



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



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

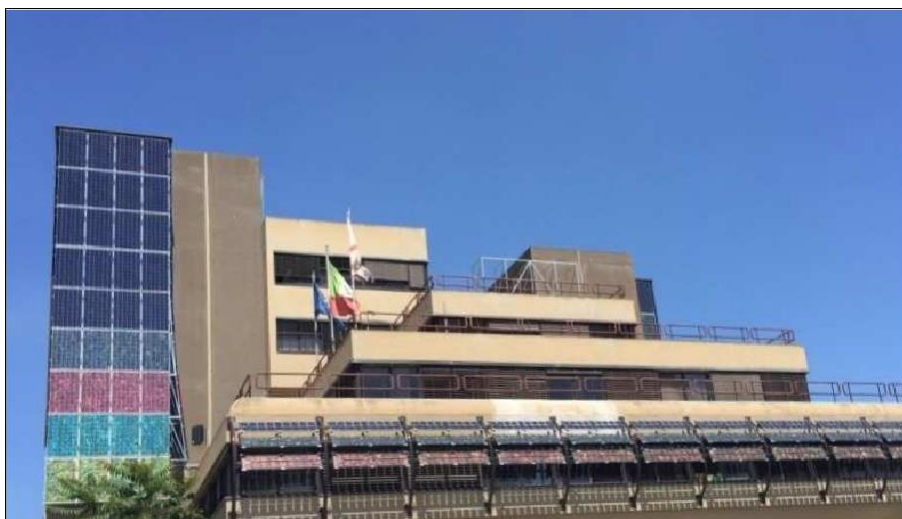
AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Sede in Cagliari - Via Cesare Battisti 6

Codice fiscale e N. Iscrizione Registro Imprese 03077790925

Partita IVA: 03077790925 - N. REA: 244783

RELAZIONE SULLA GESTIONE E NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSUNTIVO 2019





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



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

Bilancio di esercizio al 31/12/2019

Dati Anagrafici	
Sede in	CAGLIARI
Codice Fiscale	03077790925
Numero Rea	CAGLIARI244783
P.I.	03077790925
Capitale Sociale Euro	0 i.v.
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



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



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

PREMESSA

L'azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (A.R.E.A.) è un ente pubblico economico istituito con L.R. n. 12/2006 e riformata con L.R. n. 22/2016. Rientra, inoltre, tra gli enti strumentali della Regione Sardegna e ne è sottoposta alle attività di indirizzo, controllo e vigilanza (L.R. n. 14/1995).

A.R.E.A. costituisce lo strumento con cui la Regione risponde alla domanda abitativa di soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate. Per meglio garantire il raggiungimento delle finalità istituzionali, l'Azienda è articolata in servizi centrali e in servizi territoriali allo scopo di garantire un più efficiente rapporto con l'utenza di riferimento, rilevare prontamente lo stato di manutenzione del patrimonio in gestione ed eseguire più rapidamente gli interventi urgenti e indifferibili.

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. Inoltre, quale ente strumentale della RAS, 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 di un processo di programmazione e controllo che trova la sintesi finale proprio in questo documento contabile. 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 L.R. n. 11/2006 se compatibili, nonché alle norme contenute negli artt. 2423 e ss. del c.c. Si è pertanto operato secondo questi presupposti e agendo con la diligenza tecnica richiesta, sia per il contenuto sia per la forma dei modelli e delle relazioni previste dall'adempimento.

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 al migliorare la comprensione dei dati contabili.

CONTO DEL BILANCIO

Il conto del bilancio dimostra i risultati finali della gestione rispetto alle autorizzazioni contenute nel primo degli esercizi considerati nel bilancio di previsione.

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

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.

Il bilancio di previsione 2019-2021 è stato approvato con Delibera dell'Amministratore Unico n. 123 del 02/03/2019, divenuta esecutiva ai sensi del combinato disposto dei commi 2 e 6 dell'art. 4 della L.R. n. 14/1995.

Successivamente all'approvazione del bilancio sono stati adottati i seguenti provvedimenti di variazioni di bilancio:

- 1) Determinazione n. 1741 del 21/05/2019: Variazione n. 1;
- 2) Determinazione n. 1882 del 29/05/2019: Variazione n. 2;
- 3) Delibera A.U. n. 133 del 26/06/2019: Variazioni n. 3, n. 4 e n. 5;
- 4) Determinazione n. 2115 del 12/06/2019: Variazione n. 6;
- 5) Determinazione n. 2128 del 13/06/2019: Variazione n. 7;
- 6) Determinazione n. 3102 del 11/09/2019: Variazione n. 8;
- 7) Determinazione n. 3178 del 17/09/2019: Variazione n. 9;
- 8) Determinazione n. 3209 del 18/09/2019: Variazione n. 10;
- 9) Determinazione n. 3548 del 22/10/2019: Variazione n. 11;
- 10) Determinazione n. 3745 del 05/11/2019: Variazione n. 12;
- 11) Determinazione n. 3914 del 14/11/2019: Variazione n. 13;
- 12) Determinazione n. 3957 del 19/11/2019: Variazione n. 14;
- 13) Determinazione n. 3970 del 20/11/2019: Variazione n. 15;
- 14) Determinazione n. 4026 del 25/11/2019: Variazione n. 16;
- 15) Determinazione n. 4055 del 27/11/2019: Variazione n. 17;
- 16) Determinazione n. 4076 del 29/11/2019: Variazione n. 18;
- 17) Determinazione n. 4102 del 29/11/2019: Variazione n.19;
- 18) Determinazione n. 4124 del 03/12/2019: Variazione n. 20;
- 19) Determinazione n. 4125 del 03/12/2019: Variazione n. 21.

Di seguito il Quadro Generale Riassuntivo del Consuntivo 2019 da cui scaturisce un risultato di competenza pari ad €

7.243.013,21 e un Fondo di cassa al 31/12/2019 pari ad € 139.031.097,36:

QUADRO GENERALE RIASSUNTIVO

ENTRATE	ACCERTAMENTI	INCASSI	SPESE	IMPEGNI	PAGAMENTO
Fondo di cassa all'inizio dell'esercizio		149.707.778,55			
Utilizzo avanzo di amministrazione	592.819,61		Disavanzo di amministrazione	0,00	
di cui Utilizzo Fondo anticipazioni di liquidità	0,00		Disavanzo derivante da debito autorizzato e non contratto ripianato con accensione di	0,00	
Fondo pluriennale vincolato di parte corrente	0,00				
Fondo pluriennale vincolato in c/capitale	0,00				
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	26.121.064,65	26.030.265,12
TIT. 2 - Trasferimenti correnti	1.259.149,12	1.286.711,98	Fondo pluriennale vincolato di parte corrente	0,00	
TIT. 3 - Entrate extratributarie	30.676.319,09	22.075.112,04	TIT. 2 - Spese in conto capitale	5.277.532,02	14.150.584,97
TIT. 4 - Entrate in conto capitale	5.286.250,87	7.303.995,29	Fondo pluriennale vincolato in c/capitale	0,00	
			di cui Fondo pluriennale vincolato in c/capitale finanziato da debito	0,00	
TIT. 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	3.471.016,54	3.047.065,08	TIT. 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	2.609.722,31	4.157.282,11
			Fondo pluriennale vincolato per incremento di attività finanziarie	0,00	
Totale entrate finali	40.692.735,62	33.712.884,39	Totale spese finali	34.008.318,98	44.338.132,20
TIT. 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	TIT. 4 - Rimborso di prestiti	34.223,04	34.223,04
			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	3.762.726,42	3.757.554,96	TIT. 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	3.762.726,42	3.774.765,30
Totale entrate dell'esercizio	44.455.462,04	37.470.439,35	Totale spese dell'esercizio	37.805.268,44	48.147.120,54
TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE	45.048.281,65	187.178.217,90	TOTALE COMPLESSIVO SPESE	37.805.268,44	48.147.120,54
DISAVANZO DELL'ESERCIZIO	0,00		AVANZO DI COMPETENZA/FONDO DI CASSA	7.243.013,21	139.031.097,36
di cui Disavanzo da debito autorizzato e non contratto formatosi nell'esercizio	0,00				
TOTALE A PAREGGIO	45.048.281,65	187.178.217,90	TOTALE A PAREGGIO	45.048.281,65	187.178.217,90

