

SIENA CASA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31/12/2023

Dati Anagrafici	
Sede in	SIENA
Codice Fiscale	01125210524
Numero Rea	SIENA122413
P.I.	01125210524
Capitale Sociale Euro	203.016,00 i.v.
Forma Giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Bilancio al 31/12/2023**STATO PATRIMONIALE**

ATTIVO	31/12/2023	31/12/2022
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali	5.586.880	5.816.766
II - Immobilizzazioni materiali	30.934	43.206
III - Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	5.617.814	5.859.972
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I - Rimanenze	6.235	0
II - Crediti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	7.154.319	5.954.397
Esigibili oltre l'esercizio successivo	694.521	792.185
Imposte anticipate	231.183	224.887
Totale crediti	8.080.023	6.971.469
III- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	1.224.939	2.470.909
Totale attivo circolante (C)	9.311.197	9.442.378
D) RATEI E RISCONTI	48.600	98.750
TOTALE ATTIVO	14.977.611	15.401.100

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2023	31/12/2022
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	203.016	203.016
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	40.603	40.603
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve	1.438.327	1.429.256
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	37.998	9.073
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	1.719.944	1.681.948
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	25.000	20.000
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	654.574	606.431
D) DEBITI		
Esigibili entro l'esercizio successivo	6.370.237	6.583.335
Esigibili oltre l'esercizio successivo	6.158.333	6.468.448
Totale debiti	12.528.570	13.051.783
E) RATEI E RISCONTI	49.523	40.938
TOTALE PASSIVO	14.977.611	15.401.100

CONTO ECONOMICO

	31/12/2023	31/12/2022
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.714.171	4.831.669
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	1.940.958	1.421.650
Altri	188.139	560.113
Totale altri ricavi e proventi	2.129.097	1.981.763
Totale valore della produzione	6.843.268	6.813.432
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	27.659	23.371
7) per servizi	3.916.704	3.896.744
8) per godimento di beni di terzi	372.543	319.375
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.032.385	900.164
b) oneri sociali	274.350	241.032
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	79.899	110.784
c) Trattamento di fine rapporto	79.899	110.784
Totale costi per il personale	1.386.634	1.251.980
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a),b),c) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	247.984	214.478
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	235.712	203.563
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	12.272	10.915
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	176.602	254.803
Totale ammortamenti e svalutazioni	424.586	469.281
12) Accantonamenti per rischi	5.000	0
14) Oneri diversi di gestione	353.102	448.539
Totale costi della produzione	6.486.228	6.409.290
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	357.040	404.142
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	51.652	21.045
Totale proventi diversi dai precedenti	51.652	21.045
Totale altri proventi finanziari	51.652	21.045
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	321.584	328.499
Totale interessi e altri oneri finanziari	321.584	328.499
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-269.932	-307.454
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		

Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	87.108	96.688
20) Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	55.406	51.190
Imposte differite e anticipate	-6.296	36.425
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	49.110	87.615
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	37.998	9.073

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2023 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435-bis del Codice Civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Conseguentemente, nella presente nota integrativa si forniscono le informazioni previste dal comma 1 dell'art. 2427 limitatamente alle voci specificate al comma 5 dell'art. 2435 bis del Codice Civile.

Inoltre, la presente nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e, pertanto, non si è provveduto a redigere la relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435 - bis, comma 6 del Codice Civile.

La società, interamente partecipata da Enti pubblici locali, ha prodotto la relazione sul governo societario di cui all'art. 6 commi da 2 a 5 del DLgs. N.175/2016.

Attività svolta

La Società svolge la propria attività di:

- realizzazione e gestione di alloggi sociali ERP ai sensi della Deliberazione Giunta Regionale n. 328 del 18/03/1996, della Legge Regionale Toscana n. 77 del 03/11/1998, della Legge Regionale n.96 del 20/12/1996, della Legge Regionale n.2/2019 ed in forza di un Contratto di Servizio redatto in data 29 aprile 2005 come successivamente aggiornato nell'assemblea del 3/11/2015 per i quali sono affidati tutti i compiti tecnico-amministrativi per la gestione ed il rapporto giuridico-economico con l'utenza;
- realizzazione in convenzione e gestione in concessione di alloggi per conto dei Comuni della Provincia di Siena;
- gestione ed amministrazione dei condomini per gli alloggi indicati ai sensi del Codice Civile e della L. 220/2013;
- altre attività strumentali svolte per conto dei Comuni soci.

