



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

AL BILANCIO DI PREVISIONE DEGLI ESERCIZI 2023/2025

Verbale n. 79 del 27/03/2023

E	A.R.E.A. AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA A.R.E.A.
	COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
	Protocollo N.0012711/2023 del 28/03/2023 Firmatario: SIMONE MELIS, GIAN LUCA ZICCA, ANTONELLA SINOZZI



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DI PREVISIONE DEGLI ESERCIZI 2023/2025

Osservazioni preliminari

Il Collegio Sindacale ha ricevuto il Bilancio di previsione degli esercizi 2023/2025, unitamente ai seguenti allegati:

- 1 Bilancio analitico
- 2 Bilancio di previsione entrate
- 3 Bilancio di previsione spese
- 4 Riepilogo generale entrate per titoli
- 5 Riepilogo generale spese per titoli
- 6 Riepilogo generale spese per missioni
- 7 Quadro generale riassuntivo 8 Equilibri
- 8 Equilibri di Bilancio
- 9 Allegato a) Risultato presunto di amministrazione
- 10 Allegato A1) Risorse accantonate
- 11 Allegato A2) Risorse vincolate
- 12 Allegato b) Fondo pluriennale vincolato
- 13 Allegato c) Fondo crediti di dubbia esigibilità 2023
- 14 Allegato c) Fondo crediti di dubbia esigibilità 2024
- 15 Allegato c) Fondo crediti di dubbia esigibilità 2025
- 16 Allegato d) Limiti dell'indebitamento
- 17 Nota Integrativa 2023 2025
- 18 Relazione del CS 2023 2025

Il Collegio rileva che il bilancio di previsione dell'Azienda è stato predisposto ai sensi delle disposizioni del D.Lgs.n.118/2011 e successive modifiche e dei Principi contabili applicati n. 4/1 e 4/2.



La voce principale di Entrata della gestione caratteristica dell'Azienda è rappresentata dai **canoni di locazione** determinati ai sensi della legge regionale n. 13 del 1989 e della legge regionale n.7 del 2000. Si riporta quanto evidenziato nella relazione del commissario:

“Nel prossimo triennio sarà importante un oculato monitoraggio del conseguimento delle entrate, dell'andamento della spesa e dello stato di avanzamento dei lavori nel rispetto degli equilibri generali di bilancio. Infatti, gli oneri per il funzionamento dell'Ente e per la manutenzione del patrimonio abitativo sono sempre più onerosi a causa dell'aumento generale dei prezzi nel settore dell'edilizia e del caro energia.

La voce principale di entrata della gestione caratteristica dell'Ente è rappresentata dai canoni di locazione determinati ai sensi della legge regionale n. 13 del 1989 e successive modifiche e integrazioni. Si evidenzia, da subito, che la legge di riferimento risulta oggettivamente non più adeguata a fornire le risposte oggi necessarie a fronte del dinamismo e della notevole diversificazione dell'attuale domanda di alloggio sociale. Risultano infatti pressanti fenomeni sociali, di disagio e tensione abitativa che costituiscono nuovi segmenti di domanda e che richiedono un'immediata revisione della legge di settore, sia per adeguare gli strumenti per l'assegnazione, la determinazione del canone di locazione e la gestione degli alloggi, sia per assicurare all'Ente gestore l'entrata sufficiente a garantire il sostegno delle azioni di gestione amministrativa e della manutenzione dell'intero patrimonio abitativo.

La previsione delle entrate da canoni di locazione ammonta a circa 27 milioni per ciascuna annualità del triennio 2023-2025, la cui determinazione è proporzionale alla capacità reddituale delle famiglie assegnatarie.

La progressiva riduzione dei canoni, a cui abbiamo assistito negli ultimi anni, quale conseguenza diretta del progressivo impoverimento dei nuclei già assegnatari di alloggi di E.R.P. e delle condizioni economiche delle nuove famiglie assegnatarie, rende sempre più difficoltoso il raggiungimento dell'obiettivo aziendale di equilibrio finanziario.

