

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

RELAZIONE SUL BILANCIO CONSUNTIVO 2025

Il Collegio dei Sindaci ha esaminato lo schema di rendiconto dell'esercizio finanziario per l'anno 2025, unitamente agli allegati di legge, e la proposta di deliberazione del rendiconto della gestione 2025 operando ai sensi e nel rispetto:

- del D.lgs. 23 giugno 2011 n. 118 recante “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro organismi” e ss.mm.ii;
- della Deliberazione della G.R. n. 19/23 del 28 aprile 2015, che estende, sulla base del combinato disposto dell'art. 2 della L.R. 9 marzo 2015 n. 5 e dell'art. 28 della L.R. 2 agosto 2006 n. 11, agli Enti e alle Agenzie regionali l'applicazione dal 2015 del D.lgs. n. 118/2011 di riforma della contabilità pubblica;
- del d.lgs. 23 giugno 2011 n.118 e dei principi contabili 4/2 e 4/3;
- degli schemi di rendiconto di cui all'allegato 10 al d.lgs.118/2011;
- delle regole stabilite dal Codice Civile e dai Principi contabili nazionali emanati dall'OIC;

approva

l'allegata relazione sulla proposta di deliberazione del rendiconto della gestione e sullo schema di rendiconto per l'esercizio finanziario 2025 dell'Agenzia Regionale per l'Edilizia Abitativa della Regione Autonoma della Sardegna che forma parte integrante e sostanziale del presente verbale.

Cagliari, lì 11 giugno 2026.

Il Collegio Sindacale

F.to Dott. Simone Fotzi – Presidente del Collegio

F.to Dott. Stefano Locci – Sindaco effettivo

F.to Dott.ssa Daniela Carcangiu – Sindaco effettivo

SOMMARIO

1- INTRODUZIONE	3
2- CONTO DEL BILANCIO	3
2.1 Il Risultato di amministrazione	3
2.2 Comparazione tra previsioni assestate e rendiconto finanziario	7
2.3 Il Risultato della gestione di competenza	9
2.4 Verifica degli equilibri di bilancio	10
3- GESTIONE FINANZIARIA	12
3.1 Fondo di cassa	12
3.2 La gestione dei residui	14
3.3 Rilevazione della tempestività dei pagamenti delle transaz. Commerciali	16
3.4 Analisi delle entrate e delle spese	16
4- ANALISI INDEBITAMENTO E GESTIONE DEL DEBITO	25
5- CONTABILITA' ECONOMICO PATRIMONIALE	26
5.1 Introduzione	26
5.1 Stato Patrimoniale	26
5.2 Conto Economico	32
6- CONCLUSIONI	35

1- INTRODUZIONE

Il sottoscritto Collegio dei Sindaci,

- ricevuta in data 29/05/2026 la proposta di delibera dell'Amministrazione Unico e lo schema del rendiconto per l'esercizio 2025, completi dei seguenti documenti:
 - a) Conto del bilancio;
 - b) Conto economico;
 - c) Stato patrimoniale;e degli ulteriori documenti allegati;
- visto il bilancio di previsione degli esercizi 2026-2028 con le relative delibere di variazione;
- visto il d.lgs. 118/2011;
- visti i principi contabili applicabili;

TENUTO CONTO CHE

- il controllo contabile è stato svolto in assoluta indipendenza soggettiva ed oggettiva nei confronti delle persone che determinano gli atti e le operazioni dell'ente;
- si è provveduto a verificare la regolarità ed i presupposti delle variazioni di bilancio approvate nel corso 2025 dell'esercizio dall'amministratore Unico, dal responsabile del servizio finanziario e dai dirigenti;

RIPORTA

i risultati dell'analisi e le attestazioni sul rendiconto per l'esercizio 2025.

2. CONTO DEL BILANCIO

2.1- Il risultato di amministrazione

Il Collegio ha verificato e attesta che il risultato di amministrazione dell'esercizio 2025, presenta un avanzo di amministrazione di € 127.667.665,80 così determinato:

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

Risultato di amministrazione al 31 dicembre 2025				
	In conto			Totale
	RESIDUI	COMPETENZA	Segno	
Fondo di cassa al 1 gennaio 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 dicembre 2025				119.542.246,02
RESIDUI ATTIVI			+	57.492.642,68
RESIDUI PASSIVI			-	24.588.914,95
FPV per spese correnti			-	2.540.907,11
FPV per spese in conto capitale			-	22.237.400,84
FPV per incremento attività finanziarie			-	
Avanzo di Amministrazione al 31 dicembre 2025				127.667.665,80

Suddivisione dell'avanzo di amministrazione al 31 dicembre 2025		
Fondo crediti di dubbia esigibilità	-	39.441.657,53
Fondo contenzioso	-	36.806.986,28
Altri accantonamenti	-	5.796.136,93
Totale parte accantonata	-	82.044.780,74
Vincoli derivanti da leggi e da principi	-	31.444.936,12
Vincoli derivanti da contrazione di mutui		0
Vincoli derivanti da trasferimenti	-	11.512.149,91
Totale avanzo parte vincolata	-	42.957.086,03
Parte destinata agli investimenti		0,00
Totale avanzo parte disponibile	+	2.665.799,03

