



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

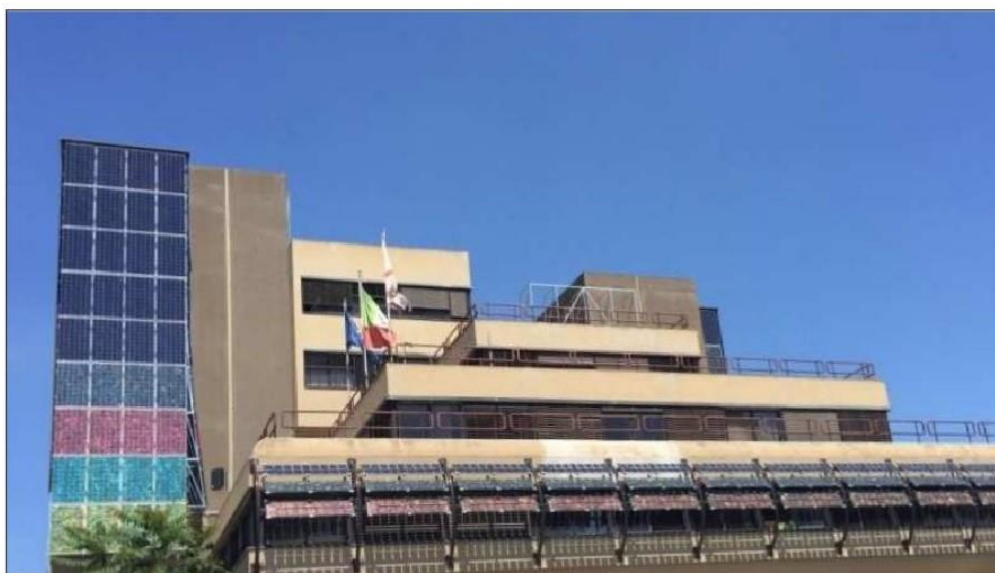
AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Sede in Cagliari - Via Cesare Battisti 6

Codice fiscale e N. Iscrizione Registro Imprese 03077790925

Partita IVA: 03077790925 - N. REA: 244783

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI PREVISIONE 2022/2024



Valori espressi in Euro

PREMESSA

L'approvazione del bilancio di previsione rappresenta uno dei momenti cruciali della fase di programmazione dell'attività Istituzionale dell'Azienda. Il processo di programmazione, che si attua nel rispetto dei principi contabili generali contenuti nell'allegato 1 del D.lgs. 23 giugno 2011, n.118, si svolge nel rispetto della contabilità economico-finanziaria, tenendo conto della possibile evoluzione della gestione dell'Azienda, e si conclude con la formalizzazione di decisioni che danno contenuto a programmi e piani futuri riferibili alle missioni dell'ente.

I documenti nei quali si formalizza tale processo devono essere predisposti in modo tale da consentire ai portatori di interesse di conoscere, relativamente a missioni e programmi di bilancio, i risultati che l'ente si propone di conseguire, e di valutare il grado di effettivo conseguimento dei risultati al momento della rendicontazione.

Nel formulare le previsioni, l'Azienda si è attenuta alla normativa e ai principi contabili vigenti, valutando l'andamento storico di allocazione delle risorse, le proposte formulate in ragione degli obiettivi da perseguire nel triennio, senza però tralasciare alcune valutazioni sul momento di emergenza sanitaria che stiamo vivendo e che avrà ripercussioni sull'attività dell'Azienda e degli stakeholders di riferimento.

La presente nota integrativa, prevista quale allegato al bilancio dall'articolo 11 del D.lgs n. 118/2011 e dal principio contabile applicato concernente la programmazione di bilancio (allegato 4/1), si propone di chiarire ed illustrare gli elementi più significativi del documento di bilancio 2022/2024: arricchisce il bilancio di previsione integrandone le informazioni quantitative per renderne la lettura più chiara e comprensibile.

L'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA), istituita con la L.R. 8 agosto 2006, n. 12 è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica e autonomia imprenditoriale, gestionale, patrimoniale e contabile. Ha un proprio statuto ed è sottoposta a vigilanza della Regione. Costituisce lo strumento attraverso cui la Regione risponde alla domanda abitativa di soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate. Come definito dalla L.R. 23 settembre 2016, n. 22 uniforma la propria attività a criteri di efficacia, efficienza ed economicità e ha l'obbligo del pareggio del bilancio, da perseguire attraverso l'equilibrio dei costi e dei ricavi. Ai sensi della stessa legge gli organi dell'Azienda sono l'Amministratore Unico, il Collegio dei Sindaci e il CRES ed è strutturata in un'unica direzione generale che comprende anche i servizi dislocati nelle sedi territoriali di Cagliari, Carbonia, Oristano, Nuoro e Sassari. La direzione generale attualmente è articolata in 14 servizi di cui 4 centrali (Servizio Affari generali, Servizio Contabilità bilancio e risorse umane, Servizio per l'Edilizia regionale, flussi informativi e contrattualistica, Servizio Controllo di gestione, programmazione e attività di segreteria) e 10 servizi periferici (5 Servizi territoriali amministrativi e 5 Servizi territoriali tecnici per ciascuna delle sedi territoriali).

La Giunta Regionale con propria deliberazione n. 42/9 del 22/10/2019 ha approvato un disegno di legge che prevede una sostanziale modifica del modello di governance dell'Azienda attraverso il ripristino di un

organo collegiale di governo in luogo dell'organo monocratico; poiché tale processo non si è ancora concretizzato, per assicurare la continuità amministrativa permane la gestione commissariale.

Con decreto del Presidente della Regione n. 4, protocollo n. 72 del 04/01/2022, su conforme Deliberazione della Giunta regionale n. 51/27 del 30/12/2021, è stata confermata la nomina del Dott. Adamo Pili quale Commissario straordinario dell'Azienda, con il compito di provvedere alla gestione dell'Azienda per il tempo strettamente necessario all'approvazione della legge di riforma ed alla nomina dell'organo di amministrazione e, comunque, non oltre 60 giorni.

Con decreto del Presidente della Regione n. 89, protocollo n. 28485 del 16/12/2021, su conforme Deliberazione della Giunta regionale n. 46/80 del 25 novembre 2021, all'esito all'espletamento della procedura ad evidenza pubblica, sono state conferite all' Ing. Cristian Filippo Riu, le funzioni di Direttore Generale di AREA, con decorrenza dal 01/01/2022 sino al termine dell'attuale legislatura regionale.

Per il raggiungimento dei suoi obiettivi, l'Azienda ha previsto una dotazione organica (approvata con Delibera del Commissario straordinario n. 22/2020 del 22/09/2020) che si compone di n. 239 unità complessive di personale articolate nel seguente modo: n. 131 unità di categoria D, n. 85 unità di categoria C e n. 23 unità di categoria B. A fronte di una pianta organica che prevede 239 unità alla data del 01/01/2021 il personale dipendente in servizio è costituito da n. 140 unità così ripartite: n. 78 unità di categoria D, n. 43 unità di categoria C e n. 19 unità di categoria B. Di queste unità di personale, n. 17 sono in di posizione di assegnazione presso l'amministrazione regionale o altre amministrazioni del sistema Regione. In Azienda, inoltre, prestano servizio in posizione di assegnazione temporanea n. 4 unità di personale provenienti dall'amministrazione regionale o di amministrazioni del sistema Regione, così suddivisi: 1 unità di categoria B, 1 di categoria C, una di categoria D e 1 della 3° area (contratto Sardegna ricerche). Inoltre, sono previsti entro l'anno in corso, i collocamenti a riposo di n. 6 dipendenti.

Con riferimento al personale dirigenziale, Area conta complessivamente n. 13 unità di dirigenti di ruolo. Dei dirigenti di ruolo ben 7 unità prestano servizio in posizione di assegnazione temporanea presso l'amministrazione regionale o altri enti del sistema Regione. In Azienda, inoltre, prestano servizio in posizione di comando n. 3 figure dirigenziali provenienti da amministrazioni pubbliche non facenti parti del sistema Regione. Pertanto allo stato attuale prestano servizio in Azienda complessivamente 9 figure dirigenziali, escluso il Direttore generale, per complessivi n. 14 servizi di livello dirigenziale. È inoltre previsto, entro l'anno, il collocamento a riposo di n. 1 dirigente. Posto che l'Azienda è priva di competenza in materia di reclutamento mediante pubblici concorsi, l'Azienda indicherà nel PTFP 2022-2024 le modalità di reclutamento temporaneo delle posizioni dirigenziali vacanti.

BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO

Il processo di riforma della contabilità pubblica, denominato “armonizzazione contabile”, ha la finalità di rendere i bilanci delle amministrazioni pubbliche omogenei, confrontabili ed aggregabili, in quanto elaborati con le stesse metodologie e criteri contabili, e di soddisfare le esigenze informative connesse al coordinamento della finanzia pubblica e alle verifiche del rispetto delle regole comunitarie.

Sul piano tecnico il bilancio di previsione 2022-2024 è costruito secondo l’impianto normativo ispirato ai principi di armonizzazione dei sistemi di contabilità del comparto pubblico, come declinati dal D.lgs. n. 118/2011. I criteri di valutazione adottati per le previsioni di entrata e di spesa rispettano i principi dell’annualità, unità, universalità, integrità, veridicità, attendibilità, correttezza, comprensibilità, significatività, rilevanza, flessibilità, prudenza, coerenza, continuità, costanza, comparabilità, verificabilità, neutralità, pubblicità e dell’equilibrio di bilancio.

Il bilancio di previsione espone separatamente l’andamento delle entrate e delle spese riferite ad un orizzonte temporale triennale (2022-2024) ed è stato predisposto secondo i principi definiti dalla normativa: in pareggio finanziario complessivo per la competenza, comprensivo dell’utilizzo dell’avanzo di amministrazione e garantendo un fondo di cassa finale non negativo.

Il bilancio finanziario di previsione 2022-2024 prevede entrate e spese complessive pari a € 94.353.337,22 per l’esercizio 2022, € 83.869.582,77 per l’esercizio 2023 ed € 68.115.406,03 per l’esercizio 2024 ed è articolato come da tabella alla pagina seguente.

ENTRATE	CASSA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2022	COMPETENZA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2022	2023	2024	SPESE	CASSA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2022	COMPETENZA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2022	2023	2024
Fondo di cassa presunto all'inizio dell'esercizio	149.504.613,17	8.246.816,53	0,00	0,00	Disavanzo di amministrazione		0,00	0,00	0,00
Utilizzo avanzo presunto di amministrazione		0,00	0,00	0,00	Disavanzo derivante da debito autorizzato e non contratto		0,00	0,00	0,00
- di cui Utilizzo Fondo anticipazioni di liquidità				1.846.524,33					
Fondo pluriennale vincolato		8.124.710,42	3.886.869,78	0,00	TIT. 1 - Spese correnti	38.994.991,93	37.995.455,99	38.471.489,59	36.594.537,00
TIT. 1 - Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	0,00	0,00	0,00	0,00	- di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	742.272,58	696.000,00	696.000,00
TIT. 2 - Trasferimenti correnti	839.591,71	564.037,00	224.037,00	224.037,00					
TIT. 3 - Entrate extratributarie	55.763.310,69	36.407.342,58	36.821.890,00	36.741.200,00					
TIT. 4 - Entrate in conto capitale	25.704.786,91	20.119.313,78	18.756.308,11	14.761.605,38	TIT. 2 - Spese in conto capitale	54.894.064,83	45.169.634,23	37.982.193,19	22.104.989,03
					- di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	3.144.597,20	1.250.524,33	0,00
TIT. 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	19.238.094,96	14.280.816,91	19.572.287,89	9.833.839,32	TIT. 3 - Spese per incremento di attività finanziarie	13.007.652,08	6.578.047,10	4.807.700,00	4.807.700,00
					- di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale entrate finali	101.545.794,27	71.371.810,27	75.374.512,99	61.560.681,70	Totale spese finali	108.896.738,84	89.743.137,22	79.261.382,77	63.507.206,03
TIT. 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00	TIT. 4 - Rimborso di prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00
					di cui Fondo anticipazioni di liquidità	0,00	0,00	0,00	0,00
TIT. 7 - Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	0,00	0,00	0,00	0,00	TIT. 5 - Chiusura Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	0,00	0,00	0,00	0,00
TIT. 9 - Entrate per conto di terzi e partite di giro	4.682.869,99	4.610.200,00	4.608.200,00	4.608.200,00	TIT. 7 - Spese per conto terzi e partite di giro	6.401.187,60	4.610.200,00	4.608.200,00	4.608.200,00
Totale titoli	106.228.654,26	75.981.810,27	79.982.712,99	66.168.881,70	Totale titoli	113.297.926,44	94.353.337,22	83.898.582,77	68.115.406,03
TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE	255.733.287,43	94.353.337,22	83.898.582,77	68.115.406,03	TOTALE COMPLESSIVO SPESE	113.297.926,44	94.353.337,22	83.898.582,77	68.115.406,03
Fondo di cassa finale presunto	142.435.340,99								

ARTICOLAZIONE DELLE ENTRATE PER TITOLI - TIPOLOGIE

Le entrate sono classificate così come prevede il D.Lgs. n. 118/2011 in “titoli” e “tipologie”.

Dall’analisi effettuata, in relazione alle specifiche attività aziendali, sono state individuate le seguenti articolazioni:

TITOLO 2: Trasferimenti correnti

Comprende i trasferimenti, ricevuti da altre Amministrazioni pubbliche, destinati alla copertura finanziaria di spese correnti sostenute da A.R.E.A.

- **TIPOLOGIA 101:** Trasferimenti correnti da Amministrazioni pubbliche
- **TIPOLOGIA 105:** Trasferimenti correnti dall’Unione Europea e dal Resto del Mondo

Si evidenzia, a questo riguardo, che l’A.R.E.A. non riceve alcun trasferimento/contributo di funzionamento da parte di alcuna Pubblica Amministrazione, inclusa la Regione Autonoma della Sardegna, ma si sostiene, in quanto Azienda, grazie ai propri proventi, derivanti essenzialmente dalla vendita e dall’erogazione di servizi di ingegneria (progettazione, direzione lavori, ecc.) e dalla gestione dei beni immobili (canoni di locazione e altre entrate correlate, anche a titolo di rimborso).

Tale voce è generalmente destinata ad accogliere il trasferimento, da parte della Regione Autonoma della Sardegna, della propria quota di contributo annuale per il Fondo Sociale di cui all’art. 5 della L.R. n. 7/2000 (fondo per la concessione di contributi “a favore degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica”). Tale fondo, infatti, si compone di due quote: una quota accantonata dall’Azienda e una quota erogata dalla Regione.

TITOLO 3: Entrate extratributarie (entrate relative alle specifiche attività dell’ Azienda)

- **TIPOLOGIA 100:** Vendita di beni e servizi e proventi dalla gestione dei beni
Si tratta delle principali voci di entrata relative alle attività istituzionali dell’Azienda, sia relativamente alla gestione degli immobili e delle relative utenze (canoni di locazione e voci correlate) sia alla gestione tecnica degli interventi edilizi (compensi tecnici riconosciuti all’A.R.E.A. per la progettazione e la realizzazione dei lavori).
- **TIPOLOGIA 200:** Proventi derivanti dall’attività di controllo e repressione delle irregolarità e degli illeciti.
Si tratta di una voce residuale relativa ad eventuali sanzioni amministrative agli utenti.
- **TIPOLOGIA 300:** Interessi Attivi
Si tratta degli interessi attivi maturati sui conti correnti bancari e postali, oramai azzerati, oltre a quelli relativi alle dilazioni di pagamento concesse a locatari, cessionari e mutuatari.
- **TIPOLOGIA 500:** Rimborsi e altre entrate correnti

TITOLO 4: Entrate in conto capitale

- **TIPOLOGIA 200:** Contributi agli investimenti

Si tratta degli interventi edilizi con finanziamento a carico del bilancio di altre Pubbliche Amministrazioni (Stato e, soprattutto, R.A.S.) e affidati all'A.R.E.A. per la loro realizzazione.

- **TIPOLOGIA 400:** Entrate da alienazione di beni materiali e immateriali

Si tratta, sostanzialmente, dei proventi derivanti dalla alienazione del patrimonio immobiliare aziendale (alloggi, locali e aree).

TITOLO 5: Entrate da riduzione di attività finanziarie

- **TIPOLOGIA 400:** Altre entrate per riduzione di attività finanziarie

Si tratta dei prelevamenti dei Fondi CER e/o dei Fondi L. 560/93 dai conti della Tesoreria Provinciale dello Stato - Banca d'Italia (Gestione Speciale) per la realizzazione dei programmi di interventi edilizi di E.R.P. già approvati in maniera definitiva dalla Giunta Regionale.

TITOLO 6: Accensione di prestiti

- **TIPOLOGIA 300:** Accensione mutui e altri finanziamenti a medio lungo termine

Si tratta di somme residuali per accensione di mutui presso la Cassa Depositi e Prestiti.

TITOLO 9: Entrate per conto terzi e partite di giro

- **TIPOLOGIA 100:** Entrate per partite di giro

Le poste più consistenti sono rappresentate dalle ritenute sui redditi da lavoro dipendente. Vi rientrano, inoltre, le ritenute sui redditi da lavoro autonomo e i fondi anticipati al cassiere.