PRINCIPI DI REDAZIONE

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

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione

dell'esercizio;

- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze, né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

Ai fini dell'espressione sul giudizio di verifica del requisito della continuità aziendale, gli Amministratori, come già negli esercizi precedenti ed in ossequio ai principi di riferimento che individuano i criteri da utilizzare a tale fine, hanno proceduto all'analisi dei seguenti aspetti:

1) Verifica della attuale redditività del business

I risultati economici conseguiti negli ultimi cinque esercizi evidenziano che la società opera in modo consolidato su livelli di equilibrio economico e finanziario.

2) Verifica della redditività attesa

In tale ottica la società si è dotata di strumenti ritenuti affidabili di monitoraggio e prevenzione quali il bilancio periodico semestrale e il bilancio preventivo annuale, quest'ultimo prodromico alla programmazione del controllo di gestione.

3) Rischio di credito

Il rischio di insolvenza da parte dei clienti rappresenta il maggior fattore di rischio a cui è sottoposta la società. Nel 2023 è stato rilevato un incremento della morosità probabilmente a causa della crisi finanziaria mondiale accompagnata da un elevato tasso di inflazione monetaria.

Gli amministratori, come analiticamente indicato nei paragrafi che seguono, hanno dotato la società di strumenti atti ad analizzare e valutare la morosità dei canoni di locazione. Tali strumenti hanno consentito di tenere sotto controllo l'andamento del fenomeno e, di conseguenza, adeguare il fondo rischi stanziato.

4) Capitalizzazione

La società negli ultimi cinque anni ha incrementato in maniera significativa il proprio patrimonio netto che, alla fine dell'esercizio 2023, era pari ad euro 1.719.944.

CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423, quinto comma del Codice Civile.

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

In dettaglio:

Le licenze d'uso dei software applicativi e gli altri costi ad utilizzo pluriennale sono iscritte fra le attività al costo di acquisto. Nel costo di acquisto sono stati computati anche i costi accessori. Tali costi sono ammortizzati in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione, che normalmente corrisponde a un periodo di cinque esercizi (20%), imputando la quota di ammortamento al relativo fondo.

Gli oneri per concessioni sono iscritti nell'attivo del bilancio e rilevano il costo diretto ed accessorio sostenuto dalla Società per il corrispondente diritto di gestione e godimento di specifici beni. I cespiti vengono ammortizzati in base alla residua durata del contratto. Nei casi in cui vi era decorrenza diversa da quella della stipula, l'ammortamento decorre dalla data dell'affidamento in gestione e sino al completamento della concessione quarantennale (aliquota 2,5%). Le quote di ammortamento sono state sistematicamente effettuate e imputate direttamente alle

singole voci.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 45 e 46, si è proceduto nella determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte. L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

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

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

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Impianti e macchinari: 12%-30%

Attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

- mobili: 12%
- arredi: 15%
- macchine ufficio elettroniche: 20%
- autoveicoli: 25%

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

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

Ai sensi dell'OIC 15 par. 84 si precisa che nella valutazione dei crediti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

In particolare si sottolinea che l'analisi di rischio è stata determinata in base alla statistica storica delle incidenze come indicato dal OIC 15 al paragrafo 61 2° comma e 62. Per la determinazione della detraibilità fiscale degli accantonamenti è stato adottato il criterio generale di cui all'art. 106 del TUIR.

Crediti tributari e per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Da un'analisi dei pregressi bilanci, da un'analisi della documentazione contabile e amministrativa, e dalle indicazioni che si rilevano dagli indirizzi programmatici, nonché dalla relazione sul governo societario di cui all'art. 6 comma da 2 a 5 del D.Lgs. N. 175/2016, le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono state rilevate in presenza di ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di tempo che prevede redditi imponibili sufficienti per utilizzare le perdite riportabili e/o dalla presenza di differenze temporanee imponibili sufficienti ad assorbire le perdite riportabili.

In particolare, si evidenzia come il mantenimento dell'iscrizione dei crediti per imposte anticipate nel bilancio in commento sia stato ampiamente trattato e disquisito in sede di approvazione del progetto di bilancio, in funzione del business plan della società e dei risultati futuri attesi, anche in virtù dell'incremento dei crediti verso clienti che è scaturito da plurime liquidazioni di conteggi latenti in periodi precedenti.