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

Il risultato di amministrazione è così riconciliato:

RISCONTRO RISULTATI DELLA GESTIONE	
Gestione di competenza	2025
SALDO GESTIONE COMPETENZA	2.808.143,88 €
Fondo pluriennale vincolato iscritto in entrata	19.487.288,87 €
Fondo pluriennale vincolato di spesa	24.778.307,95 €
SALDO FPV	- 5.291.019,08 €
Gestione dei residui	
Maggiori residui attivi riaccertati (+)	- €
Minori residui attivi riaccertati (-)	275.120,87 €
Minori residui passivi riaccertati (+)	922.252,19 €
SALDO GESTIONE RESIDUI	647.131,32 €
Riepilogo	
SALDO GESTIONE COMPETENZA	2.808.143,88 €
SALDO FPV	- 5.291.019,08 €
SALDO GESTIONE RESIDUI	647.131,32 €
AVANZO ESERCIZI PRECEDENTI APPLICATO	24.778.307,95 €
AVANZO ESERCIZI PRECEDENTI NON APPLICATO	104.725.101,73 €
RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE AL 31/12/2025	127.667.665,80 €

Il Collegio ha verificato che l'andamento del risultato di amministrazione nell'ultimo biennio è stato il seguente:

	2025	2024	variazione
Risultato d'amministrazione (A)	127.667.665,80	129.503.409,68	-1.835.743,88
<i>composizione del risultato di amministrazione:</i>	0,00	0,00	0,00
Parte accantonata (B)	€ 82.044.780,74	€ 79.615.619,51	2.429.161,23
Parte vincolata (C)	€ 42.957.086,03	€ 44.534.052,42	-1.576.966,39
Parte destinata agli investimenti (D)	0,00	0,00	0,00
Parte disponibile (E= A-B-C-D)	€ 2.665.799,03	€ 5.353.737,75	-2.687.938,72

Riguardo alle risorse accantonate nell'esercizio 2025, si evidenzia che:

- il **fondo crediti di dubbia esigibilità** 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). L'elevata di incidenza del fondo crediti di dubbia esigibilità sulle poste di bilancio deriva dalle difficoltà dell'Azienda nella riscossione dei crediti verso l'utenza, in particolare dei canoni di locazione e degli interessi dagli assegnatari;

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

- 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. 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). 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. Un'ulteriore rilevante quota del fondo contenzioso pari a € 7.094.566,75 è relativa alle liti con Abbanoa. 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). Infine, la somma accantonata nel risultato di amministrazione 2025 relativa ad altri contenziosi è di € 739.421,53.
- Gli **altri accantonamenti** che ammontano a complessivi **€ 5.452.369,55** sono relativi a:
 1. Fondo sociale pari ad euro 2.327.560,28
 2. Fondo per rinnovi contrattuali pari ad euro 1.446.503,57;
 3. Fondo per l'edilizia residenziale pubblica pari a 848.868,57;
 4. Fondo T.F.R. pari a euro 557.131,17;
 5. Fondo anticipazione da RAS edilizia agevolata Macomer pari a euro 343.767,38
 6. Fondo salario accessorio – progressioni professionali pari ad euro 159.776,00;
 7. Fondo rimborso spese del personale in comando pari ad euro 84.292,58
 8. Fondo incentivi tecnici pari ad euro 28.237,38.

Riguardo alle **risorse vincolate**, invece, si precisa che l'ammontare complessivo pari € 42.957.086,03 è così ripartito:

- a) **€ 31.444.936,12** derivano da **Vincoli derivanti da Leggi e principi contabili**. 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.

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

b) **€ 11.512.149,91** sono relativi a **Vincoli derivanti da Trasferimenti**. 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.

Riguardo infine alle risorse disponibili, si ricorda che la quota disponibile del risultato di amministrazione pari ad € 2.665.799,03 dovrà essere riversata alle entrate dell'Amministrazione regionale, in base a quanto disposto dalla Legge Regionale 23 maggio 2013, n.12, all'articolo 4, comma 3, come modificato dalla L.R. 24/2025.

2.2 Comparazione tra previsioni assestate e rendiconto finanziario

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

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

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

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 USCITE	156.588.455,17	66.462.116,78	42,44

Scostamenti tra il Bilancio di Previsione assestato e Accertamenti di competenza

L'azienda ha predisposto un bilancio di previsione 2025 che presentava un pareggio per € 156.588.455,17.

Le entrate accertate in sede di rendiconto ammontano a € 69.270.260,66, che in termini percentuali si discostano del 63,38%, rispetto alle previsioni; le uscite impegnate ammontano a € 66.462.116,78 che, in termini percentuali, si discostano del 42,44% rispetto alle previsioni. Considerato che tali scostamenti tra previsionale ed accertato, come per gli anni precedenti, sono consistenti per quanto concerne sia le entrate che le uscite, si raccomanda quanto segnalato anche dal precedente collegio per gli anni precedenti, ovvero l'invito a procedere ad una più puntuale programmazione.