Le entrate da canoni dovrebbero garantire la copertura delle spese di amministrazione, di gestione e di manutenzione degli alloggi, ivi compresi gli oneri fiscali, oltre ad una quota delle risorse impiegate per la realizzazione degli alloggi e per alimentare il fondo di cui all'articolo 5 della L.R. 7/2000 (fondo sociale). Ad oggi, il totale dei canoni non è più in grado di garantire tali coperture.

A seguito delle evidenti difficoltà incontrate dall'Azienda per il raggiungimento del pareggio di bilancio, al fine di evitare un incremento dei canoni di locazione che andrebbe a gravare su soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate, a partire dall'esercizio 2023 e per ciascuno degli esercizi del triennio, la Regione Sardegna ha autorizzato, con la legge di stabilità 2023, la concessione di un contributo in conto canoni di €9.000.000,00”.



Canoni di locazione da unità immobiliari residenziali e non residenziali

SERVIZIO TERRITORIALE	2023	2024	2025
Servizio territoriale di Cagliari	8.670.000	8.670.000	8.670.000
Servizio territoriale di Carbonia	5.210.000	5.210.000	5.210.000
Servizio territoriale di Nuoro	4.012.500	4.012.500	4.012.500
Servizio territoriale di Oristano	2.237.000	2.268.500	2.290.500
Servizio territoriale di Sassari	6.745.000	6.745.000	6.745.000
Totale	26.874.500	26.906.000	26.928.000

Si riporta quanto, ulteriormente, evidenziato nella relazione del commissario:

“I canoni di locazione sono determinati in base ai redditi dichiarati dagli assegnatari nei due anni antecedenti (per es. per il canone del 2023 l’anno di riferimento per i redditi è il 2021). Nel corso dell’esercizio dovrà essere attivato, da parte di tutti i servizi, il costante monitoraggio dell’entrata e delle correlate spese nel rispetto del principio della prudenza e degli equilibri di bilancio al fine di operare gli opportuni interventi correttivi che si dovessero rendere necessari in sede di assestamento.

La previsione sarà, in ogni modo, oggetto di adeguamento nel corso del triennio in funzione degli adeguamenti Istat, della rideterminazione del canone in funzione dei redditi dell’utenza, dell’assegnazione di nuovi alloggi, dell’alienazione degli alloggi ai sensi della legge n. 560/1993.

Il fenomeno della morosità sul pagamento regolare dei canoni di locazione presenta ancora valori importanti che incidono negativamente sulla capacità di riscossione dell’Azienda. Al fine di contenere l’incidenza negativa sugli equilibri di bilancio si ritiene urgente un approfondito riesame delle azioni poste in essere per il recupero dei crediti con l’obiettivo di ridurre sensibilmente l’entità della morosità.

Dal punto di vista della normativa contabile, il fenomeno della morosità comporta l’obbligo di effettuare un ingente accantonamento al fondo crediti di dubbia esigibilità, quantificato in circa 7 milioni annui, che blocca di pari importo la capacità di spesa corrente dell’Azienda, con la finalità di evitare che spese esigibili siano finanziate da entrate di dubbia esigibilità.

*Dal lato della **spesa** le **manutenzioni** degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono finanziati con poste di parte corrente assegnate ai singoli Servizi territoriali tecnici e comprendono interventi di manutenzione generale, l’eliminazione delle barriere architettoniche ed il rimborso di spese di manutenzione per alloggi in condominio”.*



La suddivisione territoriale prevede i seguenti stanziamenti:

Stanziamenti per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, abbattimento barriere architettoniche, rimborso quote condominiali

SERVIZIO TERRITORIALE	2023	2024	2025
Servizio territoriale di Cagliari	2.230.000	1.700.000	1.720.000
Servizio territoriale di Sassari	1.930.000	1.530.000	1.580.000
Servizio territoriale di Carbonia	1.766.248	1.185.000	1.205.000
Servizio territoriale di Nuoro	1.235.000	915.000	915.000
Servizio territoriale di Oristano	968.615	695.000	695.000
Totale	8.129.863	6.025.000	6.115.000

In sintesi, la spesa per gli interventi costruttivi di nuovi alloggi, il recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo del patrimonio abitativo sarebbe compresa nelle poste in conto capitale.