Infatti, lo stanziamento è relativo a:

1. l'accantonamento al fondo rischi su crediti non rilevante fiscalmente operato al 31/12/2023 per 1.764.691 euro e che ha generato imposte anticipate per 211.763 euro;
2. la rilevazione di interessi passivi indeducibili nel bilancio 2023 in quanto eccedenti l'importo del ROL per 88.425 euro a cui corrispondono imposte anticipate Euro 10.611;
3. la rilevazione di interessi passivi indeducibili, eccedenti gli importi dei ROL, e relativi agli esercizi precedenti, a cui corrispondono imposte anticipate Euro 8.809;

A tale proposito si ravvisa la necessità di rappresentare che, a seguito dei risultati storici degli esercizi 2022 e 2023 che risultano ben inferiori rispetto al recente passato della società, l'organo amministrativo si riserva di rivalutare e monitorare anno per anno il mantenimento del requisito della ragionevole certezza del mantenimento di detti crediti per imposte anticipate in ciascun bilancio successivo.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono espresse al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

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

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

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

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per rischi ed oneri

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

Con riferimento ai rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile ovvero l'onere non possa essere attendibilmente stimato, non si è proceduto allo stanziamento di un fondo rischi.

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

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Debiti

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

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

Ai sensi dell'OIC 19 par. 86 si precisa che nella valutazione dei debiti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

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

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

I debiti con scadenza oltre l'esercizio successivo sono costituiti in gran parte da rate di mutuo accesi per finanziare l'acquisto delle concessioni all'utilizzo di immobili destinati alla locazione a canone concordato ed in parte minore dai rientri vincolati alle destinazioni previste dalle leggi di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica da versare nelle contabilità speciali, intestate al Lode di Siena, accese presso la Tesoreria dello Stato e derivano dalle rateizzazioni nei confronti dei cessionari di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Con riferimento ai 'Ricavi delle vendite e delle prestazioni', si precisa che le rettifiche di ricavi, ai sensi dell'OIC 12 par. 50, sono portate a riduzione della voce ricavi, ad esclusione di quelle riferite a precedenti esercizi e derivanti da correzioni di errori o cambiamenti di principi contabili, rilevate, ai sensi dell'OIC 29, sul saldo d'apertura del patrimonio netto.

ALTRE INFORMAZIONI

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Ai fini della redazione del presente paragrafo si fa riferimento alla richiamata relazione sul governo societario di cui all'art. 6 commi da 2 a 5 del DLgs. N.175/2016.

Particolari elementi considerati ai fini della redazione del bilancio:

1. La valutazione complessiva dei crediti verso gli assegnatari per morosità, tenuto conto della acquisita esperienza della storicità dei flussi e della sostanziale ricorrenza del dato statistico il cui risultato è stato raggiunto con l'ausilio del modello di calcolo già in uso dallo scorso periodo, è stata determinata con i criteri previsti dall'OIC 15 applicando i metodi di cui al paragrafo 61 2° comma e 62 e ciò in deroga a quelli utilizzati fino all'esercizio 2017 correlati all'analisi per singola posizione; tutto questo in base alla numerosità e non significatività delle risultanze individuali.

Allo scopo la società ha in uso un'attenta verifica attraverso la creazione di un sistema informatico di monitoraggio e raccolta statistica dei dati che ha rilevato, attraverso l'analisi delle ultime quattro annualità, la media ponderata dell'incidenza dei flussi di morosità attinenti ai canoni di locazione degli alloggi che, relativamente all'anno 2023, è risultata pari al 4,82% (contro il 4,86% del 2022) Tale indicatore è stato preso come base per la determinazione dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti.

Il fondo rischi su crediti è stato così determinato in euro 2.237.088. Tale importo comprende il fondo sociale previsto dell'art.31 L.R. n. 2 del 2019 che accoglie il valore del 3% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione E.R.P. dell'anno corrispondente.

La movimentazione del Fondo Svalutazione Crediti è riportata nella relativa tabella inserita nel paragrafo riferito alle variazioni dei crediti

2. La determinazione del carico per interessi attivi di mora è stato rilevato in base alle previsioni della Legge Regionale 41 del 31/03/2015 e della Legge Regionale n.2 del 2019.

3. Il canone di Concessione è determinato in base alle condizioni previste nel contratto di servizi approvato dall'assemblea dei soci in data 3/11/2015.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni sono pari a € 5.617.814 (€ 5.859.972 nel precedente esercizio).