Riguardo ai singoli titoli, si rappresenta quanto segue:

- Le poste delle entrate del titolo II (trasferimenti correnti) rilevano un accertamento in linea con quanto previsto.
- Le poste delle entrate del titolo III (entrate extratributarie) hanno un accertamento rispetto alla previsione pari a circa al 95,13%, pertanto in linea con le previsioni.
- Le poste delle entrate del titolo IV (entrate in conto capitale) hanno un accertamento pari al 19,32% di quanto previsto;
- Le poste delle entrate del titolo V (entrate da riduzione attività finanziarie), hanno un accertamento rispetto alla previsione pari a circa il 49,6%;
- Le poste delle entrate del titolo IX (entrate conto terzi e partite di giro), hanno un accertamento rispetto alla previsione pari a circa il 84,21 %, pertanto quanto accertato è stato inferiore rispetto alle previsioni.
- Tra le uscite correnti del titolo I (spese correnti), la percentuale impegnata rispetto alla previsione è pari al 67,59%.
- Tra le uscite correnti del titolo II (spese in conto capitale), la percentuale tra l'impegno e quanto da previsione è pari al 21,88%.

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

- Tra le uscite correnti del titolo III (spese per incremento attività finanziarie), la percentuale tra l'impegno e quanto da previsione è pari al 79,67%.
- Tra le uscite correnti del titolo VII (spese conto terzi e partire di giro), la percentuale tra l'impegno e quanto da previsione è pari al 84,21 %.

2.3. Risultato della gestione di competenza

Si riporta di seguito un prospetto riepilogativo del risultato della gestione di competenza:

Accertamenti	(+)	65.172.577,55
Impegni	(-)	62.364.433,67
Differenza		2.808.143,88
Utilizzo avanzo di amministrazione	(+)	27.813.591,62
Fpv Entrata	(+)	19.487.288,87
Fpv spesa	(-)	24.778.307,95
Avanzo di competenza		25.330.716,42

Così dettagliato

ESERCIZIO 2025		
Riscossioni	(+)	54.236.269,39
Pagamenti	(-)	50.595.661,33
Differenza	(A)	3.640.608,06
Utilizzo avanzo di amministrazione	(+)	27.813.591,62
Fondo Pluriennale vincolata entrate applicato al bilancio	(+)	19.487.288,87
Fondo Pluriennale vincolata spesa	(-)	24.778.307,95

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

Differenza	(B)	26.163.180,60
Residui attivi	(+)	15.033.991,27
Residui passivi	(-)	15.866.455,45
Differenza	(C)	25.330.716,42
Saldo avanzo di competenza	25.330.716,42	

Come evidenziato nella tabella sopra riportata risulta che il bilancio presenta un avanzo di competenza pari a 25.330.716,42.

2.4 Verifica degli 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".

EQUILIBRI DI BILANCIO		COMPETENZA (ACCERTAMENTI E IMPEGNI IMPUTATI ALL'ESERCIZIO)
A) Utilizzo risultato di amministrazione per il finanziamento di spese correnti e al rimborso di prestiti	(+)	13.076.029,88
B) Ripiano disavanzo di amministrazione esercizio precedente (1)	(-)	0,00
C) Fondo pluriennale vincolato per spese correnti iscritto in entrata	(+)	2.601.555,79
O1) Fondo pluriennale vincolato per trasferimenti in conto capitale iscritto in entrata	(+)	0,00
D) Entrate Titoli 1.00 - 2.00 - 3.00	(+)	45.625.368,70
E) Entrate in conto capitale per Contributi agli investimenti direttamente destinati al rimborso dei prestiti da amministrazioni pubbliche (2)	(+)	0,00
F) Entrate Titolo 4.03 - Altri trasferimenti in conto capitale	(+)	0,00
G) Entrate in c/capitale destinate all'estinzione anticipata di prestiti	(+)	0,00
H) Entrate per accensioni di prestiti destinate all'estinzione anticipata di prestiti	(+)	0,00
I) Entrate di parte capitale destinate a spese correnti in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili	(+)	0,00
J) Spese correnti	(-)	37.755.051,15
- di cui spese correnti non ricorrenti finanziate con utilizzo del risultato di amministrazione		13.076.029,88
J1) Fondo pluriennale vincolato di parte corrente (di spesa)	(-)	2.540.907,11
K) Spese Titolo 2.04 - Altri trasferimenti in conto capitale	(-)	0,00
K1) Fondo pluriennale vincolato di spesa - titolo 2.04 - Altri trasferimenti in conto capitale	(-)	0,00
L) Variazioni di attività finanziarie - saldo di competenza (se negativo C/3)	(-)	0,00
M) Rimborso prestiti	(-)	0,00
- di cui per estinzione anticipata di prestiti		0,00
M1) Fondo anticipazioni di liquidità	(-)	0,00
A/1) Risultato di competenza di parte corrente		21.006.996,11
- Risorse accantonate di parte corrente stanziare nel bilancio dell'esercizio 2025	(-)	5.916.936,58
- Risorse vincolate di parte corrente nel bilancio	(-)	43.125,03
A/2) Equilibrio di bilancio di parte corrente		15.046.934,50
- Variazione accantonamenti di parte corrente effettuata in sede di rendiconto (+)/(-)	(-)	7.061.880,15
A/3) Equilibrio complessivo di parte corrente		7.985.054,35



