

SIENA CASA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	Via BIAGIO DI MONTLUC, 2 SIENA 53100 SI Italia
Codice Fiscale	01125210524
Numero Rea	
P.I.	01125210524
Capitale Sociale Euro	0.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	841230
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	5.385.479	5.586.880
II - Immobilizzazioni materiali	19.688	30.934
Totale immobilizzazioni (B)	5.405.167	5.617.814
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	5.119	6.235
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.956.485	7.154.319
esigibili oltre l'esercizio successivo	559.981	694.521
imposte anticipate	232.230	231.183
Totale crediti	8.748.696	8.080.023
IV - Disponibilità liquide	1.848.546	1.224.939
Totale attivo circolante (C)	10.602.361	9.311.197
D) Ratei e risconti	47.054	48.600
Totale attivo	16.054.582	14.977.611
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	203.016	203.016
IV - Riserva legale	40.603	40.603
VI - Altre riserve	1.476.327	1.438.327
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	35.647	37.998
Totale patrimonio netto	1.755.593	1.719.944
B) Fondi per rischi e oneri	80.882	25.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	690.503	654.574
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.731.343	6.370.237
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.758.977	6.158.333
Totale debiti	13.490.320	12.528.570
E) Ratei e risconti	37.284	49.523
Totale passivo	16.054.582	14.977.611

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.220.145	4.714.171
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	1.879.992	1.940.958
altri	88.739	188.139
Totale altri ricavi e proventi	1.968.731	2.129.097
Totale valore della produzione	7.188.876	6.843.268
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	10.548	27.659
7) per servizi	4.231.750	3.916.704
8) per godimento di beni di terzi	380.117	372.543
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.015.655	1.032.385
b) oneri sociali	312.260	274.350
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	77.710	79.899
c) trattamento di fine rapporto	77.710	79.899
Totale costi per il personale	1.405.625	1.386.634
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	218.783	247.984
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	207.538	235.712
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	11.245	12.272
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	205.473	176.602
Totale ammortamenti e svalutazioni	424.256	424.586
12) accantonamenti per rischi	55.882	5.000
14) oneri diversi di gestione	360.592	353.102
Totale costi della produzione	6.868.770	6.486.228
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	320.106	357.040
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	72.301	51.652
Totale proventi diversi dai precedenti	72.301	51.652
Totale altri proventi finanziari	72.301	51.652
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	305.776	321.584
Totale interessi e altri oneri finanziari	305.776	321.584
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(233.475)	(269.932)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	86.631	87.108
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	52.031	55.406
imposte differite e anticipate	(1.047)	(6.296)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	50.984	49.110
21) Utile (perdita) dell'esercizio	35.647	37.998

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2024, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta essi potranno non essere osservati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

Detto bilancio è redatto in forma abbreviata in quanto non si sono realizzati i presupposti per l'obbligo di redazione in forma ordinaria di cui all'art. 2435-bis.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917 /1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

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

Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;

- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della “**costanza nei criteri di valutazione**”, vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della **comparabilità** nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della **neutralità** del redattore.

In considerazione dell'andamento economico della Società gli Amministratori ritengono che i flussi di cassa prodotti dalla gestione corrente sommati alle risorse finanziarie già disponibili oltre all'eventuale supporto da parte dei soci, come dimostrato in passato, siano sufficienti a far fronte al fabbisogno finanziario per i prossimi 12 mesi. La Nota integrativa contiene, infine, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

La società non presenta il rendiconto finanziario in quanto si è avvalsa dell'esonero di cui all'art. 2435-bis c. 2 ultimo capoverso C.C..

Inoltre si è usufruito della facoltà di esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione prevista dall'art. 2435-bis C.C. c. 7, in quanto sono riportate in Nota Integrativa le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'art. 2428 C.C..

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 2024, era pari ad euro 1.755.593.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Si dà atto che nel presente bilancio non si sono verificati casi eccezionali che comportino il ricorso alla deroga di cui al quinto comma dell'art. 2423.