ENTRATE	ACCERTAMENTI	INCASSI	SPESE	IMPEGNI	PAGAMENTO
GESTIONE DEL BILANCIO			GESTIONE DEGLI ACCANTONAMENTI IN SEDE DI RENDICONTO		
a) Avanzo di competenza (+)/Disavanzo di competenza (-)	7.243.013,21		d) Equilibrio di bilancio (+)/(-)	-2.482.714,89	
b) Risorse accantonate stanziate nel bilancio dell'esercizio 2019 (+)	7.107.296,20		e) Variazione accantonamenti effettuata in sede di rendiconto/(+)/(-)	10.561.900,15	
c) Risorse vincolate nel bilancio (+)	2.618.431,90				
d) Equilibrio di bilancio (d=a-b-c)	-2.482.714,89		f) Equilibrio complessivo (f=d-e)	-13.044.615,04	

Equilibri di bilancio

L'undicesimo correttivo della riforma contabile, il DM del Ministero dell'economia e finanze del 1 agosto 2019 ha modificato il prospetto degli equilibri di cui all'allegato 10 del decreto legislativo n. 118/2011.

Gli equilibri individuati dal decreto correttivo sono tre, tutti rappresentati all'interno del 'Quadro generale riassuntivo' del rendiconto di esercizio:

- W1 Risultato di competenza (o equilibrio finale) si tratta dell'equilibrio classico dato dalla differenza in termini di competenza fra tutte le entrate e le spese di bilancio;
- W2 Equilibrio di bilancio si ottiene sottraendo dal risultato di competenza le risorse accantonate stanziate nel bilancio dell'esercizio e le risorse vincolate nel bilancio;
- W3 Equilibrio complessivo si ottiene sottraendo dall'equilibrio finale la variazione degli accantonamenti eseguita in sede di rendiconto.

Come precisato dallo stesso D.M. 1.8.2019 art. 7 lett g) l'equilibrio di bilancio e l'equilibrio complessivo hanno finalità conoscitive. La commissione ARCONET, nella riunione dell'11 dicembre 2019 ha precisato che "il Risultato di competenza (W1) e l'Equilibrio di bilancio (W2) sono indicatori che rappresentano gli equilibri che dipendono dalla gestione del bilancio, mentre l'Equilibrio complessivo (W3) svolge la funzione di rappresentare gli effetti della gestione

complessiva dell'esercizio e la relazione con il risultato di amministrazione. Pertanto, fermo restando l'obbligo di conseguire un Risultato di competenza (W1) non negativo, gli enti devono tendere al rispetto dell'Equilibrio di bilancio (W2), che rappresenta l'effettiva capacità dell'ente di garantire, a consuntivo, la copertura integrale degli impegni, del ripiano del disavanzo, dei vincoli di destinazione e degli accantonamenti di bilancio. Ciò premesso, si segnala, in ogni caso, che a legislazione vigente non sono previste specifiche sanzioni in merito al mancato rispetto".

Fatta questa premessa, l'ente presenta un risultato di competenza (W1) positivo per € 7.243.013,21 sia di parte corrente (€ 5.780.180,52) sia in conto capitale (€ 1.462.832,69).

L'equilibrio di bilancio (W2), pari a - € 2.482.714,89, e complessivo (W3), pari a - € 13.044.615,04 per il 2019 sono negativamente influenzati dall'elevato ammontare degli accantonamenti, stanziati nel bilancio di esercizio e in sede di rendiconto e, in misura inferiore, dalle risorse vincolate nel bilancio. Questi accantonamenti e vincoli, dettagliati negli allegati A/1 e A/2 e illustrati nel relativo paragrafo della nota integrativa, determinano un risultato negativo per i due nuovi equilibri disciplinati dal Decreto in parola.

Si sottolinea che il cospicuo accantonamento disposto sul FCDE sia nel bilancio di previsione che nel rendiconto è dipeso anche da una variazione delle sue modalità di rilevazione. Sino al 2018, per la determinazione del FCDE a consuntivo, si procedeva con una rilevazione extracontabile che prendeva in considerazione non soltanto le voci presenti in contabilità (residui e relativi incassi), ma anche i saldi delle giacenze dei c/c postali nei quali affluiscono i versamenti degli utenti. Si precisa infatti che i suddetti incassi, fintanto che non sono trasferiti in tesoreria mediante l'emissione della reversali di incasso, non sono presenti nella contabilità dell'ente (sono crediti da riscuotere). Tuttavia, l'impossibilità di discriminare puntualmente nei saldi dei c/c postali, gli incassi a residuo (solo questi ultimi da considerare per il calcolo del FCDE a consuntivo), da quelli in conto competenza, in assenza di un'attività istruttoria da parte del servizio competente, portava a una quantificazione non precisa del FCDE. L'esigenza di evitare di sottostimare una voce del passivo così importante e in presenza di una morosità tutt'altro che trascurabile, ha indotto l'ente a modificare la determinazione del fondo.

Pertanto, a partire da questo rendiconto il FCDE è determinato automaticamente dal programma di contabilità finanziaria e il valore del numeratore, per ciascun anno del quinquennio considerato, è pari agli incassi a residuo effettivamente rilevati in contabilità finanziaria per canoni e interessi da assegnatari.

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 da anni precedenti. In questo si differenzia dal risultato di gestione che fa riferimento invece a quella parte della gestione ottenuta considerando solo le operazioni dell'esercizio in corso, senza considerare quelle generate da fatti accaduti negli anni precedenti e non ancora conclusi.

L'esercizio 2019 si è chiuso con un avanzo di amministrazione di € 136.588.933,74 così determinato:

		GESTIONE		
		RESIDUI	COMPETENZA	TOTALE
Fondo cassa al 1° gennaio				149.707.778,55
RISCOSSIONI	+	12.564.934,81	24.905.504,54	37.470.439,35
PAGAMENTI	-	22.676.261,12	25.470.859,42	48.147.120,54
SALDO DI CASSA AL 31 DICEMBRE	=			139.031.097,36
PAGAMENTI per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre	-			0,00
FONDO DI CASSA AL 31 DICEMBRE	=			139.031.097,36
RESIDUI ATTIVI	+	90.132.888,36	19.549.957,50	109.682.845,86
<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	-	99.790.600,46	12.334.409,02	112.125.009,48
FONDO PLURIENNALE VINCOLATO PER SPESE CORRENTI	-			0,00
FONDO PLURIENNALE VINCOLATO PER SPESE IN CONTO CAPITALE	-			0,00
RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE AL 31 DICEMBRE 2019 (A)	=			136.588.933,74

La determinazione del Risultato di Amministrazione al 31.12.2019 parte dalle risultanze del Fondo Cassa al 01.01.2019, pari ad € 149.707.778,55. A questo valore sono state sommate le riscossioni (in conto residui e in conto competenza) € 37.470.439,35 e sottratti i pagamenti (in conto residui e in conto competenza) € 48.147.120,54 avvenuti nel corso dell'esercizio. Il fondo cassa al 31.12.2019 è pari ad € 139.031.097,36

Al saldo così ottenuto sono stati sommati i residui attivi e sottratti i residui passivi, rispettivamente per € 109.682.845,86 e per € 112.125.009,48.