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

Collegio dei Sindaci

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

EQUILIBRI DI BILANCIO		COMPETENZA (ACCERTAMENTI E IMPEGNI IMPUTATI ALL'ESERCIZIO)
N) Utilizzo risultato di amministrazione per il finanziamento di spese d'investimento	(+)	12.234.051,06
O) Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale iscritto in entrata	(+)	16.885.733,08
O1) Fondo pluriennale vincolato per trasferimenti in conto capitale iscritto in entrata	(-)	0,00
T2) Fondo pluriennale vincolato per Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale Iscritto in entrata	(+)	0,00
P) Entrate in conto capitale (Titolo 4)	(+)	5.552.013,41
Q) Entrate Titolo 5.01.01 - Alienazioni di partecipazioni	(+)	0,00
R) Entrate per accensioni di prestiti (titolo 6)	(+)	0,00
E) Entrate in conto capitale per Contributi agli investimenti direttamente destinati al rimborso dei prestiti da amministrazioni pubbliche (2)	(-)	0,00
G) Entrate in c/capitale destinate all'estinzione anticipata di prestiti	(-)	0,00
I) Entrate di parte capitale destinate a spese correnti in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili	(-)	0,00
H) Entrate per accensioni di prestiti destinate all'estinzione anticipata di prestiti	(-)	0,00
F) Entrate Titolo 4.03 - Altri trasferimenti in conto capitale	(-)	0,00
S) Spese in conto capitale	(-)	19.597.667,13
S1) Fondo pluriennale vincolato in c/capitale (di spesa)	(-)	22.237.400,84
T) Spese Titolo 3.01.01 - Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale	(-)	0,00
T1) Fondo pluriennale vincolato per Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale (di spesa)	(-)	0,00
K) Spese Titolo 2.04 - Altri trasferimenti in conto capitale	(+)	0,00
K1) Fondo pluriennale vincolato di spesa - titolo 2.04 Altri trasferimenti in conto capitale	(+)	0,00
U) Disavanzo derivante da debito autorizzato e non contratto ripianato con accensione di prestiti	(-)	0,00
V) Variazioni di attività finanziarie - saldo di competenza (se positivo C/3)	(+)	11.486.990,73
B1) Risultato di competenza in c/capitale		4.323.720,31
- Risorse accantonate in c/capitale stanziate nel bilancio dell'esercizio 2025	(-)	0,00
- Risorse vincolate in conto capitale nel bilancio	(-)	9.756.954,17
B/2) Equilibrio di bilancio in c/capitale		-5.433.233,86
- Variazione accantonamenti in c/capitale effettuata in sede di rendiconto (+)/(-)	(-)	0,00
B/3) Equilibrio complessivo in c/capitale		-5.433.233,86

EQUILIBRI DI BILANCIO		COMPETENZA (ACCERTAMENTI E IMPEGNI IMPUTATI ALL'ESERCIZIO)
W) Utilizzo risultato di amministrazione per l'incremento di attività finanziarie	(+)	2.503.510,68
W1) Fondo pluriennale vincolato per incremento di attività finanziarie iscritto in entrata	(+)	0,00
K1) Fondo pluriennale vincolato di spesa - titolo 2.04 Altri trasferimenti in conto capitale	(-)	0,00
X) Entrate titolo 5.00 - Riduzioni attività finanziarie	(+)	13.995.195,44
Y) Spese titolo 3.00 - Incremento attività finanziarie	(-)	5.011.715,39
Y1) Fondo pluriennale vincolato per incremento di attività finanziarie (di spesa)	(-)	0,00
Q) Entrate Titolo 5.01.01 - Alienazioni di partecipazioni	(-)	0,00
T) Spese Titolo 3.01.01 - Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale	(+)	0,00
T1) Fondo pluriennale vincolato per Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale (di spesa)	(+)	0,00
C/1) Variazioni attività finanziaria - saldo di competenza		11.486.990,73
- Risorse accantonate - attività finanziarie stanziate nel bilancio dell'esercizio 2025	(-)	0,00
- Risorse vincolate - attività finanziarie nel bilancio	(-)	0,00
C/2) Variazioni attività finanziaria - equilibrio di bilancio		11.486.990,73
- Variazione accantonamenti - attività finanziarie effettuata in sede di rendiconto (+)/(-)	(-)	0,00
C/3) Variazioni attività finanziaria - equilibrio complessivo		11.486.990,73
D/1) RISULTATO DI COMPETENZA (D/1 = A/1 + B/1)		25.330.716,42
D/2) EQUILIBRIO DI BILANCIO (D/2 = A/2 + B/2)		9.613.700,64
D/3) EQUILIBRIO COMPLESSIVO (D/3 = A/3 + B/3)		2.551.820,49
di cui Disavanzo D/3 da DANC che non peggiora il disavanzo di amm.		0,00
di cui Disavanzo D/3 da DANC che peggiora il disavanzo di amm.		0,00

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).