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

	Immobilizzazion i immateriali	Immobilizzazion i materiali	Immobilizzazion i finanziarie	Totale immobilizzazion i
Valore di inizio esercizio				
Costo	5.816.766	43.206	0	5.859.972
Valore di bilancio	5.816.766	43.206	0	5.859.972
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	235.712	12.272		247.984
Altre variazioni	5.826	0	0	5.826
Totale variazioni	-229.886	-12.272	0	-242.158
Valore di fine esercizio				
Costo	5.746.312	217.948	0	5.964.260
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	159.432	187.014		346.446
Valore di bilancio	5.586.880	30.934	0	5.617.814

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti - Distinzione per scadenza

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso	1.893.487	309.767	2.203.254	2.203.254	0	0

clienti iscritti nell'attivo circolante						
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	39.951	-9.371	30.580	30.580	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	224.887	6.296	231.183			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.813.144	801.862	5.615.006	4.920.485	694.521	212.342
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	6.971.469	1.108.554	8.080.023	7.154.319	694.521	212.342

Variazioni del fondo svalutazione crediti

A partire dall'esercizio 2018, il fondo è costituito, come precedentemente anticipato, da due distinte componenti. La prima componente è il cosiddetto "fondo sociale". La società ha l'obbligo di accantonare annualmente il 3% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione E.R.P. a copertura delle insolvenze degli inquilini. Tale fondo ha quindi la stessa funzione del fondo svalutazione crediti e viene trattato a livello funzionale nello stesso modo. La seconda componente è costituita dal fondo svalutazione crediti accantonato dalla società in base all'insolvenza presunta.

Il meccanismo di calcolo della svalutazione dei crediti è basato sulla storicità dell'incasso delle somme dovute, anche considerando delle previsioni formulate dai legali incaricati per ciascuna pratica, rielaborate dagli uffici amministrativi. La base su cui viene elaborato il fondo è l'ammontare dei crediti verso i singoli assegnatari degli alloggi.

A partire dallo scorso esercizio nel calcolo del fondo svalutazione crediti nel calcolo delle perdite su crediti vengono considerate anche le somme complessivamente richieste ai conduttori per oneri condominiali durante l'esercizio.

È necessario evidenziare l'elevata anzianità dei crediti maturati che, per meno di due milioni di euro, fanno riferimento a crediti maturati nell'annualità 2019 ed in quelle precedenti. La particolare funzione sociale di Siena Casa e le caratteristiche dell'utenza, che spesso versa in difficili condizioni socio - economiche, comportano una particolare attenzione nelle procedure di recupero crediti. La società cerca per quanto possibile di venire incontro alle esigenze degli inquilini anche oltre gli ordinari limiti di una società commerciale e tale politica si riflette ovviamente sull'anzianità complessiva dei crediti verso clienti.

Nella seguente tabella evidenziamo l'evoluzione delle due diverse componenti.

	Fondo Savalutazione Crediti	Fondo sociale (ex art. 31 L.R. n. 2/2019)	Totale
Consistenza al 31/12/2022	1.854.311	380.482	2.234.793
Accantonamenti dell'esercizio	176.602	91.915	
Recuperi e cancellazioni	(266.223)		
Consistenza al 31/12/2023	1.764.691	472.397	2.237.088

Attivo circolante: Variazioni delle disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.470.203	-1.245.907	1.224.296
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	706	-63	643
Totale disponibilità liquide	2.470.909	-1.245.970	1.224.939

Ratei e risconti attivi

I risconti attivi per complessivi euro 48.600 sono costituiti da:

- costi vari per ufficio euro 234
- canoni di assicurazione euro 1.045
- mensa e buoni pasto euro 629
- gestione sistema informatico euro 12.805
- abbonamenti, riviste e giornali euro 8,57
- costi amm esterne euro 33.878

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	0	0	0
Risconti attivi	98.750	-50.150	48.600
Totale ratei e risconti attivi	98.750	-50.150	48.600

Oneri finanziari capitalizzati

La società non ha operato alcuna capitalizzazione di interessi passivi

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 1.719.944 (€ 1.681.948 nel precedente esercizio).