Il Risultato di Amministrazione al 31.12.2019 è pari, pertanto, ad € 136.588.933,74.

Il risultato così ottenuto è stato poi scomposto nelle singole componenti (fondi accantonati, vincolati, destinati agli investimenti, non vincolati) al fine di conservare l'eventuale vincolo di destinazione dei singoli elementi costituenti, come illustrato nella seconda parte del prospetto dimostrativo e dettagliato negli allegati A/1, A/2 e A/3 del risultato di amministrazione.

Composizione del risultato di amministrazione al 31 dicembre 2019:	
Parte accantonata	
Fondo contenzioso	31.866.896,49
Altri accantonamenti	474.145,65
Fondo crediti dubbia esigibilità	51.493.557,64
Totale parte accantonata (B)	83.834.599,78
Parte vincolata	
Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili	26.791.415,92
Vincoli derivanti da trasferimenti	8.608.940,30
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui	0,00
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente	0,00
Altri vincoli	0,00
Totale parte vincolata (C)	35.400.356,22
Parte destinata agli investimenti	
Totale parte destinata agli investimenti (D)	28.745,68
Totale parte disponibile (E=A-B-C-D)	17.325.232,06
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	

Come si evince dalla tabella, gli accantonamenti sono pari a € 83.834.599,78, i vincoli sono pari ad € 35.400.356,22, la quota destinata agli investimenti è pari ad € 28.745,68 e la quota libera è di € 17.325.232,06.

RISORSE ACCANTONATE NEL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE

L'importo complessivo degli accantonamenti, pari ad € 83.834.599,78, è ripartito nelle seguenti componenti:

- Il Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità (FCDE), oggetto di apposito allegato, frutto di un calcolo storico come da normativa e che ammonta a complessivi € 51.493.557,64;
- Il Fondo Contenzioso pari ad € 31.866.896,49;
- Altri accantonamenti pari ad € 474.145,65;

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 2018) e di quello stanziato in bilancio di previsione (anno 2019), la cui somma dovrà essere utilizzata per la costituzione del Fondo definitivo 2019.

Le attività per la determinazione del FCDE al 31.12.2019 sono state:

- 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 2019;
- c) Calcolo della media del rapporto tra l'importo iniziale dei residui e gli incassi registrati in c/residui, nei cinque esercizi precedenti. Posto che il principio contabile consente diverse modalità di calcolo, l'ente ha optato per la media semplice.

La percentuale media, pari al complemento a 100 della percentuale, costituisce la percentuale di insolvenza che è stata applicata al volume dei residui attivi per determinare l'importo da accantonare.

Poiché l'importo accantonato nel consuntivo 2018 sommato a quello stanziato nel bilancio di previsione è risultato inferiore all'ammontare del FCDE determinato secondo le modalità sopra descritte, si è proceduto a un ulteriore accantonamento per € 5.006.985,97 (cfr. colonna d dell'allegato A/1).

Come illustrato in precedenza, la determinazione del fondo è al lordo delle giacenze dei conti correnti postali.

FONDO CONTENZIOSO

Il Fondo contenzioso tiene conto delle esposizioni presunte per liti e cause in corso. L'importo accantonato, già a partire dal Risultato di amministrazione 2018, è in gran parte relativo ai tributi comunali dovuti per gli immobili di proprietà. Con l'entrata in vigore del Decreto Legge n. 102 del 31 agosto 2013, convertito, con modificazioni, in Legge n. 124 del 28 ottobre 2013, all'art. 2, comma 4 che ha stabilito che "a decorrere dal 1° gennaio 2014 sono equiparati all'abitazione principale i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008", gli alloggi posseduti dall'Azienda sono stati considerati esenti dal pagamento dell'IMU. Nel corso dell'esercizio 2019 alcuni comuni, a cui è stato richiesto il rimborso di quanto erroneamente versato nel 2014 hanno provveduto alla restituzione di quanto richiesto. In altri casi, invece, il rimborso è stato negato e sono pervenuti avvisi di accertamento per gli anni in cui il tributo non è stato versato dando avvio a contenziosi. Nell'incertezza su come si pronuncerà la commissione tributaria, si è scelto di accantonare un importo stimato del tributo dovuto per ciascuno degli anni in cui non è stato versato.

La restante quota riguarda il contenzioso con la società Abbanoa S.p.A. che nel corso degli anni 2018 e 2019 ha notificato un numero considerevole di decreti ingiuntivi per il pagamento di consumi idrici relativi ad alloggi regolarmente assegnati e per i quali l'Azienda non ha firmato alcun contratto. L'intero ammontare dei decreti pari ad € 6.774.966,39 (di cui € 6.520.909,06 già accantonati nel risultato di amministrazione 2018) è oggetto di un unico contenzioso attualmente in corso. Prudenzialmente si è scelto di operare l'accantonamento per l'ammontare complessivo dei decreti pervenuti essendo il contenzioso nella fase iniziale ed essendo pertanto incerto l'esito.

ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce altri accantonamenti comprende: la quota relativa al T.F.R. maturato nel periodo precedente al 2007 dai dipendenti ancora in servizio, al netto degli impegni assunti, pari ad € 406.713,65 e la quota relativa al Fondo rinnovi contrattuali dei dipendenti e dei dirigenti pari rispettivamente ad € 60.323,00 ed € 7.109,00.

RISORSE VINCOLATE NEL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE

La parte vincolata scaturisce dalle economie su spese finanziate da entrate con obbligo di destinazione imposto dalle leggi o dai principi contabili, da economie di uscite su capitoli coperti da trasferimenti concessi per finanziare interventi con destinazione specifica. L'importo complessivo di € 35.400.356,22 è così articolato:

- € 8.608.940,30 Vincoli derivanti da Trasferimenti;
- € 26.791.415,92 Vincoli derivanti da Leggi e principi contabili.

Il dettaglio delle risorse vincolate è riportato nell'Allegato A/2 al Risultato di Amministrazione.

RISORSE DESTINATE NEL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE

La parte destinata agli investimenti, pari ad € 28.745,68, è diretta alla copertura di interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio e le risorse sono assegnate al servizio territoriale di Nuoro (come riportato nell'Allegato A/3 al Risultato di Amministrazione).

Le principali voci del conto del bilancio

Per quanto concerne la parte entrata, è sicuramente rilevante, per la parte corrente, il gettito derivante da canoni di locazione e voci correlate, che rappresentano circa il 78% del totale degli accertamenti afferenti al titolo II e al titolo II effettuati nel corso dell'esercizio 2019. Per la parte in conto capitale, invece, sono rilevanti i trasferimenti della Regione Sardegna e le risorse vincolate di cui alla L.560/1993 destinate ad interventi di recupero del patrimonio immobiliare o nuove costruzioni di alloggi.

