Direttore Generale

Dott. Claudio Antonello Castagna