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	203.016	0	0	0
Riserva legale	40.603	0	0	0
Altre riserve				
Riserva straordinaria	1.429.256	0	0	0
Varie altre riserve	0	0	0	0
Totale altre riserve	1.429.256	0	0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	9.073	0	-9.073	0
Totale Patrimonio netto	1.681.948	0	-9.073	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		203.016
Riserva legale	0	0		40.603
Altre riserve				
Riserva straordinaria	0	9.072		1.438.328
Varie altre riserve	0	-1		-1
Totale altre riserve	0	9.071		1.438.327
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	37.998	37.998
Totale Patrimonio netto	0	9.071	37.998	1.719.944

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

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	203.016		203.016
Riserva legale	0	40.603		40.603
Altre riserve				
Riserva straordinaria	0	1.429.256		1.429.256
Totale altre riserve	0	1.429.256		1.429.256

Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	9.073	9.073
Totale Patrimonio netto	0	1.672.875	9.073	1.681.948

FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi per rischi e oneri sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

	Altri Fondi	Totale Fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio		20.000
Accantonamento dell'esercizio		5.000
Totale variazioni		5.000
Valore di fine esercizio		25.000

Il dettaglio dei fondi accantonati al termine dell'esercizio 2023, è il seguente:

- Fondo copertura rischi personale dipendente euro 5.000,00

A copertura di sanzioni amministrative per carenze documentale nei cantieri

- Fondo rischi cantiere di Monteriggioni euro 15.000,00

A copertura di probabili interventi di manutenzione sul fabbricato

- Fondo per oneri per l'applicazione dell'equo compenso dei componenti del Collegio Sindacale e Revisore dei Conti euro 5.000,00.

A copertura della probabile applicazione della disciplina sull'equo compenso.

Per tale ultima voce si sottolinea la necessità di accantonare una somma per l'applicazione dell'equo compenso alla luce della nuova disciplina dettata dalla legge n. 49/2023 e in attesa di regolamenti o direttive che saranno emanate in attuazione della stessa.

Il mantenimento dei restanti fondi è stato ritenuto necessario in considerazione del permanere delle condizioni che hanno determinato l'accantonamento della somma.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il debito per TFR è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti che regolano il rapporto di lavoro per il personale dipendente e corrisponde all'effettivo impegno della società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

	Trattamento di fine rapporto
Valore di inizio esercizio	606.431
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	79.899
Utilizzo nell'esercizio	31.756
Totale variazioni	48.143
Valore di fine esercizio	654.574

La movimentazione del fondo evidenzia l'accantonamento a carico dell'esercizio per quanto maturato dai

dipendenti in forza alla data del 31/12/23 calcolato in base al C.C.N.L. applicato. L'importo è al netto dei versamenti eseguiti in favore dei fondi di previdenza complementare presso i quali alcuni dipendenti hanno scelto di destinare una quota del loro Trattamento di Fine Rapporto.

DEBITI

Distinzione per scadenza

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

Rispetto all'esercizio precedente il totale dei debiti si è ridotto di circa il 4% rispetto all'esercizio precedente

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	5.954.338	455.548	6.409.886	251.553	6.158.333	4.293.380
Acconti	0	31.751	31.751	31.751	0	0
Debiti verso fornitori	742.277	40.555	782.832	782.832	0	0
Debiti tributari	49.889	46.672	96.561	96.561	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	65.256	65.256	65.256	0	0
Altri debiti	6.305.279	-1.162.995	5.142.284	5.142.284	0	0
Totale debiti	13.051.783	-523.213	12.528.570	6.370.237	6.158.333	0

Ratei e risconti passivi

I ratei passivi sono relativi ai costi per ferie, quattordicesima mensilità, inail e relativi oneri sociali per euro 49.523. La parte restante della voce è dovuta a ratei su conguagli assicurativi e altri costi di minore entità.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	40.938	8.585	49.523
Risconti passivi	0	0	0
Totale ratei e risconti passivi	40.938	8.585	49.523

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle prestazioni dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto di abbuoni e ammontano a euro 4.714.171. Nella voce A.1 sono compresi anche i ricavi stimati relativi a compensi tecnici

per avanzamento dei servizi di realizzazione nuovi alloggi e manutenzione pari ad euro 274.025.

Gli altri ricavi e proventi iscritti alla voce A.5 ammontano ad euro 2.129.097. L'elemento principale della voce è costituito dai contributi pubblici per euro 1.940.958 inerenti alla realizzazione e manutenzione di alloggi. La parte restante è rappresentata da sopravvenienze attive, risarcimenti danni ricevuti e recuperi da distacco di personale.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di abbuoni, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).