Per quanto concerne la parte spesa, nella parte corrente, oltre alle spese per il personale dipendente meglio dettagliate nel relativo paragrafo del presente documento, sono rilevanti le spese di manutenzione sostenute negli stabili di proprietà e le quote per manutenzione di alloggi in condominio. Nella parte in conto capitale, sono rilevanti le spese sostenute per gli interventi di risanamento e nuove costruzioni finanziate con i trasferimenti della RAS e con le risorse vincolate di cui alla L. 560/1993 già programmate dalla RAS.

Residui attivi e passivi

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.

A seguito dell'attività di riaccertamento posta in essere dai servizi centrali e periferici si è ottenuto il seguente risultato:

A fronte di Residui attivi pari complessivamente ad € 157.493.672,78:

- Sono stati eliminati residui attivi insussistenti pari ad € 47.810.826,92, di cui € 1.504.878,63 relativi all'esercizio 2019 ed € 46.305.948,29 relativi agli esercizi precedenti;
- Sono stati confermati residui attivi pari ad € 109.682.845,86, di cui € 19.549.957,50 relativi all'esercizio 2019 ed € 90.132.888,36 relativi agli esercizi precedenti per cui esistono obbligazioni perfezionate.

A fronte di Residui passivi pari complessivamente ad € 158.910.060,34:

- Sono stati eliminati residui passivi insussistenti pari ad € 46.785.050,86, di cui € 1.956.895,60 relativi all'esercizio 2019 ed € 44.828.155,26 relativi agli esercizi precedenti;
- Sono stati confermati residui passivi pari ad € 112.125.009,48, di cui € 12.334.409,02 relativi all'esercizio 2019 ed € 99.790.600,46 relativi agli esercizi precedenti, per cui esistono obbligazioni perfezionate.

Nonostante l'attività di riconciliazione tra contabilità finanziaria e contabilità economico patrimoniale, permangono ancora alcuni disallineamenti tra le voci dei residui attivi e passivi e quelle dei crediti e debiti. Le ragioni del maggior valore delle voci della contabilità economico patrimoniale sono essenzialmente dovute a:

- Una quota dei debiti è confluita nell'avanzo di amministrazione vincolato, come dettagliato nell'allegato A/2 al presente Rendiconto;
- In passato in contabilità economico patrimoniale, nel momento in cui veniva concesso un finanziamento per interventi costruttivi o di risanamento, venivano aperti due conti, uno di credito e uno di debito che si riducevano con lo stato di avanzamento dei lavori. Tali partite compensative sono ancora presenti in contabilità.

Crediti e debiti reciproci con la RAS

A seguito dell'attività di riaccertamento si è provveduto ad una riconciliazione dei crediti e debiti nei confronti della Regione Sardegna al 31/12/2019.

Rispetto alle posizioni debitorie nei confronti della RAS vi è perfetta coincidenza: l'Azienda ha un debito pari ad € 70.988,88 per il personale in comando proveniente dall'Amministrazione regionale e che corrisponde al credito vantato dalla stessa Regione.

Per quanto riguarda le posizioni creditorie l'Azienda vanta un credito pari ad € 1.770.241,97 per il personale dipendente in comando presso l'Amministrazione regionale e un credito pari ad € 4.415.183,79 per trasferimenti relativi agli interventi di risanamento o nuova costruzione di immobili da destinare a locazione.

Le differenze sono principalmente legate al fatto che nel corso dell'esercizio 2019 l'Azienda è rimasta priva dell'Amministratore Unico. Per questo motivo le richieste di erogazione inoltrate all'Assessorato competente, prive di firma del Rappresentante legale, sono rimaste inevase.

Attualmente, in accordo con gli Assessorati competenti, si sta cercando di porre rimedio a tali differenze al fine di riconciliare i dati entro l'esercizio 2020.

Elenco descrittivo dei beni appartenenti al 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 dettagliato del patrimonio e il relativo valore sono riportati nel relativo allegato a questo rendiconto.

Indebitamento

Nel corso dell'esercizio 2019 non sono stati assunti nuovi prestiti o mutui. Attualmente è presente una sola posizione aperta con la Cassa Depositi e prestiti la cui scadenza è fissata al 31/12/2020.

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile.

PIANTA ORGANICA AL 31/12/2019

A seguito delle cessazioni e assunzioni avvenute nel corso dell'esercizio 2019, la situazione del personale dipendente in servizio al 31/12/2019 è riportata in dettaglio nel prospetto che segue.

Pianta organica dipendenti	
Qualifica prof.	N. dipendenti
livello retr D	85
livello retr C	50
livello retr B	23
totale	158
Pianta organica dirigenti	
N. dipendenti	N. dirigenti
Direttore generale	1
Dirigenti	13

Qualifica prof./pos. Economica	Uomini	Donne	Totale parziale
liv retr D6	3	1	4
liv retr D5	5	3	8
liv retr D4	4	4	8
liv retr D3	17	23	40
liv retr D2	3	6	9
liv retr D1	9	11	20
liv retr C5	3	3	6
liv retr C4	1	1	2
liv retr C3	15	9	24
liv retr C2	6	2	8
liv retr C1	4	7	11
liv retr B6	1	1	2
liv retr B5	3	1	4
liv retr B4	4	1	5
liv retr B3	4	2	6
liv retr B2	4	3	7
liv retr B1	1	1	2
totale	86	72	158

Qualifica prof./pos. Economica	Com out Uomini	Com out Donne	Totale com out
liv retr D3	2	7	9
liv retr D2	1	3	4
liv retr D1	1	2	3
liv retr C5	1	1	2
liv retr C3	1	1	2
liv retr B2	1	1	2
totale	5	14	19

Qualifica prof./pos. Economica	Com in Uomini	Com in Donne	Totale com in
liv retr C3	1	1	2
liv retr B3	1	1	2
totale	1	1	2

TOTALE DIP AREA + COM OUT	177
TOTALE COMANDATI IN	2

Qualifica prof./pos. Economica	
Direttore generale	1
Dirigenti	4

Qualifica prof./pos. Economica Com out	
Direttore generale	1
Dirigenti	9

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

Direttore generale	1
Totale dirigenti + dirigenti out	13
Totale dirigenti + dirigenti in	1

TOTALE DIPENDENTI + DIRIGENTI (177+13+1) 191

QUALIFICA/LIVELLO	lavoratori in convenzione	lavoratrici in convenzione	Totale
2		1	1
3	2	1	3
4			0
5	1	1	2
6		1	1
Totale	3	4	7