La copertura finanziaria degli interventi è assicurata, secondo quanto indicato da AREA, dai trasferimenti regionali e nazionali compresi quelli derivanti dal reinvestimento dei proventi delle vendite di cui alla Legge n. 560/93. Viene inoltre applicata una quota dell'avanzo di amministrazione vincolato da trasferimenti pari ad € **10.220.422,71**.

Gli stanziamenti previsti sono in capo ai singoli Servizi territoriali tecnici e vengono riepilogati nel seguente prospetto per il triennio in esame:

Stanziamenti per interventi costruttivi e di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo

SERVIZIO TERRITORIALE	2023	2024	2025
Servizio territoriale di Cagliari	12.777.341	12.109.492	3.971.186
Servizio territoriale di Carbonia	11.355.010	1.489.840	1.099.948
Servizio territoriale di Nuoro	9.298.026	10.772.759	6.634.551
Servizio territoriale di Oristano	4.743.547	559.169	0
Servizio territoriale di Sassari	7.862.073	10.514.853	7.234.350
Totale	46.035.997	35.446.113	18.940.035

L'obiettivo di AREA è quello di risanare il patrimonio esistente e di realizzare nuovi alloggi per rispondere alle sempre maggiori esigenze abitative manifestate sul territorio, la stessa intende attivare un ulteriore programma di investimento attraverso l'utilizzo di una parte della quota disponibile del risultato di amministrazione nonché dei fondi di edilizia residenziale pubblica accantonati.



Per quanto riguarda il bilancio di previsione 2023-2025 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 e sulla base degli schemi previsti all'allegato 9 del medesimo decreto.

I criteri di valutazione, adottati da AREA, 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 (2023-2025) 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.

Prevede entrate e spese complessive pari a € 114.694.732,58 per l'esercizio 2023, € 86.752.811,26 per l'esercizio 2024 ed € 69.731.635,42 per l'esercizio 2025 ed è articolato come segue:

QUADRO GENERALE RIASSUNTIVO

ENTRATE	CASSA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2023	COMPETENZA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2023	2024	2025	SPESE	CASSA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2023	COMPETENZA ANNO DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO 2023	2024	2025
Fondo di cassa presunto all'inizio dell'esercizio	155.181.238,50								
Utilizzo avanzo presunto di amministrazione - di cui Utilizzo Fondo anticipazioni di liquidità		23.539.688,70 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	Disavanzo di amministrazione Disavanzo derivante da debito autorizzato e non contratto		0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Fondo pluriennale vincolato		4.626.333,35	1.480.905,51	696.000,00					
TIT. 1 - Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	0,00	0,00	0,00	0,00	TIT. 1 - Spese correnti	40.477.048,12	41.706.945,44	36.518.230,59	37.428.012,56
TIT. 2 - Trasferimenti correnti	9.940.000,00	9.770.702,24	9.500.000,00	9.500.000,00	- di cui fondo pluriennale vincolato	696.000,00	696.000,00	696.000,00	696.000,00
TIT. 3 - Entrate extratributarie	70.294.306,49	33.541.401,00	32.035.600,00	32.108.100,00					
TIT. 4 - Entrate in conto capitale	19.323.693,14	15.818.048,75	18.011.604,74	12.729.280,69	TIT. 2 - Spese in conto capitale - di cui fondo pluriennale vincolato	60.556.980,84 794.905,51	47.878.022,10 794.905,51	41.898.880,67 0,00	23.782.922,86 0,00
TIT. 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	25.114.135,25	22.503.857,54	21.143.201,01	10.116.754,73	TIT. 3 - Spese per incremento di attività finanziarie - di cui fondo pluriennale vincolato	23.908.551,19 0,00	20.515.065,04 0,00	3.954.200,00 0,00	3.959.200,00 0,00
Totale entrate finali	124.572.134,87	81.634.010,53	80.660.405,75	64.454.135,42	Totale spese finali	124.942.580,15	110.100.032,58	82.171.311,26	65.150.135,42
TIT. 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00	TIT. 4 - Rimborsamento di prestiti di cui Fondo anticipazioni di liquidità	0,00 0,00	0,00 0,00	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	5.638.818,38	4.594.700,00	4.581.500,00	4.581.500,00	TIT. 7 - Spese per conto di terzi e partite di giro	6.428.302,18	4.594.700,00	4.581.500,00	4.581.500,00
Totale titoli	130.210.953,25	86.228.710,53	85.271.905,75	69.035.635,42	Totale titoli	131.370.882,33	114.694.732,58	86.752.811,26	69.731.635,42
TOTALE COMPLESSIVO ENTRATE	285.392.191,75	114.694.732,58	86.752.811,26	69.731.635,42	TOTALE COMPLESSIVO SPESE	131.370.882,33	114.694.732,58	86.752.811,26	69.731.635,42
Fondo di cassa finale presunto	154.021.309,42								