Cambiamenti di principi contabili

Cambiamento dei criteri di valutazione

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

Correzione di errori rilevanti

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio non sono stati riscontrati errori rilevanti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteri di valutazione applicati

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.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

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

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 2024, è risultata pari al 5,09% (contro il 4,83% del 2023) 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 2.528.972. Tale importo comprende il fondo sociale previsto dall'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.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

Immobilizzazioni

L'attivo immobilizzato raggruppa, sotto la lettera "B Immobilizzazioni", le seguenti tre sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- I Immobilizzazioni immateriali;
- II Immobilizzazioni materiali;
- III Immobilizzazioni finanziarie.

L'ammontare dell'attivo immobilizzato al 31/12/2024 è pari a euro 5.405.167.

Rispetto al passato esercizio ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 218.784.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

- concessioni, licenze, marchi e diritti simili;
- altri costi pluriennali

e risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni ammontano, al netto dei fondi, a euro 5.385.479.

Ammortamento

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

Criteri di valutazione IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 19.688.

In tale voce risultano iscritti:

- attrezzature industriali e commerciali;

Il costo di produzione delle immobilizzazioni costruite in economia ed il costo incrementativo dei cespiti ammortizzabili comprende tutti i costi direttamente imputabili ad essi; il valore è stato definito sommando il costo dei materiali, della mano d'opera diretta e di quella parte di spese di produzione direttamente imputabili al cespite.

I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al Conto economico.

Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene.

Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni e le aree fabbricabili o edificate, è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

Il metodo di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2024 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti. Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc.

Movimenti delle immobilizzazioni

B - IMMOBILIZZAZIONI

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2024	5.405.167
Saldo al 31/12/2023	5.617.814
Variazioni	-218.784

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie iscritte nella classe B dell'attivo.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	5.816.766	43.206	5.859.972
Rivalutazioni	5.826	-	5.826
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	235.712	12.272	247.984
Valore di bilancio	5.586.880	30.934	5.617.814
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	207.538	11.246	218.784
Totale variazioni	(207.538)	(11.246)	(218.784)
Valore di fine esercizio			
Costo	5.586.880	30.934	5.617.814
Rivalutazioni	6.137	-	6.137
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	207.538	11.246	218.784
Valore di bilancio	5.385.479	19.688	5.405.167

Attivo circolante

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse I - Rimanenze;
- Sottoclasse Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita;
- Sottoclasse II - Crediti;
- Sottoclasse III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2024 è pari a euro 10.602.361. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 1.291.164.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

RIMANENZE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Rimanenze di magazzino

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024, le Rimanenze sono iscritte nella sottoclasse C.I dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 5.119.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro -1.116.

CREDITI - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 8.748.696.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 668.673.

I crediti iscritti in bilancio rappresentano validi diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi.

I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono stati rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione.

I crediti originatisi per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo qualora essi rappresentano effettivamente obbligazione di terzi verso l'impresa.

La classificazione dei crediti nell'attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra crediti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i crediti dell'attivo circolante con il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione iniziale di tutti i crediti del circolante è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, mentre sono stati dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi, le svalutazioni stimate e le perdite su crediti contabilizzate per adeguare i crediti al valore di presumibile realizzo.

Crediti commerciali

I crediti commerciali, pari ad euro 6.102.793, sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota accantonata nell'esercizio.

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 circa 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 31/12/2023	1.764.691	472.397	2.237.088
Accantonamenti dell'esercizio	205.473	99.522	
Recuperi e cancellazioni	(13.111)		
Consistenza al 31/12/2024	1.957.053	571.919	2.528.972

Crediti - Distinzione per scadenza

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.203.253	-145.244	2.058.009	2.058.009	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	30.580	18.820	49.400	49.400	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	231.183	1.047	232.230			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	5.615.007	794.050	6.409.057	5.849.076	559.981	275.005
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.080.023	668.673	8.748.696	7.956.485	559.981	275.005

Attività per imposte anticipate

La sottoclasse C.II Crediti accoglie anche l'ammontare delle cosiddette "imposte pre-pagate" (imposte differite "attive"), per un importo di euro 232.230, sulla base di quanto disposto dal documento n. 25 dei Principi Contabili nazionali.