SPESE DEL PERSONALE COMPETENZA 2019

S P E S E				
CAP/ART	DENOMINAZIONE	IMPEGNATO A COMP 2019	PAGAMENTI IN COMPETENZA	RESIDUO
1020100001	VOCI STIP PERS DIPENDENTE A TEMPO IND	5.305.710,43	5.305.710,43	-
1020100002	STRAORD PERS DIPENDENTE A TEMPO IND	1.342,92	1.342,92	-
1020100004	ASSEGNI FAMILIARI	23.820,06	23.820,06	-
1020100005	CONTR OBBLIGATORI PER IL PERSONALE	1.829.426,95	1.623.357,47	206.069,48
1020100006	CONTRI PREVIDENZA COMPLEMENTARE	560.922,47	461.329,86	99.592,61
1020100007	VOCI STIP PERS DIRIGENTE A TEMPO IND	357.633,64	357.633,64	-
1020100008	RETR DI POSIZIONE PERS DIRIGENTE	281.520,27	281.520,27	-
1020100010	BUONI PASTO	61.571,73	49.933,12	11.638,61
1020100011	FONDO RETRIBUZIONE DI RENDIMENTO	120.457,07	113.084,16	7.372,91
1020100013	FONDO PER LA RETRIB DI POSIZIONE	379.668,24	363.957,03	15.711,21
1020100015	FONDO RETRIBUZIONE DI RISULTATO	349.154,95	307.280,93	41.874,02
1020100021	ALTRE SPESE PER IL PERSONALE N.A.C.	592,20	592,20	-
1020100029	FONDO PER ECONOMI	27.900,00	27.900,00	-
1020100030	PERSONALE COMANDATO OUT	1.799.904,27	1.776.912,24	22.992,03
2140100001	TFR INDENNITA' A CARICO DELL'ENTE	800.000,00	721.713,10	78.286,90
MA 1 - REDDITI DA LAVORO DIPENDENTE (a)		11.899.625,20	11.416.087,43	483.537,77
1020100003	INDENNITA' DI MISSIONE E TRASFERITA	11.993,76	11.993,76	-
1020100009	SVILUPPO ATTIVITA' FORMATIVE	18.570,00	9.590,00	8.980,00
MA 3 -ACQUISTO DI BENI E SERVIZI (b)		30.563,76	21.583,76	8.980,00
1020100017	PERSONALE COMANDATO	350.000,00	262.059,38	87.940,62
MA 9 -RIMBORSI E POSTE CORRETTIVE DELLE ENTRATE ©		350.000,00	262.059,38	87.940,62
TOTALE SPESE DEL PERSONALE (D=a+b+c)		12.280.188,96	11.699.730,57	580.458,39

ENTRATE				
CAP/ART	DENOMINAZIONE	ACCERTATO A COMP 2019	RISCOSSIONI IN COMPETENZA	RESIDUO
2080170001	RIMBORSI DA ENTI PREVIDENZIALI	463.273,50	358.939,08	104.334,42
3120900001	RIMB PERS COMANDATO E CARICHE POL	1.909.747,27	104.579,68	1.805.167,59
TITOLO 3 - TIP 500 - CAT 2 (RIMBORSI IN ENTRATA) (G)		2.373.020,77	463.518,76	1.909.502,01
SPESE DEL PERSONALE AL NETTO DEI RIMBORSI (F-G)		9.907.168,19		

L'incidenza del totale delle spese del personale, al netto dei rimborsi, sul totale degli impegni delle spese correnti, pari complessivamente ad € 26.121.064,65, risulta essere del 37,93%.

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

- Indennità, Compensi e rimborsi Amministratore Straordinario € 57.313,68;
- Indennità Collegio sindacale € 32.786,92.

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2019

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2019 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, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e 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 e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, 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.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

Partecipazioni

L'Ente non possiede partecipazioni.

Titoli di debito

L'Ente non ha emesso titoli di debito.

Rimanenze

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

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 immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, 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 sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi/costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

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, fra cui il fondo imposte e il fondo rischi su crediti.

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 probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e 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 31/12/2019

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31/12/2019	31/12/2018
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.123.656	0
7) Altre	14.650	5.835
Totale immobilizzazioni immateriali	1.138.306	5.835
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	589.550.979	576.085.916
2) Impianti e macchinario	219.176	208.640
3) Attrezzature industriali e commerciali	162.763	169.674
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	65.220.469	75.338.849
Totale immobilizzazioni materiali	655.153.387	651.803.079
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
2) Crediti		
d-bis) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.722	55.482.967
Esigibili oltre l'esercizio successivo	95.138.698	41.258.026
Totale crediti verso altri	95.141.420	96.740.993
Totale Crediti	95.141.420	96.740.993
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	95.141.420	96.740.993
Totale immobilizzazioni (B)	751.433.113	748.549.907
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I) Rimanenze</i>		
3) Lavori in corso su ordinazione	44.446	44.446
5) Acconti	73.101	73.101
Totale rimanenze	117.547	117.547
<i>II) Crediti</i>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	59.475.217	61.021.101
Esigibili oltre l'esercizio successivo	9.070.572	9.271.889
Totale crediti verso clienti	68.545.789	70.292.990
4) Verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.867.380	2.325.692
Totale crediti verso controllanti	1.867.380	2.325.692
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.639.161	2.651.706
Totale crediti tributari	2.639.161	2.651.706
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	40.989.507
Totale crediti verso altri	0	40.989.507
Totale crediti	73.052.330	116.259.895
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	192.839.425	153.924.178
Totale disponibilità liquide	192.839.425	153.924.178
Totale attivo circolante (C)	266.009.302	270.301.620
D) RATEI E RISCONTI	24.324	3.313
TOTALE ATTIVO	1.017.466.739	1.018.854.840

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31/12/2019	31/12/2018
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	739.887.524	740.139.855
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	4.211.123	4.211.123
IV - Riserva legale	95.012	95.012
V - Riserve statutarie	76.083.113	76.083.113
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	3	0
Totale altre riserve	3	0
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-61.953.371	-58.321.434
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-4.438.033	-3.631.937
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	753.885.371	758.575.732
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	160.235	278.009
4) Altri	4.345.780	4.116.100
Totale fondi per rischi e oneri (B)	4.506.015	4.394.109
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1.709.781	1.984.540
D) DEBITI		
5) Debiti verso altri finanziatori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	35.536	69.759
Totale debiti verso altri finanziatori (5)	35.536	69.759
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	6.135.762	6.747.606
Totale acconti (6)	6.135.762	6.747.606
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.430.627	948.918
Totale debiti verso fornitori (7)	1.430.627	948.918
11) Debiti verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	2.325.692
Esigibili oltre l'esercizio successivo	343.767	343.767
Totale debiti verso controllanti (11)	343.767	2.669.459
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	413.712	585.168
Totale debiti tributari (12)	413.712	585.168
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	364.521	485.268
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	364.521	485.268
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	65.483.891	66.477.558
Esigibili oltre l'esercizio successivo	175.462.374	175.654.936
Totale altri debiti (14)	240.946.265	242.132.494
Totale debiti (D)	249.670.190	253.638.672
E) RATEI E RISCONTI	7.695.382	261.787
TOTALE PASSIVO	1.017.466.739	1.018.854.840

CONTO ECONOMICO	31/12/2019	31/12/2018
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	24.799.857	25.570.076
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	3.473.287	7.301.729
Totale altri ricavi e proventi	3.473.287	7.301.729
Totale valore della produzione	28.273.144	32.871.805
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	39.411	57.386
7) Per servizi	7.189.116	7.647.061
8) Per godimento di beni di terzi	154.241	204.480
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	7.364.780	7.186.126
b) Oneri sociali	1.810.323	1.759.096
c) Trattamento di fine rapporto	544.726	533.864
e) Altri costi	65.128	393.957
Totale costi per il personale	9.784.957	9.873.043
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	2.444
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	7.298.913	6.629.788
Totale ammortamenti e svalutazioni	7.298.913	6.632.232
13) Altri accantonamenti	134.315	161.546
14) Oneri diversi di gestione	8.392.505	12.347.656
Totale costi della produzione	32.993.458	36.923.404
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-4.720.314	-4.051.599
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	186.048	328.639
Totale proventi diversi dai precedenti	186.048	328.639
Totale altri proventi finanziari	186.048	328.639
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	11.902	7.980
Totale interessi e altri oneri finanziari	11.902	7.980
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	174.146	320.659
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)	-4.546.168	-3.730.940
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	9.639	157.741
Imposte differite e anticipate	-117.774	-256.744
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-108.135	-99.003
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	-4.438.033	-3.631.937

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 1.138.306 (€ 5.835 nel precedente esercizio).