Per il 2023 il fondo di cassa iniziale è pari ad € 155.181.238,50.

La previsione di cassa totale in entrata è pari ad € 285.392.191,75.

Le previsioni di cassa relative ai titoli di spesa sono pari ad € 131.370.882,33.

I residui attivi e passivi necessitano di una ricognizione attenta e puntuale, finalizzata a un accertamento degli stessi sulla base della fondatezza giuridica dei crediti accertati e degli impegni assunti che dovrà essere eseguita in fase di riaccertamento dei residui, propedeutica alla approvazione del consuntivo relativo all'esercizio 2022; fatta questa premessa, si evidenzia che già in sede di predisposizione del rendiconto relativo agli esercizi 2020 e 2021 è stata svolta un'importante attività di riaccertamento dei residui che ha comportato una riduzione significativa dei residui attivi e passivi.

Con riferimento ai canoni di locazione si rileva lo stanziamento obbligatorio in Uscita del Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità, posto a garanzia dell'effettiva riscossione del ruolo annuale accertato. La somma stanziata è pari a:

- € 6.994.480,76 per il 2023 (allegato c);
- € 7.002.671,04 per il 2024 (allegato c);
- € 7.008.391,23 per il 2025 (allegato c).

Il totale dei trasferimenti correnti stanziati in bilancio per il triennio 2023/2025 risultano essere i seguenti:

- € 9.770.702,24 per il 2023,
- € 9.500.000,00 per il 2024,
- € 9.500.000,00 per il 2025.

Tra tali entrate correnti figurano anche i proventi per le competenze tecniche sulla funzione di progettazione e direzione lavori svolta dall'Azienda negli interventi costruttivi e di recupero del patrimonio proprio e per gli interventi delegati dalla Regione.



Si evidenzia che il bilancio di previsione 2023/2025 è predisposto prima dell'approvazione del rendiconto 2022, pertanto, la determinazione del risultato di amministrazione al 31.12.2022 è stata eseguita in via provvisoria attraverso l'elaborazione di apposito preconsuntivo, come riportato in Nota Integrativa e di cui si riportano i dati di sintesi:

1) Determinazione del risultato di amministrazione presunto al 31/12/2022		
(+)	Risultato di amministrazione iniziale dell'esercizio 2022	€ 195.299.454,27
(+)	Fondo pluriennale vincolato iniziale dell'esercizio 2022	€ 10.425.745,28
(+)	Entrate accertate nell'esercizio 2022	€ 48.954.380,35
(-)	Uscite impegnate nell'esercizio 2022	€ 45.802.824,96
(-)	Riduzione dei residui attivi già verificatesi nell'esercizio 2021	€ 0,00
(+)	Incremento dei residui attivi già verificatesi nell'esercizio 2021	€ 1.260,18
(+)	Riduzione dei residui passivi già verificatesi nell'esercizio 2021	€ 0,00
(=)	Risultato di amministrazione dell'esercizio 2022 alla data di redazione del bilancio di previsione dell'anno 2023	€ 208.878.015,92
(+)	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 31/12/2022	€ 208.878.015,92