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

L'equilibrio di bilancio dell'ente ammonta a € 9.613.700,64 mentre l'equilibrio complessivo ammonta a 2.551.820,49.

EQUILIBRI DI BILANCIO		COMPETENZA (ACCERTAMENTI E IMPEGNI IMPUTATI ALL'ESERCIZIO)
Saldo corrente ai fini della copertura degli investimenti pluriennali delle Regioni a statuto ordinario		
A/1) Risultato di competenza di parte corrente		21.006.996,11
A) Utilizzo risultato di amministrazione destinato al finanziamento di spese correnti ricorrenti e al rimborso di prestiti al netto del fondo anticipazione di liquidità	(-)	0,00
AG) Entrate non ricorrenti che non hanno dato copertura a impegni	(-)	0,00
AA) Fondo pluriennale vincolato per spese correnti iscritto in entrata al netto delle componenti non vincolate derivanti dal riaccertamento ord.	(-)	0,00
AH) - Risorse accantonate di parte corrente non sanitarie stanziare nel bilancio dell'esercizio 2025	(-)	5.916.936,58
AI) - Variazione accantonamenti di parte corrente non sanitarie effettuata in sede di rendiconto'(+)/(-)	(-)	7.061.880,15
AJ) - Risorse vincolate di parte corrente nel bilancio non sanitarie	(-)	43.125,03
AC) Entrate titoli 1-2-3 destinate al finanziamento del SSN	(-)	0,00
AF) Spese correnti finanziate da entrate destinate al SSN	(+)	0,00
Equilibrio di parte corrente ai fini della copertura degli investimenti plurienn.	(-)	7.985.054,35
Saldo corrente ai fini della copertura degli investimenti pluriennali delle Autonomie speciali		
A/1) Risultato di competenza di parte corrente		21.006.996,11
A) Utilizzo risultato di amministrazione destinato al finanziamento di spese correnti ricorrenti e al rimborso di prestiti al netto del fondo anticipazione di liquidità	(-)	0,00
AG) Entrate non ricorrenti che non hanno dato copertura a impegni	(-)	0,00
- Risorse accantonate di parte corrente stanziare nel bilancio dell'esercizio 2025	(-)	5.916.936,58
- Variazione accantonamenti di parte corrente effettuata in sede di rendiconto'(+)/(-)	(-)	7.061.880,15
- Risorse vincolate di parte corrente nel bilancio	(-)	43.125,03
Equilibrio di parte corrente ai fini della copertura degli investimenti plurienn.		7.985.054,35

3- GESTIONE FINANZIARIA

L'organo di revisione, in riferimento alla gestione finanziaria, rileva e attesta che:

3.1. Fondo di cassa

Il fondo di cassa al 31/12/2025 risultante dal conto del Tesoriere risulta così determinato:

	in conto		Totale
	RESIDUI	COMPETENZA	
Fondo di cassa al 1 gennaio 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 cassa al 31.12.2025			119.542.246,02

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

Le risultanze del **Conto del Tesoriere** al 31/12/2025 si riassumono come segue:

Conto del Tesoriere	
Saldo al 1.1.2025	119.876.544,45
Reversali in conto residui	14.573.616,65
Reversali in conto competenza	54.236.998,16
Totale riscossioni	68.810.614,81
Mandati in conto residui	18.549.251,91
Mandati in conto competenza	50.595.661,33
Totale pagamenti	69.144.913,24
Saldo al 31.12.2025	119.542.246,02
di cui cassa vincolata	49.171.936,84

Il saldo dei **conti correnti Postali** al 31/12/2025 è il seguente:

-	N. 2097 Cagliari	€	3.084.329,91
-	N. 1014181018 Carbonia	€	326.933,41
-	N. 10701092 Oristano	€	82.080,05
-	N. 219089 Nuoro	€	181.858,46
-	N. 7070 Sassari	€	992.893,08
Totale		€	4.668.094,91

Il saldo dei **conti correnti di Banca d'Italia** al 31.12.2025 è il seguente:

-	N. 3221, saldo al 31.12.2025	€	63.676.785,68
-	N. 3222 saldo al 31.12.2025	€	32.605.075,48
Totale		€	96.281.861,16

In riferimento alla gestione di cassa dell'esercizio 2025, si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle **riscossioni per titolo di entrata**:

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

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

In riferimento alla gestione di cassa dell'esercizio 2025, si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle **riscossioni 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

3.2 La gestione dei residui

L'azienda ha provveduto al riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi per la verifica delle condizioni previste dalla legge per il loro mantenimento nel conto del bilancio. Il Collegio ha espresso parere favorevole alla proposta di deliberazione di riaccertamento con verbale n. 19 del 21 aprile 2026. In tale verbale si prende atto che:

α- 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

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

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 per cui esistono obbligazioni perfezionate;
- 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.