Si tratta delle imposte "correnti" (IRES e IRAP) relative al periodo in commento, connesse a differenze temporanee deducibili, il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi d'imposta risulta ragionevolmente certo sia nell'esistenza sia nella capienza del reddito imponibile "netto" che è lecito attendersi.

Crediti v/altri

I "Crediti verso altri" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse C.IV per euro 1.848.546, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Rispetto al passato esercizio la sottoclasse C.IV Disponibilità liquide ha subito una variazione in aumento pari a euro 623.607.

Ratei e risconti attivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale, sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 ammontano a euro 47.054.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro 1.546.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

Patrimonio netto

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

I – Capitale

II – Riserva da sovrapprezzo delle azioni

III – Riserve di rivalutazione

IV – Riserva legale

V – Riserve statutarie

VI – Altre riserve, distintamente indicate

VII – Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

VIII – Utili (perdite) portati a nuovo

IX – Utile (perdita) dell'esercizio

Perdita ripianata

X – Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

Il patrimonio netto ammonta a euro 1.755.593 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 35.649.

Fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi ed oneri

I "Fondi per rischi e oneri", esposti nella classe B della sezione "Passivo" dello Stato patrimoniale, accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati.

L'entità dell'accantonamento è misurata con riguardo alla stima dei costi alla data del bilancio, ivi incluse le spese legali, determinate in modo non aleatorio ed arbitrario, necessarie per fronteggiare la sottostante passività certa o probabile.

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		25.000
Accantonamento dell'esercizio		55.882
Totale variazioni		55.882
Valore di fine esercizio		80.882

Il dettaglio dei fondi accantonati al termine dell'esercizio 2024, è il seguente:

- Fondo copertura rischi personale dipendente euro 5.000,00

A copertura di sanzioni amministrative e altri eventi imprevisti nei cantieri

- Fondo rischi cantieri di euro 40.882,00

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 35.000,00.

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	654.574
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	77.710
Utilizzo nell'esercizio	41.781
Totale variazioni	35.929
Valore di fine esercizio	690.503

La movimentazione del fondo evidenzia l'accantonamento a carico dell'esercizio per quanto maturato dai dipendenti in forza alla data del 31/12/2024 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	6.409.886	-386.095	6.023.791	264.814	5.758.977	4.256.121
Acconti	31.751	-1.814	29.937	29.937	0	0
Debiti verso fornitori	782.832	167.147	949.979	949.979	0	0
Debiti tributari	96.561	-13.668	949.979	949.979	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	65.256	108.004	173.260	173.260	0	0
Altri debiti	5.142.284	1.088.176	6.230.460	6.230.460	0	0
Totale debiti	12.528.570	961.750	13.490.320	7.731.343	5.758.977	4.256.121

Ratei e risconti passivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe "E - Ratei e risconti", esposta nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale, sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In tale classe sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 ammontano a euro 37.284.

Rispetto al passato esercizio la classe del Passivo "E – Ratei e risconti" ha subito una variazione in diminuzione di euro 12.239.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024, compongono il Conto economico.

Nella redazione del Conto economico la società **non** si è avvalsa delle semplificazioni consentite dall'art. 2435-bis c. 3 C.C.. Il Conto economico è pertanto redatto secondo lo schema di cui all'art. 2425 C.C..

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 5.220.145.

L'ammontare complessivo dei contributi in conto esercizio indicati alla voce A.5) di Conto economico risulta pari ad euro 1.879.992 e comprende contributi pubblici inerenti alla realizzazione e manutenzione di alloggi.

La parte restante dei ricavi alla voce A.5) è rappresentata da sopravvenienze attive, risarcimenti danni ricevuti e recuperi da distacco di personale.