2) Composizione del risultato di amministrazione presunto al 31/12/2022		
Parte accantonata		
Fondo crediti di dubbia esigibilità al 31/12/2022		€ 56.117.563,36
Fondo anticipazioni liquidità		
Fondo perdite società partecipate		
Fondo contenzioso		€ 41.992.313,08
Altri accantonamenti		€ 52.540.027,36
	A) Totale parte accantonata	€ 150.649.903,80
Parte vincolata		
Vincoli derivati da leggi e dai principi contabili		€ 35.859.368,66
Vincoli derivanti da trasferimenti		€ 9.381.563,85
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui		
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente		
Altri vincoli da specificare		
	B) Totale parte vincolata	€ 45.240.932,51
Parte destinata agli investimenti		€ 0,00
	C) Totale destinata agli investimenti	€ 0,00
	D) Totale parte disponibile (E=A-B-C-D)	€ 12.987.176,61

L'A.R.E.A. ha provveduto a riclassificare le proprie entrate secondo l'articolazione per "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, ed in via residuale, alle spese di investimento sostenute da A.R.E.A.

TIPOLOGIA 101: Trasferimenti correnti da Amministrazioni pubbliche

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.



Accogline inoltre i finanziamenti per alcuni interventi di risanamento del patrimonio immobiliare della Regione disciplinati da apposite convenzioni tra AREA e l'Amministrazione Regionale.

Per il 2023 ricomprende il contributo in conto canoni autorizzato dalla Regione Sardegna con la legge di stabilità 2023.

TIPOLOGIA 105: Trasferimenti correnti dall'Unione Europea e dal Resto del Mondo

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 a eventuali sanzioni amministrative agli utenti.

TIPOLOGIA 300: Interessi Attivi

Si tratta degli interessi attivi maturati sui conti correnti bancari e postali, ormai d'importo sempre più modesto, oltre a quelli relativi alle dilazioni di pagamento concesse a locatari, cessionari e mutuatari.

TIPOLOGIA 500: Rimborsi e altre entrate correnti

Le voci principali sono i rimborsi da Enti previdenziali, Erario e da altre amministrazioni per il personale in distacco.

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'azienda per la loro realizzazione.

TIPOLOGIA 400: Entrate da alienazione di beni materiali e immateriali.

Si tratta, sostanzialmente, dei proventi derivanti dall'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 d'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

Nel corso del triennio non è prevista l'accensione di mutui o altri finanziamenti da parte di AREA.

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. Di seguito, si riporta il riepilogo generale delle entrate per titoli previsti dalla relazione del Commissario Staordinario e nel bilancio preventivo 2023/2025, allegato n. 9 del bilancio di previsione:

TITOLO TIPOLOGIA	DENOMINAZIONE	RESIDUI PRESUNTI AL TERMINI DELL'ESERCIZIO 2022		PREVISIONI DEFINITIVE DELL'ANNO 2022	PREVISIONI DEL BILANCIO PLURIENNALE		
					Previsioni dell'anno 2023	Previsioni dell'anno 2024	Previsioni dell'anno 2025
	Fondo pluriennale vincolato per spese correnti		previsioni di competenza	2.320.007,63	730.043,84	696.000,00	696.000,00
	Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale		previsioni di competenza	7.933.906,17	4.196.289,51	784.905,51	0,00
	Fondo pluriennale vincolato attività finanziarie		previsioni di competenza	171.831,48	0,00	0,00	0,00
	Utilizzo avanzo di Amministrazione		previsioni di competenza	10.639.779,67	23.539.688,70	0,00	0,00
	- di cui avanzo utilizzato anticipatamente		previsioni di competenza	0,00	23.539.688,70	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	149.889.284,38	155.181.238,50		
20000	TITOLO 2 Trasferimenti correnti	69.297,76	previsioni di competenza previsioni di cassa	523.334,76 783.037,00	9.770.702,24 9.840.000,00	9.500.000,00	9.500.000,00
30000	TITOLO 3 Entrate extratributarie	71.868.040,17	previsioni di competenza previsioni di cassa	37.425.267,16 53.889.429,30	33.541.401,00 70.294.306,48	32.035.600,00	32.108.100,00
40000	TITOLO 4 Entrate in conto capitale	3.510.313,95	previsioni di competenza previsioni di cassa	22.331.506,92 26.155.275,02	15.818.049,75 19.323.693,14	18.011.604,74	12.729.280,69
50000	TITOLO 5 Entrate da riduzione di attività finanziarie	3.230.375,61	previsioni di competenza previsioni di cassa	16.652.771,31 21.674.737,42	22.503.857,54 25.114.135,25	21.143.201,01	10.116.754,73
60000	TITOLO 6 Accensione di prestiti	0,00	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	1.044.668,20	previsioni di competenza previsioni di cassa	4.810.200,00 4.682.869,99	4.594.700,00 5.638.818,38	4.581.500,00	4.581.500,00
	TOTALE TITOLI	70.722.695,69	previsioni di competenza previsioni di cassa	81.543.082,15 107.185.348,73	86.228.710,53 130.210.953,25	85.271.905,75	69.035.635,42
	TOTALE GENERALE DELLE ENTRATE	70.722.695,69	previsioni di competenza previsioni di cassa	102.608.607,10 257.074.633,11	114.694.732,58 285.392.191,75	86.752.811,26	69.731.635,42



Spese

Tra le Spese sono comprese:

- La spesa di personale per l'area dirigenziale e per il personale dipendente;
- Le spese per l'acquisizione di beni e servizi;
- Le spese per investimenti in immobilizzazioni;
- Il Fondo crediti di dubbia esigibilità;
- Il Fondo di riserva.

A.R.E.A. ha provveduto a riclassificare le proprie spese secondo la nuova articolazione per “missioni” e “programmi”.

MISSIONE 01: Servizi istituzionali, generali e di gestione

Comprende tutte le voci di spesa “generali”, incluse quelle relative agli organi istituzionali, posti a supporto delle diverse attività specifiche aziendali e non pienamente e direttamente attribuibili alle altre specifiche missioni.. 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



Programmazione della spesa per il personale dell'esercizio 2023

Nel bilancio di previsione 2023/2025, come evidenziato nella relazione del Commissario Straordinario, l'Azienda, pur non avendo ancora formalmente approvato il PTFP 2023/2025, ha quantificato la capacità assunzionale per il triennio 2023/2025, provvedendo allo stanziamento della stessa, nel Fondo Reclutamento del Personale, per € 1.981.431,02 per l'anno 2023, per € 2.587.788,29 per gli anni 2024 e 2025.

Tenuto conto del fatto che, dai conteggi emerge una capacità assunzionale per l'anno 2023 pari a € 2.433.754,15 e per € 2.587.788,59 per gli anni 2024 e 2025, si rileva che, solo per l'anno 2023, non viene sfruttata interamente la capacità assunzionale a disposizione in quanto, le assunzioni previste per l'anno 2023, non potranno essere effettuate prima del mese di aprile.



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

Stanziamenti per interventi di manutenzione, abbattimento barriere architettoniche, rimborso quote condominiali

SERVIZIO TERRITORIALE	2023	2024	2025
Servizio territoriale di Cagliari	2.230.000	1.700.000	1.720.000
Servizio territoriale di Carbonia	1.930.000	1.530.000	1.580.000
Servizio territoriale di Nuoro	1.766.248	1.185.000	1.205.000
Servizio territoriale di Oristano	1.235.000	915.000	915.000
Servizio territoriale di Sassari	968.615	695.000	695.000
Totale	8.129.863	6.025.000	6.115.000

Stanziamenti per interventi costruttivi, manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo

SERVIZIO TERRITORIALE	2023	2024	2025
Servizio territoriale di Cagliari	12.777.341	12.109.492	3.971.186
Servizio territoriale di Carbonia	11.355.010	1.489.840	1.099.948
Servizio territoriale di Nuoro	9.298.026	10.772.759	6.634.551
Servizio territoriale di Oristano	4.743.547	559.169	0
Servizio territoriale di Sassari	7.862.073	10.514.853	7.234.350
Totale	46.035.997	35.446.113	18.940.035

MISSIONE 12: Diritti sociali, politiche sociali e famiglia

Include esclusivamente le spese relative al c.d. “Fondo Sociale” di 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 imprevedute, 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 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 e in esaurimento, trattandosi d'importi relativi agli ex II.AA.CC.PP., e non avendo l'Azienda mai fatto ricorso ad alcuna forma di indebitamento. È 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

Di seguito, si riporta il Riepilogo generale delle spese per titoli:

RIEPILOGO GENERALE DELLE SPESE PER TITOLI

TITOLO	DENOMINAZIONE	RESIDUI PRESUNTI AL TERMINE DELL'ESERCIZIO 2022		PREVISIONI DEFINITIVE DELL'ANNO 2022	PREVISIONI DEL BILANCIO PLURIENNALE		
					Previsioni dell'anno 2023	Previsioni dell'anno 2024	Previsioni dell'anno 2025
	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	7.795.861,09	previsione di competenza di cui già impegnato di cui fondo pluriennale vincolato previsione di cassa	41.008.861,88 777.604,45 696.000,00 37.775.456,08	41.706.945,44 4.419.845,50 696.000,00 40.477.048,12	38.518.230,59 375.688,75 696.000,00	37.428.012,58 0,00 696.000,00
Titolo 2	Spese in conto capitale	12.923.646,56	previsione di competenza di cui già impegnato di cui fondo pluriennale vincolato previsione di cassa	50.239.896,66 6.699.679,23 55.663.099,58	47.878.022,10 784.905,51 60.556.980,84	41.696.880,87 0,00	23.782.922,88 0,00
Titolo 3	Spese per incremento di attività finanziarie	3.393.486,15	previsione di competenza di cui già impegnato di cui fondo pluriennale vincolato previsione di cassa	6.749.678,58 0,00 7.727.899,09	20.515.065,04 0,00 23.908.551,19	3.954.200,00 0,00 0,00	3.859.200,00 0,00 0,00
Titolo 4	Rimborso di prestiti	0,00	previsione di competenza di cui già impegnato di cui fondo pluriennale vincolato previsione di cassa	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
Titolo 7	Spese per conto terzi e partite di giro	1.857.438,81	previsione di competenza di cui già impegnato di cui fondo pluriennale vincolato previsione di cassa	4.610.200,00 0,00 5.000.794,33	4.594.700,00 0,00 6.428.302,18	4.581.500,00 0,00 0,00	4.581.500,00 0,00 0,00
TOTALE TITOLI		25.970.432,61	previsione di competenza di cui già impegnato di cui fondo pluriennale vincolato previsione di cassa	102.608.607,10 7.477.283,68 106.167.249,06	114.694.732,58 1.381.026,60 1.480.905,51 131.370.882,33	86.752.811,26 635.563,75 696.000,00	69.731.635,42 0,00 696.000,00
TOTALE GENERALE DELLE SPESE		25.970.432,61	previsione di competenza di cui già impegnato di cui fondo pluriennale vincolato previsione di cassa	102.608.607,10 7.477.283,68 106.167.249,06	114.694.732,58 1.381.026,60 1.480.905,51 131.370.882,33	86.752.811,26 635.563,75 696.000,00	69.731.635,42 0,00 696.000,00



Osservazioni

Sulla base della documentazione pervenuta, il Collegio ha effettuato le verifiche al fine di esprimere un giudizio di coerenza, congruità e attendibilità delle previsioni di bilancio e dei programmi a esso connessi, utilizzando i dati di sintesi e di dettaglio forniti.