La voce più rilevante dei costi è costituita dai costi per servizi per euro 3.916.704. Nella seguente tabella evidenziamo alcuni valori di maggior interesse per l'attività operativa e un raffronto con l'esercizio precedente:

	2023	2022
Lavori di manutenzione alloggi	794.488	928.706
Lavori di manutenzione condomini	142.994	104.576
Quote autogestione e amministraz.	46.714	73.015
Spese legali, tecniche e professionali	145.068	334.728
Assicurazioni	96.795	96.354

Nella voce B8 sono iscritti i canoni di concessione versati al comune di Siena e di Poggibonsi per euro 263.017.

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si informa che non sussistono ricavi di entità o incidenza eccezionali

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si informa che non sussistono costi di entità o incidenza eccezionali:

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza fiscale
IRES	20.382	0	0	6.296	
IRAP	35.024	0	0	0	
Totale	55.406	0	0	6.296	0

Di seguito riportiamo il prospetto delle variazioni sulle imposte anticipate:

	Importo	IRES
Incremento imposte anticipate		
Interessi passivi indeducibili	88.425	10.611
Acc.to svalutazione crediti non deducibile	230.268	27.632
Totale incrementi		38.243
Recupero imposte anticipate		
Utilizzo fondo rischi		
Utilizzo fondo rischi su crediti non deducibili	181.604	21.792
Recupero morosità non deducibile	84.619	10.154
Totale riassorbimenti		31.947
Crediti per imposte anticipate 2022		224.887
Incrementi 2023		38.243
Riassorbimenti 2023		31.947
Crediti per imposte anticipate 2023		231.183

Le imposte anticipate fanno riferimento alle somme accantonate nei fondi rischi, agli interessi passivi indeducibili e alle somme accantonate al fondo svalutazione crediti che hanno prodotto differenze temporanee deducibili. Tali differenze danno origine ad imposte pagate anticipatamente che saranno recuperate negli esercizi successivi.

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	4
Impiegati	21
Totale Dipendenti	26

Compensi agli organi sociali

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	44.669	21.899

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si informa che non sussistono impegni, garanzie e passività potenziali sui beni sociali non risultanti dallo stato patrimoniale

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società non ha costituito all'interno del patrimonio della società alcun patrimonio da destinarsi in via esclusiva ad uno specifico affare ex art. 2447-bis, lettera a), c.c. e nemmeno ha stipulato contratti di finanziamento che ricadono nella fattispecie prevista dall'art. 2447- bis, lettera b), c.c..

Operazioni con parti correlate

Ai sensi del co. 22 bis art. 2427 e a quanto integrato dal OIC 12 la Società, è soggetta a direzione e coordinamento dei Comuni soci effettuata attraverso l'esercizio del "controllo analogo congiunto". I valori di scambio economico dei servizi prestati sono determinati contrattualmente da un accordo approvato dalle parti con durata dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2050.

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

Strumenti finanziari derivati

La società non ha costituito contratti riguardanti strumenti derivati.

Informazioni ex art. 1 comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124

In ossequio alla legge 4 agosto 2017 n.124 "Legge annuale per il mercato e la concorrenza" art. 1, commi 125/129 si riporta l'elenco dei contributi, sovvenzioni, incarichi retribuiti e vantaggi economici di cui all'art.1 comma 25 della legge richiamata ricevuti da Enti pubblici.

La tabella che segue riporta i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare o valore dei beni ricevuti e breve descrizione delle motivazioni annesse al beneficio.

Causale	Modalità e soggetto erogante	Data	Importo
SOSTEGNO LOCAZIONE	Regione Toscana	30/01/2023	5.028,07
REINTEGRO DISPONIBILITA' DI CASSA	Regione Toscana	06/07/2023	96.278,38
PNRR	Regione Toscana	07/09/2023	200.369,92
PNRR	Regione Toscana	07/09/2023	99.631,19
PNRR	Regione Toscana	13/10/2023	134.014,85
L. 80-2014	Regione Toscana	06/12/2023	30.116,22
REINTEGRO DISPONIBILITA' DI CASSA	Regione Toscana	07/12/2023	157.170,78
L. 80-2014	Regione Toscana	07/12/2023	10.450,04

Tutti i contributi elencati sono ricevuti in forma monetaria ed indicati per cassa; gli stessi sono riportati alla voce 5) a) del conto economico con il criterio della competenza

Destinazione del risultato d'esercizio

Per quanto relazionato il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio di euro 37.998 totalmente alla riserva straordinaria, avendo la riserva legale già raggiunto la quota di cui all'art. 2430 del c.c..

Nota integrativa, parte finale

La presente Nota integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio di esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre, eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al bilancio

Siena,

Il consiglio di amministrazione

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.....