In particolare, la componente più rilevante dei residui attivi è rappresentata dai canoni di locazione per la quale si rileva il seguente andamento quinquennale:

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
<i>scostamento % rispetto all'esercizio precedente</i>	+2,43%	+5,38%	-35,32%	+9,31%

Inoltre, la movimentazione dei residui attivi da canoni di locazione nel 2025 è stata la seguente:

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

Pertanto, a seguito di una drastica riduzione dei residui attivi da canoni di locazione, rilevata nel 2024, si registra una crescita del valore avvenuta nell'esercizio 2025.

Per tale motivo, il Collegio raccomanda il costante monitoraggio dei residui attivi e l'attivazione di rapide procedure al fine dell'incasso dei canoni.

b- 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:

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

- 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 2026 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 variazione dei residui passivi, con una riduzione da € 28.193.963,60 del 31.12.2024 ad € 24.588.914,95 al 31.12.2025.

Si rimanda al verbale dello scrivente Collegio n. 19 del 21 aprile 2026 per maggiori delucidazioni.

3.3 Rilevazione della tempestività dei pagamenti delle transazioni commerciali

L'art. 41 del D.L. 66/2014 convertito con legge 23 giugno 2014, n.89 prevede che, a decorrere dall'esercizio 2014, alle relazioni al conto consuntivo sia allegato un prospetto attestante l'importo dei pagamenti relativi alle transazioni commerciali effettuate dopo la scadenza dei termini di cui al D.lgs. 231/2002 nonché il tempo medio dei pagamenti effettuati e, in caso di ritardi, le misure adottate o previste per consentire la tempestiva effettuazione di pagamenti. I dati relativi all'esercizio 2025 e a quelli precedenti risultano regolarmente pubblicati sul sito istituzionale dell'Azienda nella sezione "amministrazione trasparente".

Tempo medio dei pagamenti effettuati.
--

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

3.4 Analisi delle entrate e delle spese

3.4.1 - Trend storico della gestione di competenza

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa per titoli relativa all'andamento della gestione di competenza nell'ultimo triennio:

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

ENTRATE	2023	2024	2025
Titolo II Entrate da trasferimenti correnti	9.891.702,24	9.750.000,00	9.750.000,00
Titolo III Entrate extratributarie	31.949.268,83	36.014.802,24	35.875.368,70
Titolo IV Entrate conto capitale	13.111.162,25	6.831.190,73	5.552.013,41
Titolo V Entrate da riduzione attività finanz	2.733.574,77	2.862.587,51	13.995.195,44
Titolo VI Accensione di prestiti			
Titolo IX Partite di giro	3.230.719,93	3.067.136,82	4.097.683,11
Totale Entrate	60.916.428,02	58.525.717,30	69.270.260,66

SPESE	2023	2024	2025
Titolo I Spese correnti	27.654.603,42	36.868.815,99	37.755.051,15
Titolo II Spese in c/capitale	12.616.083,11	11.413.255,89	19.597.667,13
Titolo III Spese per incremento attività finanziarie	54.737.005,85	5.481.216,70	5.011.715,39
Titolo IV Rimborso prestiti			
Titolo VII Partite di giro	3.230.719,93	3.067.136,82	4.097.683,11
Totale Spese	98.238.412,31	56.830.425,40	66.462.116,78
Differenza accertamenti / impegni	-37.321.984,29	1.695.291,90	2.808.143,88

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

3.4.2. Entrate Correnti

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa relativa all'andamento delle entrate correnti:

ANDAMENTO TRIENNALE DELLE ENTRATE CORRENTI			
	Rendiconto 2023	Rendiconto 2024	Rendiconto 2025
Titolo II Entrate da trasferimenti correnti			
Tipologia 101 Trasferimenti da Amministrazioni Pubbliche	9.891.702,24	9.750.000,00	9.750.000,00
Totale titolo II	9.891.702,24	9.750.000,00	9.750.000,00
Titolo III Entrate Extratributarie			
Tipologia 100 - Entrate derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi	27.184.264,34	27.528.470,65	28.762.097,46
Tipologia 100 - Categoria 3 proventi derivanti dalla gestione di beni			
Tipologia 200 - proventi derivanti dall'attività di controllo e repressione delle irregolarità e degli illeciti			
Tipologia 300 Interessi attivi	510.668,44	2.620.988,36	1.079.861,00
Tipologia 500 - rimborsi e altre entrate correnti indennizzi di assicurazioni	4.254.336,05	5.865.343,23	6.033.410,24
Tipologia 500 - Categoria 2 rimborsi in entrata			

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

Tipologia 500 - Categoria 99 altre entrate			
Totale titolo III	31.949.268,83	36.014.802,24	35.875.368,70

Entrate per vendita di beni e servizi e proventi derivanti dalla gestione dei beni

L'evoluzione delle entrate derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi degli ultimi 4 anni è la seguente:

	2022		2023		2024		2025	
Previsione	29.098.605,66		27.723.505,66		28.208.759,01		29.141.847,92	
Accertamento	24.564.308,98	84%	27.184.264,34	98%	27.528.470,65	97%	28.762.097,46	99%
Riscossione	16.376.686,45	67%	17.093.350,30	63%	16.296.372,90	59%	17.446.465,51	60%

Il Collegio osserva che l'accertato sulla previsione iniziale ha rilevato un leggero incremento rispetto al 2024, inoltre l'attività d'incasso rispetto all'esercizio 2024 evidenzia un miglioramento. Il Collegio raccomanda di proseguire nell'ottimizzare le attività di accertamento e di riscossione.