2023

Previsioni di cassa dell'esercizio 2023

Le previsioni di entrata derivanti dai titoli dell'entrata per l'esercizio 2023 sono pari a euro 130.210.953,25 alle quali è sommato il fondo di cassa all'1.01.2023, pari ad euro 155.181.238,50 per un totale di euro 285.392.191,75.

Il volume complessivo del fondo cassa e delle previsioni di entrata permette di dare copertura alle previsioni di pagamento dell'esercizio 2023 pari ad euro 131.370.882,33.

Previsioni di competenza dell'esercizio 2023

Il totale delle previsioni di entrata per l'esercizio 2023 è pari ad euro 114.694.732,58 e comprende le previsioni di entrata in conto competenza pari ad euro 86.228.710,53, l'avanzo di amministrazione presunto pari ad euro 23.539.688,70 e l'Fpv euro 4.926.333,35.

In merito all'inserimento tra le previsioni di entrata in conto competenza dell'avanzo di amministrazione vincolato presunto, il collegio, stante la mancata approvazione del rendiconto relativo all'esercizio 2022, raccomanda di rispettare quanto previsto dall'art. 187 comma 3 Tuel:

*“Le quote del risultato presunto derivanti dall'esercizio precedente, costituite da accantonamenti risultanti dall'ultimo consuntivo approvato o **derivanti da fondi vincolati** possono essere utilizzate per le finalità cui sono destinate prima dell'approvazione del conto consuntivo dell'esercizio precedente, attraverso l'iscrizione di tali risorse, come posta a sé stante dell'entrata, nel primo esercizio del bilancio di previsione o con provvedimento di variazione al bilancio. L'utilizzo della quota vincolata o accantonata del risultato di amministrazione è consentito, sulla base di una relazione documentata del dirigente competente, anche in caso di esercizio provvisorio, esclusivamente per garantire la prosecuzione o l'avvio di attività soggette a termini o scadenza, la cui mancata attuazione determinerebbe danno per l'ente, secondo le modalità individuate al comma 3-quinquies”*

Il totale delle previsioni di spesa dell'esercizio 2023 è pari ad euro 114.694.732,58, di cui euro 41.706.945,44 spese correnti.

2024

Previsioni di competenza dell'esercizio 2024

Il totale delle previsioni di entrata dell'esercizio 2024 è pari a euro 86.752.811,26 di cui euro 85.271.905,75 entrate di competenza ed Fpv per euro 1.480.905,51. Il totale delle previsioni di spesa per l'esercizio 2024 è pari a euro 86.752.811,26, di cui euro 36.518.230,59 spese correnti.

2025



Previsioni di competenza dell'esercizio 2025

Il totale delle previsioni di entrata dell'esercizio 2025 è pari a euro 69.731.635,42 di cui euro 69.035.635,42 entrate di competenze ed euro 696.000,00 FPV.

Il totale delle previsioni di spesa dell'esercizio 2025 è pari a euro 69.731.635,42 di cui euro 7,00 spese correnti.

Conclusioni

Il bilancio e la relazione allegata sono formulati in modo trasparente e leggibile adeguati al fine dell'approvazione del presente parere.

Tutto ciò premesso, il Collegio Sindacale,

GIUDICA

Le previsioni di spesa risultano compatibili con le risorse disponibili, sulla base della documentazione fornita e di alcuni chiarimenti richiesti e riportati nell'attestazione del dott. Franco Corosu.

ESPRIME

parere favorevole per l'approvazione del Bilancio di previsione degli esercizi 2023/2025.

RACCOMANDA

di procedere all'utilizzo dell'avanzo presunto solo dopo che c'è stata l'approvazione del consuntivo relativo all'anno 2023.

Cagliari, 27/03/2023

Il Collegio Sindacale

I Sindaci

F.to Dott. Simone Melis – Presidente del Collegio

F.to Dott. Gian Luca Zicca – Sindaco effettivo

F.to Dott.ssa Antonella Sinozzi – Sindaco effettivo