- **TIPOLOGIA 200:** Entrate per conto terzi

Si tratta, sostanzialmente, delle cauzioni su alloggi e locali e degli incassi delle quote per conto dei sindacati degli inquilini.

RIEPILOGO GENERALE DELLE ENTRATE PER TITOLI

TITOLO TIPOLOGIA	DENOMINAZIONE	RESIDUI PRESUNTI AL TERMINE DELL'ESERCIZIO 2021		PREVISIONI DEFINITIVE DELL'ANNO 2021	PREVISIONI DEL BILANCIO PLURIENNALE		
					Previsioni dell'anno 2022	Previsioni dell'anno 2023	Previsioni dell'anno 2024
	Fondo pluriennale vincolato per spese correnti		previsioni di competenza	364.504,77	1.676.987,14	742.272,58	696.000,00
	Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale		previsioni di competenza	682.442,35	7.447.723,28	3.144.597,20	1.250.524,33
	Fondo pluriennale vincolato attività finanziarie		previsioni di competenza	0,00	0,00	0,00	0,00
	Utilizzo avanzo di Amministrazione		previsioni di competenza	15.121.425,52	9.246.816,53	0,00	0,00
	- di cui avanzo utilizzato anticipatamente		previsioni di competenza	0,00	0,00	0,00	0,00
	- di cui Utilizzo Fondo anticipazioni di liquidità		previsioni di competenza	0,00	0,00	0,00	0,00
	Fondo di Cassa all'1/1/esercizio di riferimento		previsioni di cassa	143.069.957,24	149.504.613,17		
20000	TITOLO 2 Trasferimenti correnti	506.923,38	previsioni di competenza previsioni di cassa	1.674.037,00 1.174.037,00	564.037,00 839.591,71	224.037,00	224.037,00
30000	TITOLO 3 Entrate extratributarie	79.288.640,23	previsioni di competenza previsioni di cassa	37.202.158,60 46.682.066,27	36.407.342,58 55.763.310,69	36.821.880,00	36.741.200,00
40000	TITOLO 4 Entrate in conto capitale	9.074.852,87	previsioni di competenza previsioni di cassa	24.116.935,53 28.723.983,57	20.119.313,78 25.704.786,91	18.756.308,11	14.761.605,38
50000	TITOLO 5 Entrate da riduzione di attività finanziarie	7.088.849,55	previsioni di competenza previsioni di cassa	16.494.559,51 20.618.002,59	14.280.916,91 19.238.094,96	19.572.287,88	9.833.839,32
60000	TITOLO 6 Accensione di prestiti	44.190,35	previsioni di competenza previsioni di cassa	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00
90000	TITOLO 9 Entrate per conto di terzi e partite di giro	1.887.211,86	previsioni di competenza previsioni di cassa	6.271.700,00 6.306.655,93	4.610.200,00 4.682.869,99	4.608.200,00	4.608.200,00
	TOTALE TITOLI	97.890.668,24	previsioni di competenza previsioni di cassa	85.759.390,64 103.504.745,36	75.981.810,27 106.228.654,26	79.982.712,99	66.168.881,70
	TOTALE GENERALE DELLE ENTRATE	97.890.668,24	previsioni di competenza previsioni di cassa	101.927.763,28 246.574.702,60	94.353.337,22 255.733.267,43	83.869.582,77	68.115.406,03

La voce principale tra le entrate correnti è rappresentata dai canoni di locazione di alloggi e locali e partite correlate. Per tali poste, in considerazione della morosità, è previsto un considerevole accantonamento al Fondo crediti di dubbia esigibilità.

Tra le entrate in conto capitale, invece, rivestono particolare importanza i trasferimenti da altre pubbliche amministrazioni e l'utilizzo dei fondi di cui alla L. 560/93 destinati agli interventi di risanamento del patrimonio e nuove costruzioni.

ARTICOLAZIONE DELLA SPESA PER MISSIONI - PROGRAMMI

Le spese sono classificate così come prevede il D.Lgs. n. 118/2011 in “missioni” e “programmi”.

Dall’analisi effettuata, in relazione alle specifiche attività Aziendali, sono state individuate le seguenti articolazioni.

MISSIONE 01: Servizi istituzionali, generali e di gestione

Comprende tutte le voci di spesa “generalì”, incluse quelle relative agli organi istituzionali, relative ai c.d. “servizi trasversali” dell’Ente, posti a supporto delle diverse attività specifiche aziendali, non pienamente e direttamente attribuibili alle altre specifiche missioni, ed individuate secondo quanto previsto dai “glossari” pubblicati sul sito Arconet del M.E.F. – Ragioneria Generale dello Stato. E’ articolata nei seguenti “programmi”:

- **PROGRAMMA 01:** Organi istituzionali
- **PROGRAMMA 02:** Segreteria generale
- **PROGRAMMA 03:** Gest. Economica, finanziaria, programmazione e provveditorato
- **PROGRAMMA 08:** Statistica e sistemi informativi
- **PROGRAMMA 11:** Altri servizi generali

MISSIONE 08: Assetto del territorio ed edilizia abitativa

Rappresenta, ovviamente la principale “missione” dell’Ente, include tutte le spese del personale e quelle relative alla costruzione, amministrazione, manutenzione, recupero/risanamento e alienazione del patrimonio immobiliare, ed è articolata nel singolo “programma”:

- **PROGRAMMA 02:** Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economico-popolare

MISSIONE 12: Diritti sociali, politiche sociali e famiglia

Include esclusivamente le spese relative al c.d. “Fondo Sociale” du cui all’art. 5 della L.R. n.7/2000, ed è composta di un unico “programma”:

- **PROGRAMMA 06:** Interventi per il diritto alla casa

MISSIONE 20: Fondi e accantonamenti

Include i fondi di riserva per le spese obbligatorie e per le spese impreviste, oltre alle quote di accantonamento annuale al fondo crediti di dubbia esigibilità e ad altri fondi. E’ articolata nei seguenti “programmi”:

- **PROGRAMMA 01:** Fondo di riserva
- **PROGRAMMA 02:** Fondo crediti di dubbia esigibilità
- **PROGRAMMA 06:** Altri fondi

MISSIONE 50: Debito pubblico

Include esclusivamente le rate di ammortamento per i mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per il finanziamento di alcuni interventi edilizi. Si tratta di una voce ormai residuale ed in esaurimento, trattandosi di importi relativi agli ex II.AA.CC.PP., e non avendo, l'Azienda, mai fatto ricorso ad alcuna forma di indebitamento. E' articolata nei seguenti "programmi":

- **PROGRAMMA 01:** Quota interessi ammortamento mutui e prestiti obbligazionari
- **PROGRAMMA 02:** Quota capitale ammortamento mutui e prestiti obbligazionari

MISSIONE 99: Servizi per conto terzi

- **PROGRAMMA 01:** Servizi per conto terzi e partite di giro

RIEPILOGO GENERALE DELLE SPESE PER TITOLI

TITOLO	DENOMINAZIONE	RESIDUI PRESUNTI AL TERMINI DELL'ESERCIZIO 2021		PREVISIONI DEFINITIVE/ DELL'ANNO 2021	PREVISIONI DEL BILANCIO PLURIENNALE		
					Previsioni dell'anno 2022	Previsioni dell'anno 2023	Previsioni dell'anno 2024
	DISAVANZO DI AMMINISTRAZIONE			0,00	0,00	0,00	0,00
	DISAVANZO DERIVANTE DA DEBITO AUTORIZZATO E NON CONTRATTO			0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo 1	Spese correnti	13.586.679,94	previsione di competenza	40.294.879,45	37.995.455,89	36.471.489,58	36.594.537,00
			di cui già impegnato		5.227.334,02	1.830.584,63	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	1.709.875,64	742.272,58	696.000,00	696.000,00
			previsione di cassa	40.584.840,99	38.994.991,93		
Titolo 2	Spese in conto capitale	17.677.645,30	previsione di competenza	46.963.254,65	45.169.634,23	37.982.193,19	22.104.969,03
			di cui già impegnato		5.762.221,81	965.602,82	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	11.719.399,75	3.144.597,20	1.250.524,33	0,00
			previsione di cassa	53.153.057,25	54.894.094,83		
Titolo 3	Spese per incremento di attività finanziarie	54.453.705,86	previsione di competenza	8.397.929,18	6.578.047,10	4.807.700,00	4.807.700,00
			di cui già impegnato		0,00	0,00	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	0,00	0,00	0,00
			previsione di cassa	16.526.191,72	13.007.652,08		
Titolo 4	Rimborso di prestiti	195.714,85	previsione di competenza	0,00	0,00	0,00	0,00
			di cui già impegnato		0,00	0,00	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	0,00	0,00	0,00
			previsione di cassa	195.714,85	0,00		
Titolo 7	Spese per conto terzi e partite di giro	2.574.739,96	previsione di competenza	6.271.700,00	4.610.200,00	4.608.200,00	4.608.200,00
			di cui già impegnato		0,00	0,00	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	0,00	0,00	0,00	0,00
			previsione di cassa	6.796.221,10	6.401.187,60		
TOTALE TITOLI		88.488.485,91	previsione di competenza	101.927.763,28	94.353.337,22	83.869.582,77	68.115.406,03
			di cui già impegnato		10.989.555,83	2.796.187,45	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	13.429.275,39	3.886.869,78	1.946.524,33	696.000,00
			previsione di cassa	117.256.025,91	113.297.926,44		
TOTALE GENERALE DELLE SPESE		88.488.485,91	previsione di competenza	101.927.763,28	94.353.337,22	83.869.582,77	68.115.406,03
			di cui già impegnato		10.989.555,83	2.796.187,45	0,00
			di cui fondo pluriennale vincolato	13.429.275,39	3.886.869,78	1.946.524,33	696.000,00
			previsione di cassa	117.256.025,91	113.297.926,44		