Il notevole incremento rispetto all'esercizio 2018 deriva dalle spese sostenute per la realizzazione del sistema informativo unico dell'Azienda (SIUS). Tale progetto, avviato nel corso dell'esercizio 2018 mediante adesione ad un contratto quadro CONSIP con determinazione del Direttore Generale n. 2875 del 24/07/2018, prevede che l'Azienda sia dotata di un sistema integrato per la gestione del patrimonio, la contabilità e la gestione documentale.

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

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	368.096	5.835	373.931
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	368.096	0	368.096
Valore di bilancio	0	5.835	5.835
Variazioni nell'esercizio			
Altre variazioni	1.123.656	8.815	1.132.471
Totale variazioni	1.123.656	8.815	1.132.471
Valore di fine esercizio			
Costo	1.491.752	14.650	1.506.402
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	368.096	0	368.096
Valore di bilancio	1.123.656	14.650	1.138.306

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 655.153.387 (€ 651.803.079 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:

	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	756.578.286	2.249.726	1.880.234	0	75.338.849	836.047.095
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	180.492.370	2.041.086	1.710.560	0	0	184.244.016
Valore di bilancio	576.085.916	208.640	169.674	0	75.338.849	651.803.079
Variazioni nell'esercizio						
Ammortamento dell'esercizio	7.291.209	0	0	7.704	0	7.298.913
Altre variazioni	20.756.272	10.536	-6.911	7.704	-10.118.380	10.649.221

Totale variazioni	13.465.063	10.536	-6.911	0	-10.118.380	3.350.308
Valore di fine esercizio						
Costo	776.774.408	2.261.056	1.880.234	0	65.220.469	846.136.167
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	187.223.429	2.041.880	1.717.471	0	0	190.982.780
Valore di bilancio	589.550.979	219.176	162.763	0	65.220.469	655.153.387

Immobilizzazioni finanziarie

Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 95.141.420 (€ 96.740.993 nel precedente esercizio).

Si tratta, principalmente, di risorse vincolate già programmate o da programmare per gli interventi di risanamento del patrimonio immobiliare o per la realizzazione di nuove costruzioni.

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

	Importo nominale iniziale	Fondo svalutazione iniziale	Valore netto iniziale	Accantonamenti al fondo svalutazione	Utilizzi del fondo svalutazione
Verso altri esigibili entro esercizio successivo	55.480.245	0	55.480.245	0	0
Verso altri esigibili oltre esercizio successivo	41.258.026	0	41.258.026	0	0
Depositi cauzionali in denaro esigibili entro esercizio successivo	2.722		2.722		
Totale	96.740.993	0	96.740.993	0	0

	(Svalutazioni)/Ripristini di valore	Riclassificato da/(a) altre voci	Altri movimenti incrementi/(decrementi)	Importo nominale finale	Fondo svalutazione finale	Valore netto finale
Verso altri esigibili entro esercizio successivo	0	0	-55.480.245	0	0	0
Verso altri esigibili oltre esercizio successivo	0	0	53.880.672	95.138.698	0	95.138.698
Depositi cauzionali in denaro esigibili entro esercizio successivo	0	0	0	2.722		2.722
Totale	0	0	-1.599.573	95.141.420	0	95.141.420

Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso altri	96.740.993	-1.599.573	95.141.420	2.722	95.138.698	0
Totale crediti immobilizzati	96.740.993	-1.599.573	95.141.420	2.722	95.138.698	0

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

I beni sono rilevati nelle rimanenze nel momento in cui avviene il trasferimento dei rischi e i benefici connessi ai beni acquisiti, e conseguentemente includono i beni esistenti presso i magazzini dell'Azienda, ad esclusione di quelli ricevuti da terzi per i quali non è stato acquisito il diritto di proprietà (in visione, in conto lavorazione, in conto deposito), i beni di proprietà verso terzi (in visione, in conto lavorazione, in conto deposito) e i beni in viaggio ove siano stati già trasferiti i rischi e i benefici connessi ai beni acquisiti.

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 117.547 (€ 117.547 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	44.446	0	44.446
Acconti	73.101	0	73.101
Totale rimanenze	117.547	0	117.547

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 73.052.330 (€ 116.259.895 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	59.475.217	9.070.572	68.545.789	0	68.545.789
Verso controllanti	1.867.380	0	1.867.380	0	1.867.380
Crediti tributari	2.639.161	0	2.639.161		2.639.161
Totale	63.981.758	9.070.572	73.052.330	0	73.052.330

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 transazioni 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:

	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	70.292.990	-1.747.201	68.545.789	59.475.217	9.070.572	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	2.325.692	-458.312	1.867.380	1.867.380	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.651.706	-12.545	2.639.161	2.639.161	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	40.989.507	-40.989.507	0	0	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	116.259.895	-43.207.565	73.052.330	63.981.758	9.070.572	0

La quota scadente oltre l'esercizio è 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 € 192.839.425 (€ 153.924.178 nel precedente esercizio).

L'incremento delle disponibilità liquide è determinato in larga misura dalla diversa riclassificazione dei conti accesi presso la Banca d'Italia prima inseriti tra i crediti e ora inseriti tra le disponibilità liquide.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	153.924.178	38.915.247	192.839.425
Totale disponibilità liquide	153.924.178	38.915.247	192.839.425

BANCO DI SARDEGNA

BANCO DI SARDEGNA ORDINARIO C/C 70083835	99.586.120,01	Non vincolato
BANCO DI SARDEGNA F.DI ALIEN. ALLOGGI L. 560 C/C 70083836	25.921.262,83	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA F.DI DECR. ASS. N. 55 C/C 70094440	9.317.149,25	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA F.DI CER C/C 70094464	449.893,16	Vincolato

BANCO DI SARDEGNA F.DI L. 513 ART. 25 C/C 70094497	1.409.132,06	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA RIALLOC. UFF. MIN. DIFESA C/C 70194800	380,82	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA RIQUALIFICAZ LA MADDALENA C/C 70194747	88.784,42	Vincolato
BANCO DI SARDEGNA IGLESIAS REC ALLOGGI C/C 70314117	2.115.635,05	Vincolato
POR FSER 2014-20 DGR 46-27 C/C 70716032	142.739,76	Vincolato
TOTALE CONTI CORRENTI BANCARI (A)	139.031.097,36	

POSTE ITALIANE

C/C n. 2097 Cagliari	3.384.291,87	
C/C n. 1014181018 Carbonia	1.917.263,85	
C/C n. 10701092 Oristano	256.016,76	
C/C n. 219089 Nuoro	418.735,52	
C/C n. 10904076 Sassari	714.053,92	
C/C n. 7070 Sassari	5.223.278,79	
C/C n. 224071 Sassari	26.977,32	
TOTALE CONTI CORRENTI POSTALI (B)	11.940.618,03	

BANCA D'ITALIA

Conto 3221 Fondi CER	27.633.251,01	
Conto 3222 Legge n. 560/93	14.234.458,91	
TOTALE BANCA D'ITALIA (c)	41.867.709,92	