Costi della produzione

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 4.231.750. Nella seguente tabella evidenziamo alcuni valori di maggior interesse per l'attività operativa e un raffronto con l'esercizio precedente:

	2024	2023
Lavori di manutenzione alloggi	640.412	794.488
Lavori di manutenzione condomini	175.154,96	142.994
Quote autogestione e amministraz.	134.389	46.714
Spese legali, tecniche e professionali	428.042	145.068
Assicurazioni	96.286	96.795

Nella voce B8 sono iscritti i canoni di concessione versati al comune di Siena e di Poggibonsi per euro 265.166.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La società non ha proceduto ad alcuna svalutazione o rivalutazione o ripristino di valore di attività e passività finanziarie.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

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	52.031
Imposte relative a esercizi precedenti	0
Imposte differite: IRES	0
Imposte differite: IRAP	0
Riassorbimento Imposte differite IRES	0
Riassorbimento Imposte differite IRAP	0
Totale imposte differite	0
Imposte anticipate: IRES	39.968
Imposte anticipate: IRAP	0
Riassorbimento Imposte anticipate IRES	0
Riassorbimento Imposte anticipate IRAP	0
Totale imposte anticipate	-1.047
Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0
Totale imposte (20)	50.984

Di seguito riportiamo il prospetto delle variazioni sulle imposte anticipate:

	Importo	IRES
Incremento imposte anticipate		
Interessi passivi indeducibili	71.808	8.617
Acc.to svalutazione crediti non deducibile	261.257	31.351
Totale incrementi		39.968
Recupero imposte anticipate	162.820,00	28.538,40
Utilizzo fondo rischi		
Utilizzo fondo rischi su crediti non deducibili	13.111	1.573
Recupero morosità non deducibile	73.409	8.809
Totale riassorbimenti		38.921
Crediti per imposte anticipate 2023		224.887
Incrementi 2023		39.968
Riassorbimenti 2024		38.921

Crediti per imposte anticipate 2024

225.934

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.

Di seguito si evidenzia anche il calcolo per la verifica della ragionevole certezza del recupero delle imposte anticipate:

FONDO RISCHI SU CREDITI	1.957.052,80 €
IRES IMPOSTE ANTICIPATE 12%	234.846,34 €
ECCEDENZA ROL	71.808,08 €
IRES IMPOSTE ANTICIPATE 12%	8.616,97 €
TOTALE IRES IMPOSTE ANTICIPATE 12%	243.463,31 €
RAGIONEVOLE CERTEZZA RECUPERO	234.846,34 €
IMPOSTE ANTICIPATE DA BILANCIO	232.230,21 €

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Numero medio dei dipendenti ripartito per categorie (art. 2427 c. 1 n. 15 C.C.)

Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è evidenziato nel seguente prospetto:

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	4
Impiegati	19
Totale Dipendenti	23

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Ammontare complessivo dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (art. 2427 c. 1 n. 16 C.C.)

I compensi spettanti, le anticipazioni e i crediti concessi agli Amministratori e ai Sindaci nel corso dell'esercizio in commento, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, risultano dal seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	35.000	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 sulle 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.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevati fatti di rilievo tali da essere oggetto di illustrazione nella presente nota integrativa.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Per quanto relazionato il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio di euro 35.647 totalmente alla riserva straordinaria, avendo la riserva legale già raggiunto la quota di cui all'art. 2430 del c.c..

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	DATA	IMPORTO	SOGGETTO EROGANTE
PNRR	31/01/2024	231.394,83	Regione Toscana
L.80-2014	31/01/2024	7.814,78	Regione Toscana
PNRR	05/02/2024	199.262,40	Regione Toscana
PNRR	05/02/2024	400.739,84	Regione Toscana
REINTEGRO DISPONIBILITA DI CASSA	07/03/2024	226.199,90	Regione Toscana
G.R. 648-2020 - PROGRAMMA PER LA MANUTENZIONE STRA ORDINARIA DALLOGGI ERP	21/05/2024	122.022,03	Regione Toscana
DGR 458-24	07/06/2024	311.152,95	Regione Toscana
REINTEGRO DISPONIBILITA DI CASSA	03/10/2024	90.084,65	Regione Toscana
L.80-2014	21/11/2024	4.580,08	Regione Toscana
DGR 458-24	29/11/2024	155.576,48	Regione Toscana
TELERISCALDAMENTO RADICONDOLI	12/12/2024	174.840,58	Comune Radicondoli
FONDO COMP. PREZZI 2023	20/12/2024	30.916,83	Infrastrutture e Trasporti

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

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

Il consiglio di amministrazione