In considerazione dell'andamento della situazione economica del Paese che influisce anche sulle entrate correnti dell'Azienda, si è scelto di operare le previsioni di uscita secondo la linea del rigore e del risparmio. A tale riguardo, infatti, è in atto la ricerca di una progressiva ristrutturazione della spesa avendo come obiettivo quello di migliorare la qualità dei servizi erogati puntando su interventi di manutenzione straordinaria/risanamenti e sulla costruzione di nuovi alloggi al fine di rispondere alle richieste sul territorio.

Tra le **spese correnti** assumono maggiore rilievo le spese relative al personale dipendente e dirigente, le imposte e le tasse a carico dell'azienda e le spese per acquisto di beni e servizi con particolare riferimento alle manutenzioni ordinarie sugli alloggi di proprietà. Per questa ultima voce, che rappresenta una importante attività dell'ente per gli assegnatari, si è cercato di ripartire il budget in ragione del patrimonio gestito e dei procedimenti di spesa già avviati.

Tra gli obiettivi aziendali è previsto quello di incrementare il numero dei dipendenti in servizio, nei limiti della pianta organica e degli spazi finanziari a disposizione. A tal fine nel bilancio di previsione, in linea con l'aggiornamento tecnico del Piano triennale del fabbisogno di personale 2021-2023 (PTFP), nel fondo di reclutamento sono stati previsti i seguenti stanziamenti di spesa:

- annualità 2022: € 1.862.751,84;
- annualità 2023: € 2.033.866,81;
- annualità 2024: € 2.033.866,81.

Tra le **spese in conto capitale**, sono classificate principalmente quelle relative agli interventi di risanamento degli immobili di proprietà destinati a locazione alla realizzazione di nuove opere.

EQUILIBRI DI BILANCIO

Il perseguimento degli equilibri di bilancio è un obiettivo imprescindibile per una sana gestione dell'Azienda. Il prospetto degli equilibri di bilancio consente di verificare gli equilibri interni al bilancio di previsione per ciascuno degli esercizi in cui è articolato.

Equilibrio finanziario complessivo.

Il bilancio di previsione è deliberato in pareggio finanziario di competenza, ovvero la previsione del totale delle entrate deve essere uguale al totale delle spese, comprensivo dell'eventuale utilizzo dell'avanzo di amministrazione e degli utilizzi del fondo pluriennale vincolato. Per le previsioni di cassa, il bilancio garantisce un fondo cassa finale positivo.

Equilibrio economico-finanziario di parte corrente, di parte capitale e finale.

Il bilancio di previsione, oltre all'equilibrio finanziario complessivo, deve prevedere l'equilibrio di parte corrente in termini di competenza finanziaria, ossia le previsioni di competenza relative alle spese correnti, incrementate delle spese per trasferimenti in conto capitale, del saldo negativo delle partite finanziarie, delle quote di capitale delle rate di ammortamento dei mutui e degli altri prestiti, con l'esclusione dei rimborsi anticipati, non possono essere complessivamente superiori alle previsioni di competenza dei primi tre titoli dell'entrata, incrementate dei contributi destinati al rimborso dei prestiti e dal fondo pluriennale vincolato di parte corrente e dall'utilizzo dell'avanzo di competenza di parte corrente.

EQUILIBRI DI BILANCIO		COMPETENZA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2022	COMPETENZA ANNO 2023	COMPETENZA ANNO 2024
A) Utilizzo risultato di amministrazione presunto per il finanziamento di spese correnti e al rimborso di prestiti (**)	(+)	853.847,54	---	---
B) Ripiano disavanzo presunto di amministrazione esercizio precedente (1)	(-)	0,00	0,00	0,00
C) Fondo pluriennale vincolato per spese correnti iscritto in entrata	(+)	1.676.987,14	742.272,58	696.000,00
D) Entrate Titoli 1.00 - 2.00 - 3.00	(+)	36.971.379,58	37.045.917,00	36.965.237,00
E) Entrate in conto capitale per Contributi agli investimenti direttamente destinati al rimborso dei prestiti da amministrazioni pubbliche (2)	(+)	0,00	0,00	0,00
F) Entrate Titolo 4.03 - Altri trasferimenti in conto capitale	(+)	0,00	0,00	0,00
G) Entrate in c/capitale destinate all'estinzione anticipata di prestiti (3)	(+)	0,00	0,00	0,00
H) Entrate per accensioni di prestiti destinate all'estinzione anticipata di prestiti	(+)	0,00	0,00	0,00
I) Entrate di parte capitale destinate a spese correnti in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili	(+)	0,00	0,00	0,00
J) Spese correnti	(-)	37.995.455,89	36.471.489,58	36.594.537,00
- di cui fondo pluriennale vincolato		742.272,58	696.000,00	696.000,00
K) Spese Titolo 2.04 - Altri trasferimenti in conto capitale	(-)	0,00	0,00	0,00
L) Variazioni di attività finanziarie (se negativo) (4)	(-)	0,00	0,00	0,00
M) Rimborso prestiti	(-)	0,00	0,00	0,00
di cui Fondo anticipazioni di liquidità		0,00	0,00	0,00
di cui per estinzione anticipata di prestiti		0,00	0,00	0,00
A) Equilibrio di parte corrente		1.506.758,37	1.316.700,00	1.066.700,00

Il bilancio di previsione deve prevedere inoltre l'equilibrio in conto capitale in termini di competenza finanziaria, ossia tra le spese di investimento e tutte le risorse acquisite per il loro finanziamento (entrate in conto capitale, fondo pluriennale vincolato in parte capitale, dall'utilizzo dell'avanzo di competenza in conto capitale e da quelle risorse di parte corrente destinate agli investimenti dalla legge e dai principi contabili).

EQUILIBRI DI BILANCIO		COMPETENZA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2022	COMPETENZA ANNO 2023	COMPETENZA ANNO 2024
N) Utilizzo risultato presunto di amministrazione per il finanziamento di spese d'investimento (**)	(+)	8.392.968,99	0,00	0,00
O) Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale iscritto in entrata	(+)	7.447.723,28	3.144.597,20	1.250.524,33
P) Entrate in conto capitale (Titolo 4)	(+)	20.119.313,78	18.756.308,11	14.761.605,38
Q) Entrate Titolo 5.01.01 - Alienazioni di partecipazioni	(+)	0,00	0,00	0,00
R) Entrate per accensioni di prestiti (titolo 6)	(+)	0,00	0,00	0,00
E) Entrate in conto capitale per Contributi agli investimenti direttamente destinati al rimborso dei prestiti da amministrazioni pubbliche (2)	(-)	0,00	0,00	0,00
G) Entrate in c/capitale destinate all'estinzione anticipata di prestiti (3)	(-)	0,00	0,00	0,00
I) Entrate di parte capitale destinate a spese correnti in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili	(-)	0,00	0,00	0,00
H) Entrate per accensioni di prestiti destinate all'estinzione anticipata di prestiti	(-)	0,00	0,00	0,00
F) Entrate Titolo 4.03 - Altri trasferimenti in conto capitale	(-)	0,00	0,00	0,00
S) Spese in conto capitale <i>di cui fondo pluriennale vincolato</i>	(-)	45.169.634,23 3.144.597,20	37.982.193,19 1.250.524,33	22.104.969,03 0,00
K) Spese Titolo 2.04 - Altri trasferimenti in conto capitale	(+)	0,00	0,00	0,00
T) Spese Titolo 3.01.01 - Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale	(-)	0,00	0,00	0,00
U) Ripiano disavanzo pregresso derivante da debito autorizzato e non contratto (presunto)	(-)	0,00	0,00	0,00
V) Variazioni di attività finanziarie (se positivo)	(+)	7.702.869,81	14.764.587,88	5.026.139,32
B) Equilibrio di parte capitale		-1.506.758,37	-1.316.700,00	-1.066.700,00
W) Utilizzo risultato presunto di amministrazione al finanziamento di attività finanziarie (**)	(+)	0,00	0,00	0,00
W1) Fondo pluriennale vincolato per incremento di attività finanziarie iscritto in entrata	(+)	0,00	0,00	0,00
X) Entrate titolo 5.00 - Riduzioni attività finanziarie	(+)	14.280.916,91	19.572.287,88	9.833.839,32
Y) Spese titolo 3.00 - Incremento attività finanziarie	(-)	6.578.047,10	4.807.700,00	4.807.700,00
Q) Entrate Titolo 5.01.01 - Alienazioni di partecipazioni	(-)	0,00	0,00	0,00
T) Spese Titolo 3.01.01 - Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale	(+)	0,00	0,00	0,00
C) Variazioni attività finanziaria		7.702.869,81	14.764.587,88	5.026.139,32
EQUILIBRIO FINALE (D=A+B)		0,00	0,00	0,00