Si evidenzia la variazione dovuta ai conti di Contabilità Speciale presso la Banca d'Italia la cui giacenza, pur essendo nella disponibilità dell'ente, è vincolata a programmi e/o destinazioni da approvare nei termini e alle condizioni di cui alle leggi di finanziamento e alla legge n. 560/1993.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 24.324 (€ 3.313 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	3.313	21.011	24.324
Totale ratei e risconti attivi	3.313	21.011	24.324

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 753.885.371 (€ 758.575.732 nel precedente esercizio). Il fondo di dotazione dell'Azienda è pari a € 297.464.411, l'ammontare pari a € 442.423.114 corrisponde alle quote di finanziamenti statali e regionali relativi a interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria incassati negli anni precedenti e accantonati tra il patrimonio netto sulla base della normativa specifica del settore in cui opera AREA. Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce "Altre riserve":

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	740.139.855	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	0	0	0	0
Totale altre riserve	0	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-58.321.434	0	-3.631.937	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-3.631.937	0	3.631.937	0
Totale Patrimonio netto	758.575.732	0	0	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	-252.331		739.887.524
Riserve di rivalutazione	0	0		4.211.123
Riserva legale	0	0		95.012
Riserve statutarie	0	0		76.083.113
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	3		3
Totale altre riserve	0	3		3
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-61.953.371
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	-4.438.033	-4.438.033
Totale Patrimonio netto	0	-252.328	-4.438.033	753.885.371

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:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	732.958.635	0	0	0
Riserve di rivalutazione	4.211.123	0	0	0
Riserva legale	95.012	0	0	0
Riserve statutarie	76.083.113	0	0	0
Altre riserve				
Varie altre riserve	1	0	0	0
Totale altre riserve	1	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-54.722.827	0	-3.598.607	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-3.598.844	0	3.598.844	0
Totale Patrimonio netto	755.026.213	0	237	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	7.181.220		740.139.855
Riserve di rivalutazione	0	0		4.211.123
Riserva legale	0	0		95.012
Riserve statutarie	0	0		76.083.113
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	-1		0
Totale altre riserve	0	-1		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-58.321.434
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	-3.631.937	-3.631.937
Totale Patrimonio netto	0	7.181.219	-3.631.937	758.575.732

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:

	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	739.887.524			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	3			0	0	0

Totale altre riserve	3			0	0	0
Totale	820.276.775			0	0	0
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro						

Riserve di rivalutazione

La composizione delle riserve di rivalutazione è la seguente:

	Valore di inizio esercizio	Utilizzo per copertura perdite	Altri movimenti	Valore di fine esercizio
Legge n. 576/1975	4.211.123	0	0	4.211.123
Altre rivalutazioni				
Totale Riserve di rivalutazione	4.211.123	0	0	4.211.123

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 4.506.015 (€ 4.394.109 nel precedente esercizio).

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

	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	278.009	0	4.116.100	4.394.109
Variazioni nell'esercizio					
Altre variazioni	0	-117.774	0	229.680	111.906
Totale variazioni	0	-117.774	0	229.680	111.906
Valore di fine esercizio	0	160.235	0	4.345.780	4.506.015

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".

La voce "Altri fondi" si compone del Fondo rischi su crediti pari ad € 1.244.056 e del Fondo sociale istituito ai sensi della L.R. n. 7/2000 art. 5 pari ad € 3.101.723,85 che viene alimentato in parte con accantonamenti a carico dell'Azienda ed in parte da trasferimenti a carico del bilancio RAS. Questo Fondo viene utilizzato per la concessione di contributi a favore degli assegnatari che, trovandosi in condizioni di indigenza, non possono sostenere l'onere del pagamento del canone di locazione e delle ulteriori spese di gestione, amministrazione e manutenzione, oltre ad eventuali oneri condominiali e oneri dipendenti da morosità.

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 € 1.709.781 (€ 1.984.540 nel precedente esercizio). La riduzione è determinata dalla quota maturata negli anni ante riforma dai dipendenti cessati nel corso dell'esercizio 2019.

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.984.540
Variazioni nell'esercizio	
Altre variazioni	-274.759
Totale variazioni	-274.759
Valore di fine esercizio	1.709.781

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 249.670.190 (€ 253.638.672 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso altri finanziatori	69.759	-34.223	35.536
Acconti	6.747.606	-611.844	6.135.762
Debiti verso fornitori	948.918	481.709	1.430.627
Debiti verso controllanti	2.669.459	-2.325.692	343.767
Debiti tributari	585.168	-171.456	413.712
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	485.268	-120.747	364.521
Altri debiti	242.132.494	-1.186.229	240.946.265
Totale	253.638.672	-3.968.482	249.670.190

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:

	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
Debiti verso altri finanziatori	69.759	-34.223	35.536	35.536	0	0
Acconti	6.747.606	-611.844	6.135.762	6.135.762	0	0
Debiti verso fornitori	948.918	481.709	1.430.627	1.430.627	0	0
Debiti verso controllanti	2.669.459	-2.325.692	343.767	0	343.767	0

Debiti tributari	585.168	-171.456	413.712	413.712	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	485.268	-120.747	364.521	364.521	0	0
Altri debiti	242.132.494	-1.186.229	240.946.265	65.483.891	175.462.374	0
Totale debiti	253.638.672	-3.968.482	249.670.190	73.864.049	175.806.141	0

La voce "Debiti verso altri finanziatori" si compone del debito residuo per l'unico mutuo ancora in ammortamento e la cui scadenza è prevista per il 31/12/2020.

La voce "Acconti" si compone in larga misura dei versamenti effettuati nei conti correnti postali da parte di inquilini che non è stato possibile imputare correttamente a causa della mancanza di riferimenti univoci all'assegnatario, al contratto o all'alloggio/locale. Oltre ai versamenti da imputare, rientrano in questa voce anche i depositi cauzionali richiesti agli assegnatari al momento della stipula del contratto di locazione e che dovranno essere restituiti alla cessazione.

La voce "Altri debiti" si compone principalmente delle somme ricavate dalla cessione degli immobili (Legge n. 560/93 e gestioni precedenti) e delle risorse utilizzate in anticipazione dei trasferimenti della RAS che devono essere versate in Banca d'Italia e programmate per poter essere utilizzate negli interventi di risanamento del patrimonio immobiliare e per le nuove costruzioni.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 7.695.382 (€ 261.787 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.787	302	2.089
Risconti passivi	260.000	7.433.293	7.693.293
Totale ratei e risconti passivi	261.787	7.433.595	7.695.382

Si è proceduto alla rilevazione dei Contributi in conto Investimenti nel rispetto del criterio della competenza con l'utilizzo del rinvio dell'imputazione economica proporzionale, del provento e della quota di ammortamento tecnico, mediante l'utilizzo dei conti di Risconto passivo pluriennale.