3.4.3 -Entrate in Conto Capitale

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa relativa all'andamento delle entrate in conto capitale:

ANDAMENTO TRIENNALE DELLE ENTRATE IN CONTO CAPITALE			
Rendiconto	2023	2024	2025
TITOLO IV entrate in conto capitale			
Contributi agli investimenti	9.914.267,54	3.555.387,17	2.696.904,06
Entrate da alienazione di beni materiali e immateriali	3.196.894,71	3.275.803,56	2.855.109,35
Totale Titolo IV	13.111.162,25	6.831.190,73	5.552.013,41

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

Titolo V entrate da riduzione attività finanziarie			
Altre entrate per riduzione di attività finanziarie	2.733.574,77	2.862.587,51	13.995.195,44
Totale Titolo V	2.733.574,77	2.862.587,51	13.995.195,44
Titolo VI accensione di prestiti			
Accensione mutui	0,00	0,00	0,00
Totale titolo VI	0,00	0,00	0,00
Totale entrate in conto capitale	15.844.737,02	9.693.778,24	19.547.208,85

Entrate per alienazione beni patrimoniali

L'evoluzione delle entrate per alienazione beni patrimoniali degli ultimi quattro anni è stata la seguente:

	2022		2023		2024		2025	
Previsione	3.821.000,00		3.946.000,00		3.849.000,00		3.780.223,16	
Accertamento	3.375.145,49	88%	3.196.894,71	81%	3.275.803,56	85%	2.855.109,35	76%
Riscossione	3.203.343,93	95%	2.977.066,33	93%	3.079.196,37	94%	2.651.092,42	92%

Si rileva pertanto nel 2025 un decremento con riferimento sia alle riscossioni che all'accertato rispetto alle previsioni delle entrate per alienazione di beni patrimoniali.

Trasferimenti dallo Stato e dalla Regione e dai Comuni e Provincia / contributi agli investimenti da amministrazione pubbliche

L'evoluzione delle suddette entrate negli ultimi quattro anni è la seguente:

	2022		2023		2024		2025	
Previsione	18.510.508,92		19.611.948,57		12.528.753,38		24.961.497,95	
Accertamento	6.513.853,58	35%	9.914.267,54	51%	3.555.387,17	28%	2.696.904,06	11%
Riscossione	6.349.804,21	97%	9.298.283,04	94%	2.904.327,79	82%	1.432.371,31	53%

Si riscontra un decremento rispetto all'esercizio 2024; inoltre l'attività di riscossione rispetto all'accertato ha subito una contrazione rispetto all'esercizio precedente.

3.4.4. Spese finanziate da entrate correnti.

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

- Spese per il personale (€ 14.651.430), al netto dei 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);
- 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.

3.4.5- 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.

Si riporta di seguito un riepilogo degli impegni assunti per spese in conto capitale relative ad interventi di nuova costruzione e risanamento e recupero, che trovano copertura con entrate correlate in conto capitale:

Tipologia di intervento	Totale
Interventi di nuova costruzione e acquisizione aree	1.377.477
Interventi di risanamento e recupero	4.623.207
Interventi efficientamento energetico	119.536
Programma "Rinnovarea"	1.020.551
Totale	7.140.771

Si prende atto che nel corso dell'esercizio 2025 è stato avviato 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.

Il Collegio, considerata la rilevanza del programma, richiede un costante aggiornamento riguardo allo stato di avanzamento dei progetti sia da un punto di vista tecnico che economico finanziario.

3.4.6. 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

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

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.

3.4.7. Spese del personale

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:

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

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

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

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

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.

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

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.

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

4 - ANALISI INDEBITAMENTO E GESTIONE DEL DEBITO

Si rileva e si attesta che l'Azienda non ha prestiti o mutui in corso.

5- CONTABILITA' ECONOMICO PATRIMONIALE

5.1 Introduzione

Il Collegio ha preso atto che l'Azienda AREA è stata definita come ente strumentale della Regione Autonoma della Sardegna, ed essendo compresa nel gruppo di amministrazione pubblica (GAP), ha adottato come sistema contabile quello previsto dal D.LGS 118/2011.

Si ricorda inoltre che, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 14/1995, tra gli atti sottoposti al controllo preventivo di legittimità e di merito rientra anche il bilancio consuntivo.

Pertanto, la contabilità economico patrimoniale non rappresenta il sistema contabile di riferimento e viene tenuta principalmente per finalità di carattere fiscale.