L'equilibrio di parte corrente è pari a 1.506.758,37 nel 2022, 1.316.700,00 nel 2023 ed 1.066.700,00 nel 2022. Tale surplus di parte corrente è finalizzato al raggiungimento dell'equilibrio in c/capitale.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE AL 31/12/2021

Di seguito si riportano i saldi, alla data del 31/12/2021, dei conti correnti bancari relativi alla Tesoreria aziendale, dei conti correnti bancari accesi presso la Tesoreria Provinciale dello Stato (anch'essi unificati a livello regionale) e, infine, quelli dei conti correnti postali accesi presso Poste italiane (gestiti dai Servizi Territoriali Amministrativi).

Disponibilità liquide al 31/12/2021	
Banco di Sardegna	€ 149.889.284,38
Banca d'Italia	€ 56.822.048,29
Poste Italiane	€ 3.615.365,28
Totale	€ 210.326.697,95

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

GESTIONE DI CASSA

Il bilancio di previsione 2022-2024 comprende le previsioni di competenza e di cassa del primo esercizio del periodo considerato e le previsioni di competenza degli esercizi successivi.

Con riferimento alle previsioni di cassa ed i relativi stanziamenti, tenuto conto del principio della competenza finanziaria potenziata ai sensi del D.lgs. 118/2011, sono state effettuate le seguenti stime, tenendo conto sia delle previsioni di competenza sia quelle relativi ai residui presunti riportati.

Per quanto riguarda le entrate sono state stimate l'effettiva esigibilità dei crediti iscritti in bilancio e le previsioni di incasso di canoni e voci correlate, contributi e trasferimenti di parte corrente e di parte capitale. Per quanto riguarda le spese sono stati presi in considerazione i debiti maturati, i flussi di uscita periodici o continuativi per spese consolidate (personale, utenze, ecc.), le scadenze contrattuali e i cronoprogrammi degli investimenti.

Il fondo di cassa finale presunto per l'esercizio 2022 ammonta ad € 142.435.340,99.

PREVISIONI DI CASSA ANNO 2022

Entrate	Previsioni di Cassa 2022	Spese	Previsioni di Cassa 2022
Fondo di Cassa 01/01/2022 Il saldo di tesoreria è pari ad € 149.889.284,38 (vedi anche tabella precedente). Il dato non è allineato per la presenza di sospesi 2021 da regolarizzare	€ 149.504.613,17		
Titolo 2 – Trasferimenti correnti	€ 839.591,71	Titolo 1 – Spese correnti	€ 38.994.991,93
Titolo 3 – Entrate extratributarie	€ 55.763.310,69	Titolo 2 – Spese in conto capitale	€ 54.894.094,83
Titolo 4 – Entrate in conto capitale	€ 25.704.786,91	Titolo 3 – Spese per incremento di attività finanziarie	€ 13.007.652,08
Titolo 5 – Entrate da riduzione di attività finanziarie	€ 19.238.094,96	Titolo 4 – Rimborso prestiti	€ 0
Titolo 6 – Accensione di prestiti	€ 0,00	Titolo 7 – Spese per conto terzi e partite di giro	€ 6.401.187,60
Titolo 9 – Entrate per conto di terzi e partite di giro	€ 4.682.869,99		
TOTALE TITOLI ENTRATA	€ 106.228.654,26	TOTALE TITOLI SPESA	€ 113.297.926,44
TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE	€ 255.733.267,43	TOTALE COMPLESSIVO SPESE	€ 113.297.926,44
Fondo di Cassa Finale presunto	€ 142.435.340,99		

RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO

In occasione della predisposizione del bilancio di previsione, che sarà approvato prima del Rendiconto della gestione 2021, è necessario procedere alla determinazione del risultato di amministrazione presunto che consiste in una previsione ragionevole e prudente del Risultato di amministrazione dell'esercizio precedente, formulata in base alla situazione dei conti alla data di elaborazione del bilancio di previsione.

Si riporta il risultato di amministrazione al 31 dicembre 2020, suddiviso nelle componenti fondi accantonati, fondi vincolati, fondi destinati agli investimenti e fondi liberi.

Composizione del risultato di amministrazione al 31/12/2020	
(A) Risultato di Amministrazione al 31/12/2020	€ 144.865.944,55
Parte accantonata	
Fondo crediti di dubbia e difficile esazione al 31/12/2020	€ 58.146.712,62
Fondo contenzioso al 31/12/2020	€ 32.921.466,56
Altri fondi accantonamenti al 31/12/2020	€ 302.719,00
(B) Totale parte accantonata	€ 91.370.898,18
Parte vincolata	
Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili	€ 33.828.084,06
Vincoli derivanti da trasferimenti	€ 9.707.554,51
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui	
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente	
Altri vincoli da specificare	
(C) Totale parte vincolata	€ 43.535.638,57
(D) Totale parte destinata agli investimenti	€ 0
(E) Totale parte disponibile = (A) – (B) – (C) – (D)	€ 9.959.407,80

Il prospetto esplicativo del risultato presunto di amministrazione costituisce un allegato obbligatorio al bilancio di previsione ed evidenzia le risultanze presuntive della gestione dell'esercizio precedente, consentendo l'elaborazione di previsioni coerenti con tali risultati. Nella prima parte del prospetto si determina il risultato presunto dell'esercizio 2021 alla data di redazione del bilancio di previsione 2022-2024, mentre nella seconda parte viene rappresentata la composizione dell'avanzo stesso.

1) Determinazione del risultato di amministrazione presunto al 31/12/2021		
(+)	Risultato di amministrazione iniziale dell'esercizio 2021	€ 144.865.944,55
(+)	Fondo pluriennale vincolato iniziale dell'esercizio 2021	1.046.947,12
(+)	Entrate accertate nell'esercizio 2021	€ 53.500.382,68
(-)	Uscite impegnate nell'esercizio 2021	€ 40.492.994,45
(-)	Riduzione dei residui attivi già verificatesi nell'esercizio 2021	€ 6.532,20
(+)	Incremento dei residui attivi già verificatesi nell'esercizio 2021	€ 6.532,20
(+)	Riduzione dei residui passivi già verificatesi nell'esercizio 2021	0,00
(=)	Risultato di amministrazione dell'esercizio 2021 alla data di redazione del bilancio di previsione dell'anno 2022	€ 158.920.279,90
(+)	Entrate che si prevedono di accertare per il restante periodo dell'esercizio 2021	

(-)	Uscite che si prevedono di impegnare per il restante periodo dell'esercizio 2021	
(-)	Riduzione dei residui attivi, presunta per il restante periodo dell'esercizio 2021	
(+)	Incremento residui passivi, presunta per il restante periodo dell'esercizio 2021	
(+)	Riduzione dei residui passivi, presunta per il restante periodo dell'esercizio 2021	
(-)	Fondo pluriennale vincolato	
(=)	A) Risultato di amministrazione presunto al 31/12/2021	€ 158.920.279,90

2) Composizione del risultato di amministrazione presunto al 31/12/2021		
Parte accantonata		
Fondo crediti di dubbia esigibilità al 31/12/2021		€ 64.409.043,62
Fondo anticipazioni liquidità		
Fondo perdite società partecipate		
Fondo contenzioso		€ 32.966.466,56
Altri accantonamenti		€ 190.081,21
	A) Totale parte accantonata	€ 97.565.591,39
Parte vincolata		
Vincoli derivati da leggi e dai principi contabili		€ 31.816.843,40
Vincoli derivanti da trasferimenti		€ 11.713.511,60
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui		
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente		
Altri vincoli da specificare		
	B) Totale parte vincolata	€ 43.530.355,00
Parte destinata agli investimenti		€ 0,00
	C) Totale destinata agli investimenti	€ 0,00
	D) Totale parte disponibile (E=A-B-C-D)	€ 17.824.333,51