La composizione della voce Risconti passivi è così dettagliata:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi pluriennali RAS via Zara	260.000	0	260.000
Risconti passivi Nuoro V.P.Klee piano nazionale		77.000	77.000
Risconti passivi Nuoro V.S.Antioco piano nazionale		244.136	244.136
Risconti passivi Nuoro V. Zuddas piano nazionale		59.231	59.231
Risconti passivi Nuoro V.Rossini piano nazionale		152.758	152.758

Risconti passivi Nuoro Int.Costr.Belvi Prog.straordinario		47.300	47.300
Risconti passivi Costr.Tortoli Prog.straordinario		283.800	283.800
Risconti passivi Interv.ed Macomer		958.696	958.696
Risconti passivi Sassari Quadrilatero		1.146.429	1.146.429
Risconti passivi La Maddalena costr. n.62 alloggi		1.129.459	1.129.459
Risconti passivi P.zza A. Moro Progr.Cost. DGR 71/32		2.169	2.169
Risconti passivi Tempio P.Loc. Mantelli DGR 71/32		66.513	66.513
Risconti passivi Sedini Prog. DGR 71/32		3.692	3.692
Risconti passivi Viddalba Prog. 71/32		15.674	15.674
Risconti passivi Arzachena DGR 49/20		38.276	38.276
Risconti passivi la Maddalena Marina Militare		12.191	12.191
Risconti passivi Nule canone moderato		67.769	67.769
Risconti passivi Sassari alloggi di risulta		68.420	68.420
Risconti passivi Sassari Rec.DGR 38/17 2 piano nazionale		40.320	40.320
Risconti passivi Tempio P.Rec.DGR 38/17		34.020	34.020
Risconti passivi POR FERS SS via Leoncav. DGR 46-27		21.496	21.496
Risconti passivi Prog ENPI Villamar effic.		27.563	27.563
Risc Passivi POR FESR 2014-2020 CA V.T		70.000	70.000
Risconti passivi DGR 49/20 Cagliari		463.400	463.400
Risconti passivi OR V. Indipendenza		489.560	489.560
Risconti passivi OR V.Serrabus Fin POR FER		20.500	20.500
Risconti passivi OR V.Vers POR FERS		3.500,00	3.500,00
Risconti passivi Santulussurgiu v. del colle		75.354	75.354
Risconti passivi POR FERS CI IGLESIAS V. PAST		50.000	50.000
Risconti passivi DGR 71/32 SU CARBONIA Bacu Abis		200.000	200.000
Risconti passivi DGR 71/32 SU San Giovanni		268000	268.000
Risconti passivi CQII Carbonia		268.829	268.829

Risconti passivi DGR 39/97 SU Carbonia 72		602.317	602.317
Risconti passivi DGR 39/97 SU Carbonia 160		73.374	73.374
Risconti passivi DGR 25/57 Santadi		302.720	302.720
Risconti passivi DGR 25/57 Iglesias V.Ati		48.827	48.827
Totale	260.000	7.433.595	7.695.382

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 € 24.799.857 (€ 25.570.076 nel precedente esercizio) viene dettagliato per categorie di attività:

- € 477.162 (€ 478.625 nel precedente esercizio) per Corrispettivi cessioni di beni: si tratta delle cessioni di patrimonio immobiliare (alloggi, locali e aree) ai locatari in possesso dei requisiti di legge per il riscatto;
- € 24.322.695 (€ 25.091.451 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 € 3.473.287 (€ 7.301.729 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Rimborsi spese	1.808.641	-708.402	1.100.239
Rimborsi assicurativi	5.468	-5.168	300
Plusvalenze di natura non finanziaria	1.252.313	-213.869	1.038.444
Sopravvenienze e insussistenze attive	4.153.285	-2.863.112	1.290.173
Altri ricavi e proventi	82.022	-37.891	44.131
Totale altri	7.301.729	-3.828.442	3.473.287
Totale altri ricavi e proventi	7.301.729	-3.828.442	3.473.287

La voce "Rimborsi spese" si compone principalmente dei proventi relativi alle competenze tecniche maturate per gli interventi di manutenzione straordinaria e per le nuove costruzioni. Le plusvalenze di natura non finanziaria si compongono esclusivamente delle plusvalenze da alienazione dei cespiti. Le Sopravvenienze e insussistenze attive derivano in larga misura dalle operazioni di riaccertamento dei residui effettuate al 31/12/2019.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 7.189.116 (€ 7.647.061 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Spese di manutenzione e riparazione	5.321.163	-576.809	4.744.354
Servizi e consulenze tecniche	205.925	-44.747	161.178
Compensi agli amministratori	149.139	-59.038	90.101
Pubblicità	3.290	-3.290	0
Spese e consulenze legali	392.455	-128.842	263.613
Spese telefoniche	211.809	14.541	226.350
Assicurazioni	65.930	-53.976	11.954
Spese di viaggio e trasferta	14.494	-2.500	11.994
Personale distaccato presso l'impresa	0	297.326	297.326
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	31.941	10.204	42.145
Altri	1.250.915	89.186	1.340.101
Totale	7.647.061	-457.945	7.189.116

La voce principale è rappresentata dalle spese di manutenzione e riparazione che si compone delle spese di manutenzione sostenute per il patrimonio immobiliare (€ 4.069.175) e per le quote di manutenzione degli alloggi in condominio (568.198).

La voce residuale "Altri" comprende le spese per servizi e le spese di amministrazione degli stabili.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 154.241 (€ 204.480 nel precedente esercizio).

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

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri	204.480	-50.239	154.241
Totale	204.480	-50.239	154.241

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 8.392.505 (€ 12.347.656 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	260.618	-188.954	71.664
ICI/IMU	746.770	-126.980	619.790
Imposta di registro	1.013.694	-706.014	307.680
IVA indetraibile	1.542.770	340.061	1.882.831

Diritti camerali	3.023	-2.507	516
Perdite su crediti	42.452	341.401	383.853
Sopravvenienze e insussistenze passive	4.680.034	-3.451.476	1.228.558
Minusvalenze di natura non finanziaria	120.639	96.985	217.624
Altri oneri di gestione	3.937.656	-257.667	3.679.989
Totale	12.347.656	-3.955.151	8.392.505

L'importo versato a titolo di IMU è relativo agli immobili diversi da alloggi adibiti ad abitazione principale. Gli alloggi di proprietà dell'Azienda sono infatti considerati "alloggi sociali" e pertanto esentati dal versamento dell'imposta.

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 2019 la percentuale applicata è stata pari all'11%.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi, interessi e altri oneri finanziari

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

- Totale proventi finanziari € 186.048 (€ 328.639 nel precedente esercizio);
- Totale interessi e altri oneri finanziari € 11.902 (€ 7.980 nel precedente esercizio).

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

La compilazione dei moduli fiscali SC Società di Capitali 2020 e Irap 2020 ha evidenziato una perdita fiscale Ires che non determina imposta dovuta per l'esercizio in esame; viceversa la voce Ritenute d'acconto, pari ad € 473,00, porta il credito Ires verso l'Erario ad € 2.074.667,00. Relativamente all'Irap dovuta si evidenzia l'imposta d'esercizio di € 9.639,00 che riduce il credito Irap verso l'Erario ad € 556.464,00.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza fiscale
IRES	0	0	-117.774	0	
IRAP	9.639	0	0	0	
Totale	9.639	0	-117.774	0	0

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del codice civile.

In particolare contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimentazione dell'esercizio della 'Fiscalità complessiva anticipata e differita', sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato

‘Attività per imposte anticipate’, sulla composizione delle differenze temporanee imponibili che hanno originato ‘Passività per imposte differite’ e l’informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali.

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	0
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	0
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite a inizio esercizio	278.009
Imposte differite dell'esercizio	-117.774
Fondo imposte differite a fine esercizio	160.235

L'ORGANO AMMINISTRATIVO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.