5.2 Stato Patrimoniale

La situazione patrimoniale dell'ente al 31/12/2025 è la seguente:

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		

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

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

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

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

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		

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

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

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

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

Le principali variazioni rispetto all'esercizio 2024 sono le seguenti:

STATO PATRIMONIALE	2025	2024	differenza
A) CREDITI VS.SOCI	-	-	-
B) IMMOBILIZZAZIONI	659.669.355	657.456.666	2.212.689
C) ATTIVO CIRCOLANTE	151.869.932	155.495.345	- 3.625.413
D) RATEI E RISCONTI	-	14.429	- 14.429
TOTALE DELL'ATTIVO (A+B+C+D)	811.539.287	812.966.440	-1.427.153
A) PATRIMONIO NETTO	621.255.959	632.576.088	-11.320.129
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI	42.095.706	43.178.536	-1.082.830
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	557.131	586.567	-29.436
D) DEBITI	52.006.780	55.752.204	-3.745.424
E) RATEI E RISCONTI E CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI	95.623.711	80.873.045	14.750.666
TOTALE DEL PASSIVO (A+B+C+D+E)	811.539.287	812.966.440	-1.427.153

Rispetto al 2024 si registra un incremento dell'attivo immobilizzato e un contestuale decremento dell'attivo circolante; si rileva inoltre una riduzione del patrimonio netto e dei debiti verso terzi.

Riguardo ai crediti, si riporta di seguito il prospetto di dettaglio per la verifica di coerenza rispetto ai 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	-
+	Crediti stralciati dal conto del bilancio	26.463.709
=	Totale (a)	79.288.257
+	Crediti dello stato patrimoniale	27.659.591
+	Fondo svalutazione crediti	59.854.637

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

-	Crediti ai quali non corrispondono accertamenti in contabilità finanziaria così distinti nello stato patrimoniale:		8.285.910
	a) Crediti tributari	3.190.601	
	b) Crediti da Enti previdenziali	906.289	
	c) Crediti a medio e lungo termine per cessione degli alloggi con pag.rateale	4.177.047	
=	Totale (b)		79.288.257
		<u>Rapporto (a/b)</u>	1,00

Si rileva, inoltre, che 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:

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

Riguardo invece al raffronto tra gli altri accantonamenti del passivo con quelli del risultato di amministrazione, si rileva quanto segue:

	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
	<u>Rapporto (a/b)</u>	1,00

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

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 l'azienda ha provveduto a contabilizzarla tra i debiti.

Riguardo al patrimonio netto, si rilevano le seguenti variazioni e movimentazioni rispetto all'esercizio 2024:

	Valore di inizio esercizio	Altre destinazioni	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	297.464.411	0	0		297.464.411
Altre riserve					
Varie altre riserve	335.709.350	0	-5.902.387		329.806.963
Totale altre riserve	335.709.350	0	-5.902.387		329.806.963
Utili (perdite) portati a nuovo	-2.131.379	1.533.706	0		-597.673
Utile (perdita) dell'esercizio	1.533.706	-1.533.706	0	-5.417.742	-5.417.742
Totale Patrimonio netto	632.576.088	0	-5.902.387	-5.417.742	621.255.959

5.2 Conto Economico

Le risultanze del conto economico al 31/12/2025 sono le seguenti:

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

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

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

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

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

Le principali variazioni intervenute rispetto all'esercizio 2024 sono riassunte nel seguente prospetto:

SINTESI CONTO ECONOMICO	2025	2024	differenza
A) COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE	43.513.926,00	43.813.385,00	-299.459,00
B) COMPONENTI NEGATIVI DELLA GESTIONE	47.249.620,00	41.528.241,00	5.721.379,00
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	1.065.546,00	2.581.827,00	-1.516.281,00
D) RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	0,00	0,00	0,00
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	0,00	0,00	0,00
IMPOSTE	2.747.594,00	3.333.265,00	-585.671,00
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	-5.417.742,00	1.533.706,00	-6.951.448,00

Dalla tabella precedente emerge un peggioramento della situazione economica determinata sia da un lieve decremento dei componenti positivi di reddito ma soprattutto da una maggiore incidenza dei costi della gestione, in particolare a causa dell'aumento dei costi del personale e dei servizi. Il Collegio pertanto

Verbale n. 27 del 11 giugno 2026

raccomanda il costante monitoraggio della situazione economica con particolare attenzione all'analisi dei costi e alla congruità rispetto ai ricavi.

6- CONCLUSIONI

Tenuto conto di tutto quanto esposto, rilevato, raccomandato e proposto, si attesta la corrispondenza del rendiconto alle risultanze della gestione e si esprime giudizio positivo per l'approvazione del rendiconto dell'esercizio finanziario 2025.

Cagliari, 11 giugno 2026

Il Collegio dei Sindaci

F.to Dott. Simone Fotzi – Presidente del Collegio

F.to Dott. Stefano Locci – Sindaco effettivo

F.to Dott.ssa Daniela Carcangiu – Sindaco effettivo