Nel 2022 è previsto l'utilizzo del risultato presunto di amministrazione, per una parte della quota vincolata, come sotto dettagliato:

Capitolo di bilancio		Quota vincolata applicata
Vincoli derivanti da leggi e principi contabili		
01011.03.0000100002	COMPENSI COLLEGIO SINDACALE	€ 106.687,99
12061.04.1050190008	F.DO SOCIALE L.R. 7/2000 CAGLIARI	€ 115.000,00
Avanvo applicato a vincoli derivanti da leggi e principi contabili		€ 221.687,99
Vincoli derivanti da trasferimenti		
08021.03.1050400006	LAVORI PALAZZO CONSIGLIO REGIONALE	€ 161.029,02
08021.03.1050400010	DEMOLIZIONE E RIPRISTINO MURO DI SOSTEGNO COM.IMM.VIA VITTORIO VENETO -CA	€ 46.272,58
08201.03.1050400011	INTERV. LAV.COMPLET.VILLA DEVOTO -CA	€ 124.857,95
08021.03.1050400013	MAN.ORD.ADE.BARR.ARCH.VIA DIAZ 23 SASSARI	€ 300.000,00
08022.02.2100360004	ACQUISIZIONE AREA: FINANZIAMENTI L.457 BIENNIO 1982/83 BIS	€ 105.826,67
08022.02.2100360006	ACQUISIZIONE AREA: FINANZIAMENTI L.457 BIENNIO 1986/87	€ 367.428,09
08022.02.2100360031	ACQUISIZIONE AREE: FINANZIAMENTI L.179 QUADRIENNIO 1992/95	€ 132.346,52
08022.02.2100390105	DGR 39/97 Monserrato	€ 8.491,64
08022.02.2100390106	DGR 39/97 San Gavino	€ 79.000,00
08022.02.2100400003	ACCORDO DI PROGRAMMA RISANAMENTO E RECUPERO QUARTIERE SANT'ELIA (D.G.)	€ 1.792.597,95
08022.02.2100450069	Interventi di recupero L.80/2014 linea b) - CARBONIA	€ 16.300,00
08022.02.2100460021	Sassari recupero DGR 38/17 e DGR 5/9 2015	€ 40.320,00
08022.02.2100460023	Interventi di recupero L.80/2014 linea a) - SASSARI	€ 168.724,56
08022.02.2100473213	INT. REC. PIANO STR. ERP AUSTIS	€ 1.162,85
08022.02.2100473214	INT. REC. PIANO STR. ERP BITTI	€ 119.261,68
08022.02.2100473216	INT. REC. PIANO STR. ERP BORORE	€ 1.934,15
08022.02.2100473223	INT. REC. PIANO STR. ERP MACOMER	€ 112.588,08
08022.02.2100473224	INT. REC. PIANO STR. ERP MAMOIADA	€ 614,97
08022.02.2100473227	INT. REC. PIANO STR. ERP NUORO	€ 9.139,20
08022.02.2100473229	INT. REC. PIANO STR. ERP OLLOLAI	€ 8.733,88
08022.02.2100473237	INT. REC. PIANO STR. ERP ORUNE	€ 21.972,41
08022.02.2100473250	INT. REC. PIANO STR. ERP JERZU	€ 121.558,23
08022.02.2100473251	INT. REC. PIANO STR. ERP LANUESEI	€ 48.990,34
08022.02.2100473254	INT. REC. PIANO STR. ERP PERDASDEFOGU	€ 78.921,65
08022.02.2100473306	NUORO - INT. REC. 2° PIANO NAZ. ED. ABITATIVA	€ 29.182,47
08022.02.2100473307	Interventi di recupero L.80/2014 linea b) - NUORO	€ 74.865,81
08022.02.2100480025	Recupero Baressa CONTO COMUNE	€ 67.173,91
08022.02.2100480035	COMUNE DI ALES - INTER.RISAN.REC.DECR.G.R. 49/20 2007	€ 170.970,64
08022.02.2100700006	CANONE MODERATO COMUNE DI NULE	€ 2.199,51
08022.02.2100760053	CORRISPETTIVI DI APPALTO SASSARI VIA DELEDDA	€ 493.014,70
08022.02.2100790001	INTERVENTI 20.000 ABITAZIONI IN AFFITTO	€ 2.419.103,59
08022.02.2101290001	INTERVENTI C.Q.II SELARGIUS	€ 861.061,52
08022.02.2101770200	INTERV. COSTR. ED. AGEV. 25 ALL. MACOMER L.179/92	€ 148.055,40
08022.02.2101850001	BACU ABIS DELIB GR 71/32 2008	€ 182.026,90
08022.02.2101860006	OZIERI 24 ALLOGGI	€ 223.898,32
08022.05.3170500006	POR FESR 2014-2020 LINEA 2 CAGLIARI, VIA TINTORETTO	€ 22.512,54
08022.05.3170500007	POR FESR 2014-2020 LINEA2 ORISTANO, VIA SARRABUS-TREXENTE	€ 151.181,26
08022.05.3170500008	POR FESR 2014-2020 LINEA 2 IGLESIAS VIA PASTEUR	€ 41.898,93
08022.05.3170500010	POR FESR 2014-2020 LINEA 2 NUORO VIA FUNTANIA BUDDIA	€ 58.850,90
08022.05.3170500014	POR FERS 2014-2020 ORISTANO V.VERSILIA	€ 37.789,73
08022.05.3170500015	POR FESR 2014-2020 LINEA 2 MACOMER VIA OSLO	€ 126.819,99
08023.04.3170360016	RIVERSAMENTO ANTICIPAZIONI RAS FONDI L.560/93 SASSARI	€ 46.450,00
Avanvo applicato a vincoli derivanti da trasferimenti		€ 9.025.128,54
TOTALE		€ 9.246.816,53

FONDO CREDITI DI DUBBIA ESIGIBILITÀ

Il fondo crediti di dubbia esigibilità rappresenta un accantonamento di risorse volto a fronteggiare il rischio dell'effettivo realizzo dei residui attivi ed a limitare la spesa finanziata con i crediti di dubbia esigibilità, intendendosi per tali quelli su cui esiste il rischio che non giungano a riscossione. L'ammontare dell'accantonamento è determinato in relazione alla dimensione degli stanziamenti relativi ai crediti di dubbia e difficile esazione, alla loro natura ed alla capacità di riscossione nei cinque anni precedenti. La corretta quantificazione del fondo crediti di dubbia esigibilità tra le uscite del bilancio di previsione, limita di fatto la capacità di spesa e previene situazioni di deficit di risorse finanziarie dovute al rischio della mancata riscossione.

Nel rispetto di quanto stabilito dal principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria di cui all'allegato 4/2 del D.lgs. 118/2011, in occasione del bilancio di previsione, è quindi necessario individuare le categorie di entrate stanziare che possono dare luogo a crediti di dubbia e difficile esazione, individuare il quinquennio di riferimento ed i relativi dati, calcolare per ciascuna entrata la percentuale storica di riscossione, determinare la percentuale di accantonamento al FCDE come complemento a cento e determinare la quota da accantonare al FCDE.

A. CLASSIFICAZIONE DEI CREDITI

In base alla loro natura, i crediti aziendali esaminati sono stati raggruppati nelle seguenti tipologie:

- Crediti per vendita di beni e servizi (compensi tecnici)
- Crediti derivanti dalla gestione di beni (canoni di locazione)
- Crediti per interessi da assegnatari e cessionari
- Crediti da contributi agli investimenti (contributi-Stato-Regione-Comuni- e Fondi L.560/93)
- Crediti per trasferimenti (Fondo sociale ex art. 5 della L.R. n. 7/2000)
- Crediti per altre entrate (vendita cespiti, interessi attivi su conti correnti, diritti d'Ufficio, rimborsi assicurativi, ecc.)
- Crediti per entrate relative a partite di giro/per conto terzi

Crediti per vendita di beni e servizi (compensi tecnici)

Si tratta dei compensi riconosciuti all'Azienda per la gestione degli interventi edilizi o, in percentuale sull'importo del finanziamento (convenzioni) o in relazione a specifiche attività svolte (progettazione direzione lavori ecc.). Tali crediti non sono stati inseriti nel calcolo del FCDE trattandosi di entrata certa non soggetta al rischio di mancata riscossione.

Crediti derivanti dalla gestione di beni (canoni di locazione)

Si tratta dei crediti relativi ai canoni di locazione di alloggi, locali ed aree gestiti dall'Azienda, ossia della principale voce di ricavo. La destinazione dei canoni relativi agli alloggi è stabilita, dalla L.R. n. 7/2000 ed è volta alla compensazione delle spese di amministrazione, di gestione e di manutenzione degli alloggi, ivi compresi gli oneri fiscali, ed altre spese accessorie.

Crediti per interessi da assegnatari e cessionari

Si tratta dei crediti relativi agli interessi richiesti agli assegnatari ed ai cessionari di alloggi in caso di morosità e/o di pagamento rateizzato di quanto dovuto. I crediti per interessi da assegnatari sono stati inseriti nel calcolo del FCDE. I crediti per interessi da cessionari non sono stati inseriti nel calcolo del FCDE in quanto garantiti da garanzia ipotecaria.

Crediti da contributi agli investimenti (Contributi Stato-Regione-Comuni e Fondi L. 560/93)

I contributi agli investimenti sono versamenti effettuati in assenza di una controprestazione diretta. Questa categoria ricomprende:

- I crediti derivanti da contributi di altre pubbliche amministrazioni che non sono oggetto di svalutazione;
- I fondi ex L. 560/93, a seguito dell'approvazione dei programmi da parte della Giunta Regionale, sono già nella piena disponibilità dell'Azienda.

Tali crediti, pertanto, non sono stati inseriti nel calcolo del FCDE.

Crediti per trasferimenti (Fondo Sociale ex art. 5 della L.R. n. 7/2000)

Si tratta della quota, determinata annualmente con legge di bilancio della Regione Autonoma della Sardegna, per la concessione di contributi a favore degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica che, trovandosi in condizioni di indigenza, non possono sostenere l'onere del pagamento del canone di locazione, di quello per il rimborso all'ente gestore delle spese di amministrazione, gestione e manutenzione del patrimonio e di quelle dipendenti da eventuali servizi prestati dagli stessi enti, nonché degli oneri dipendenti da situazioni di morosità e di quelle condominiali. L'accertamento avviene sulla base dell'importo indicato nella apposita deliberazione della Giunta Regionale di attribuzione del contributo e non viene inserito nel calcolo del FCDE.

Crediti per altre entrate (alienazione immobili, diritti d'ufficio, rimborsi assicurativi, ecc.)

I crediti derivanti dall'alienazione degli immobili non sono stati inseriti nel calcolo del FCDE, oltre che per ragioni legate al procedimento di vendita ed al correlato accertamento dell'entrata, soprattutto in quanto

esiste già una voce compensativa di spesa, destinata al riversamento delle somme incassate su un apposito conto corrente di Gestione Speciale acceso presso la Tesoreria Provinciale dello Stato – Banca d'Italia ed inoltre perché tali crediti sono integralmente garantiti da garanzie ipotecarie.

Relativamente ad altre entrate (diritto d'ufficio, rimborsi assicurativi) non sono stati inseriti nel calcolo del FCDE in quanto il relativo accertamento di entrata avviene per cassa.

Crediti per entrate relative a partite di giro/conto terzi

I crediti relativi alle entrate per conto terzi non sono stati inseriti nel calcolo del FCDE in quanto si ritiene che essi non possano essere svalutati, se non dall'ente beneficiario, non sono stati inseriti neppure quelli relativi alle partite di giro, in quanto il relativo accertamento di entrata nasce come operazione contabile contrapposta all'impegno delle relative somme.

B. DETERMINAZIONE DELLA PERCENTUALE DI ACCANTONAMENTO AL FCDE DA APPLICARE AL BILANCIO DI PREVISIONE

La percentuale di riscossione è stata calcolata utilizzando la media semplice, l'unico metodo attualmente consentito. Per la determinazione del fondo sono stati considerati gli ultimi cinque esercizi rendicontati alla data di approvazione del bilancio, pertanto il quinquennio 2016-2020, usufruendo per il calcolo della percentuale di riscossione a regime dell'opzione +1, che prevede l'utilizzo oltre agli incassi in conto competenza anche degli incassi in conto residui nell'esercizio x+1, in conto esercizio X.

Le poste del bilancio di AREA considerate a rischio esazione sono:

a) 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 (ad eccezione dell'articolo di bilancio 30100.03.2060160010 – Canoni locali uso hub vaccinale Sassari - per il quale non sussiste il rischio di morosità).

Lo stanziamento di bilancio per ciascuna annualità è pari a € 27.731.000,00. La media delle riscossioni nel quinquennio considerato è pari al 77,031818%, sostanzialmente allineato a quello degli esercizi precedenti. Il complemento a 100 utilizzato per il calcolo del fondo è quindi del 22,968182%. Pertanto, l'accantonamento minimo obbligatorio per questa voce di bilancio è pari a € 6.369.306,55 per ciascuna annualità;

b) titolo 3 – Entrate extratributarie

Tipologia 300 – Interessi attivi

Categoria 3 – Altri interessi attivi

Capitolo 30300.03.20606 – Interessi da assegnatari

Lo stanziamento di bilancio per ciascuna annualità è pari a € 67.500,00. La media delle riscossioni nel quinquennio considerato è stato del 67,701067%. Il complemento a 100 utilizzato per il calcolo del fondo è quindi del 32,298933%. Pertanto, l'accantonamento minimo obbligatorio per questa voce di bilancio è pari a € 21.801,78 per ciascuna annualità.

L'ammontare complessivo dello stanziamento di bilancio al capitolo 2021.10.1090100003 – Fondo crediti di dubbia esigibilità di parte corrente – per ciascuna annualità è di € 6.391.108,33 pari al 22,990839% delle poste dell'attivo considerate per il calcolo del fondo, in lieve incremento rispetto allo stanziamento del bilancio di previsione 2021-2023.

COMPOSIZIONE DEL FONDO CREDITI DI DUBBIA ESIGIBILITA'

Esercizio 2022

Entrata	Stanziamiento di bilancio 2022 (a)	acc.to obbligatorio al fcde (b)	acc.to effettivo al fcde (c)	DIFF. d=(c-b)	% (e)=(c/a)
Titolo 3 - Tipologia 100 – Categoria 3 Capitolo 30100.03.20601(*)	€ 27.731.000,00	€ 6.369.306,55	€ 6.369.306,55	0	22,968182
Titolo 3 - Tipologia 300 – Categoria 3 Capitolo 30300.03.20606	€ 67.500,00	€ 21.801,78	€ 21.801,78	0	32,298933
TOTALE	€ 27.798.500,00	€ 6.391.108,33	€ 6.391.108,33	0,00	22,990839

(*) ad eccezione del capitolo 30100.03.2060160010

Esercizio 2023

Entrata	Stanziamiento di bilancio 2022 (a)	acc.to obbligatorio al fcde (b)	acc.to effettivo al fcde (c)	DIFF. d=(c-b)	% (e)=(c/a)
Titolo 3 - Tipologia 100 – Categoria 3 Capitolo 30100.03.20601(*)	€ 27.731.000,00	€ 6.369.306,55	€ 6.369.306,55	0	22,968182
Titolo 3 - Tipologia 300 – Categoria 3 Capitolo 30300.03.20606	€ 67.500,00	€ 21.801,78	€ 21.801,78	0	32,298933
TOTALE	€ 27.798.500,00	€ 6.391.108,33	€ 6.391.108,33	0,00	22,990839

Esercizio 2024

Entrata	Stanziamiento di bilancio 2022 (a)	acc.to obbligatorio al fcde (b)	acc.to effettivo al fcde (c)	DIFF. d=(c-b)	% (e)=(c/a)
Titolo 3 - Tipologia 100 – Categoria 3 Capitolo 30100.03.20601(*)	€ 27.731.000,00	€ 6.369.306,55	€ 6.369.306,55	0	22,968182
Titolo 3 - Tipologia 300 – Categoria 3 Capitolo 30300.03.20606	€ 67.500,00	€ 21.801,78	€ 21.801,78	0	32,298933
TOTALE	€ 27.798.500,00	€ 6.391.108,33	€ 6.391.108,33	0,00	22,990839

Nel bilancio di previsione 2022-2024 sono previsti ulteriori accantonamenti. Nella loro previsione, nell'interesse dalla continuità aziendale, si è tenuto conto di quanto riportato dalla Corte dei Conti – Sez. Autonomie – nella Deliberazione n. 9/2016: “La previsione di dette poste deve essere congrua per due ragioni: da un lato affinché la copertura del rischio sia efficacemente realizzata, dall'altro affinché lo stanziamento in bilancio non sottragga alla gestione risorse in misura superiore al necessario”.

FONDO CONTENZIOSO

Il Fondo contenzioso tiene conto delle esposizioni presunte per liti e cause in corso ed ammonta complessivamente a € 32.966.466,56.

I principali accantonamenti riguardano i contenziosi in corso con i Comuni in merito all'IMU e con Abbanoa S.p.A. di seguito brevemente illustrati.

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.

Una ulteriore quota consistente degli accantonamenti 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. 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

Fondo per rinnovi contrattuali

Si tratta del Fondo per il rinnovo contrattuale del personale dipendente e dirigente (quota 2019, 2020 e 2021) che ammonta complessivamente a € 190.081,21.

Il Contratto Collettivo Regionale di Lavoro del 12/06/2018, aveva validità, per la parte economica, per il triennio 2016-2018. Pertanto, prudenzialmente, si prevede l'accantonamento per il rinnovo contrattuale, per la eventuale quota eccedente rispetto all'indennità di vacanza contrattuale. A tal fine si prevede un accantonamento pari ad € 49.831,16 per il personale dipendente ed € 5.774,05 per il personale dirigente (le

quote relative agli esercizi 2019, 2020, 2021 sono accantonate nel risultato di amministrazione e dettagliate nell'allegato A1).

FONDI DI RISERVA

Per far fronte ad eventuali spese impreviste, per ciascuna annualità del triennio di riferimento, è stato previsto uno stanziamento di € 300.000,00 sui seguenti capitoli di spesa: **fondo di riserva per spese impreviste** e **fondo di riserva per spese obbligatorie**.

PROGRAMMI DI INVESTIMENTO

Le previsioni di entrata e di spesa in conto capitale sono coerenti con la programmazione aziendale regionale. In particolare i trasferimenti e i contributi in conto capitale per investimenti sono stanziati sulla base dei provvedimenti con cui sono stati concessi e dei crono programmi.

FONDO PLURIENNALE VINCOLATO

Il fondo pluriennale vincolato è un saldo finanziario costituito da risorse già accertate destinate al finanziamento di obbligazioni passive dell'ente già impegnate, ma esigibili in esercizi successivi a quello in cui è accertata l'entrata.

Nasce dall'esigenza di applicare il principio della competenza finanziaria potenziata garantendo la copertura di spese imputate agli esercizi successivi a quello in corso evidenziando la distanza temporale intercorrente tra l'acquisizione dei finanziamenti e l'effettivo impiego di tali risorse.

Il fondo riguarda maggiormente le spese in conto capitale, ma può essere destinato a garantire la copertura di spese correnti, ad esempio per quelle impegnate a fronte di entrate derivanti da trasferimenti correnti vincolati esigibili in esercizi precedenti a quelli in cui è esigibile la corrispondente spesa.

Il fondo pluriennale vincolato è immediatamente utilizzabile a seguito dell'accertamento delle entrate che lo finanziano ed è possibile procedere all'impegno delle spese esigibili negli esercizi successivi la cui copertura è effettuata dal fondo.

Nel bilancio di previsione il FPV stanziato tra le spese è costituito da due componenti distinte:

- a) La quota di risorse accertate negli esercizi precedenti che costituiscono la copertura di spese già impegnate già impegnate negli esercizi precedenti a quello cui si riferisce il bilancio e imputate agli esercizi successivi in base al criterio della esigibilità;

- b) Le risorse che si prevede di accertare nel corso dell'esercizio destinate a costituire la copertura di spese che si prevede di impegnare nel corso dell'esercizio cui si riferisce il bilancio, con imputazione agli esercizi successivi.

La tabella sotto espone, per ciascuna annualità, la copertura delle spese mediante il fondo pluriennale con la distinzione tra parte corrente e in conto capitale:

MISSIONE 8 Assetto del territorio ed edilizia abitativa	Previsioni 2022	Previsioni 2023	Previsioni 2024
FPV di parte corrente	€ 1.676.987,14	€ 742.272,58	€ 696.000,00
FPV in c/capitale	€ 7.447.723,28	€ 3.144.597,20	€ 1.250.524,33
Totale FPV	€ 9.124.710,42	€ 3.886.869,78	€ 1.946.524,23

La movimentazione complessiva del Fondo pluriennale vincolato per ciascuna annualità è rappresentata dalle tabelle sotto.

Esercizio 2022

Missione 8 Assetto del territorio ed edilizia abitativa	Fondo pluriennale vincolato al 31.12.2021	Spese impegnate negli esercizi precedenti coperte da FPV e imputate al 2022	Quota del FPV al 31/12/2021 rinviata all'esercizio 2023 e successivi	Spese che si prevede di impegnare nel 2022 coperte da FPV con imputazione al 2023	Fondo pluriennale vincolato al 31.12.2022
	a	b	c = a – b	d	e = c + d
FPV di parte corrente	€ 1.676.987,14	€ 1.676.987,14	-	€ 742.272,58	€ 742.272,58
FPV in c/capitale	€ 7.447.723,28	€ 7.025.803,28	€ 421.920,00	€ 2.722.677,20	€ 3.144.597,20
Totale FPV	€ 9.124.710,42	€ 8.702.790,42	€ 421.920,00	€ 3.464.949,78	€ 3.886.869,78

Esercizio 2023

Missione 8 Assetto del territorio ed edilizia abitativa	Fondo pluriennale vincolato al 31.12.2022	Spese impegnate negli esercizi precedenti coperte da FPV e imputate al 2023	Quota del FPV al 31/12/2022 rinviata all'esercizio 2024 e successivi	Spese che si prevede di impegnare nel 2023 coperte da FPV con imputazione al 2024	Fondo pluriennale vincolato al 31.12.2023
	a	b	c = a – b	d	e = c + d
FPV di parte corrente	€ 742.272,58	€ 742.272,58	-	€ 696.000,00	€ 696.000,00
FPV in c/capitale	€ 3.144.597,20	€ 1.894.072,87	€ 1.250.524,33	-	€ 1.250.524,33
Totale FPV	€ 3.886.869,78	€ 2.636.345,45	€ 1.250.524,33	€ 696.000,00	€ 1.946.524,33

Esercizio 2024

Missione 8 Assetto del territorio ed edilizia abitativa	Fondo pluriennale vincolato al 31.12.2023	Spese impegnate negli esercizi precedenti coperte da FPV e imputate al 2024	Quota del FPV al 31/12/2023 rinviata all'esercizio 2025 e successivi	Spese che si prevede di impegnare nel 2024 coperte da FPV con imputazione al 2025	Fondo pluriennale vincolato al 31.12.2024
	a	b	c = a – b	d	e = c + d
FPV di parte corrente	€ 696.000,00	€ 696.000,00	-	€ 696.000,00	€ 696.000,00
FPV in c/capitale	€ 1.250.524,33	€ 1.250.524,33	-	-	-
Totale FPV	€ 1.946.524,33	€ 1.946.524,33	-	€ 696.000,00	€ 696.000,00

FONTI DI FINANZIAMENTO DEI PROGRAMMI DI INVESTIMENTO

Le attuali fonti di finanziamento degli interventi edilizi realizzati dall'A.R.E.A. sono individuabili, sostanzialmente, in tre tipologie:

1. Fondi CER (Gestione Speciale c/o Banca d'Italia)

Si tratta di leggi di finanziamento di programmi edilizi di derivazione statale tramite la Cassa Depositi e Prestiti, i cui accreditamenti avvengono a seguito di specifica richiesta in base allo stato di avanzamento dei lavori (conto corrente di contabilità speciale tenuto presso la Banca d'Italia n. 3221).

2. Fondi L. 560/93 (Gestione Speciale c/o Banca d'Italia)

Si tratta dei proventi derivanti dall'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e dall'estinzione dei diritti di prelazione che vengono versati nel conto corrente di contabilità speciale n.3222 detenuto presso la Banca d'Italia. La Giunta Regionale, su proposta dell'A.R.E.A., autorizza i programmi di utilizzo di tali somme da destinare al reinvestimento nel patrimonio abitativo pubblico, per la riqualificazione, recupero e manutenzione straordinaria dello stesso o per l'incremento mediante nuove costruzioni.

3. Trasferimenti da parte di Pubbliche Amministrazioni

Si tratta degli interventi edilizi, con finanziamento, totalmente o parzialmente, a carico del bilancio di altre Pubbliche Amministrazioni (essenzialmente Stato e Regione Autonoma della Sardegna, ma attualmente anche fondi europei), la cui realizzazione viene affidata all'A.R.E.A.

INDEBITAMENTO

Nel corso del triennio considerato non è prevista l'accensione di nuovi prestiti o mutui

Il Direttore del Servizio
Contabilità, bilancio e risorse umane
Dott. Franco Corosu

Il Direttore Generale
Ing. Cristian Filippo Riu