

## SIENA CASA SPA

### Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	VIA BIAGIO DI MONTLUC 2 - 53100 SIENA (SI)
<b>Codice Fiscale</b>	01125210524
<b>Numero Rea</b>	SI 000000122413
<b>P.I.</b>	01125210524
<b>Capitale Sociale Euro</b>	203.016 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	Societa' per azioni
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	841230
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

## Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	5.816.766	6.003.588
II - Immobilizzazioni materiali	43.206	38.030
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>5.859.972</b>	<b>6.041.618</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.954.397	6.118.486
esigibili oltre l'esercizio successivo	792.185	858.796
imposte anticipate	224.887	261.312
<b>Totale crediti</b>	<b>6.971.469</b>	<b>7.238.594</b>
IV - Disponibilità liquide	2.470.909	2.388.304
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>9.442.378</b>	<b>9.626.898</b>
D) Ratei e risconti	98.750	109.977
<b>Totale attivo</b>	<b>15.401.100</b>	<b>15.778.493</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	203.016	203.016
IV - Riserva legale	40.603	40.603
VI - Altre riserve	1.429.256	1.307.108
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	9.073	122.150
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>1.681.948</b>	<b>1.672.877</b>
B) Fondi per rischi e oneri	20.000	219.188
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	606.431	542.921
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.583.335	6.548.725
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.468.448	6.745.996
<b>Totale debiti</b>	<b>13.051.783</b>	<b>13.294.721</b>
E) Ratei e risconti	40.938	48.786
<b>Totale passivo</b>	<b>15.401.100</b>	<b>15.778.493</b>

## Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.831.669	4.742.568
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	1.421.650	442.835
altri	560.113	293.889
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>1.981.763</b>	<b>736.724</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>6.813.432</b>	<b>5.479.292</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	23.371	27.131
7) per servizi	3.896.744	2.779.039
8) per godimento di beni di terzi	319.375	294.769
9) per il personale		
a) salari e stipendi	900.164	864.670
b) oneri sociali	241.032	211.534
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	110.784	77.300
c) trattamento di fine rapporto	110.784	77.300
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>1.251.980</b>	<b>1.153.504</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	214.478	207.066
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	203.563	200.327
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	10.915	6.739
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	254.803	285.993
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>469.281</b>	<b>493.059</b>
14) oneri diversi di gestione	448.539	212.404
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>6.409.290</b>	<b>4.959.906</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>404.142</b>	<b>519.386</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	21.045	11.103
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>21.045</b>	<b>11.103</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>21.045</b>	<b>11.103</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	328.499	338.282
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>328.499</b>	<b>338.282</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(307.454)</b>	<b>(327.179)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>96.688</b>	<b>192.207</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	51.190	89.027
imposte differite e anticipate	36.425	(18.970)
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>87.615</b>	<b>70.057</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>9.073</b>	<b>122.150</b>

## **Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022**

### **Nota integrativa, parte iniziale**

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante, evidenzia un utile di euro 9.073 contro un utile di euro 122.150 dell'esercizio precedente.

Ciò premesso, passiamo a fornirvi i dati e le indicazioni di corredo, nel rispetto dell'attuale normativa.

Il bilancio chiuso al 31.12.2022 è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del codice civile, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali, aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), e con l'accordo del Collegio Sindacale, nei casi previsti dalla legge e si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16, comma 8, D.Lgs. n. 213/98 e dall'art. 2423, ultimo comma, del codice civile: tutti gli importi espressi in unità di euro sono stati arrotondati, all'unità inferiore se inferiori a 0,5 euro e all'unità superiore se pari o superiori a 0,5.

### **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 DI REDAZIONE**

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;
- la società si è avvalsa della facoltà, prevista per le società che redigono il bilancio in forma abbreviata, di iscrivere i crediti al valore di presumibile realizzo ed i debiti al valore nominale in deroga al criterio generale del costo ammortizzato disposto dall'art.2426 del c.c..

Si precisa pertanto che:

- ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 1, del codice civile il bilancio è stato redatto in forma abbreviata poiché i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi;
- i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. n. 139 /2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC;
- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;
- in applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione ed informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta;
- la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi ad eccezione del metodo di valutazione del rischio di credito illustrato nel prosieguo, di cui si fa rinvio alle singole voci di bilancio, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento; gli stessi risultano, comunque, rispondenti a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile e tengono conto dei principi contabili aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC);
- non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge;
- ai fini di una maggiore chiarezza sono state omesse le voci precedute da lettere, numeri arabi e romani che risultano con contenuto zero nel precedente e nel corrente esercizio;
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

La relazione sulla gestione è stata omessa in quanto ci si è avvalsi della facoltà prevista dall'art. 2435-bis, comma 7, del codice civile:

- 1) non si possiedono azioni proprie, né quote o azioni di società controllanti, neanche per interposta persona o società fiduciaria;

2) non si sono né acquistate, né alienate azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti anche per interposta persona o società fiduciaria.

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.

La presente nota integrativa è parte integrante del bilancio di esercizio, redatto in conformità alle norme del Codice civile ed ai principi contabili nazionali, nella versione rivista e aggiornata dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

La società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

## **Criteri di valutazione applicati**

### **Immobilizzazioni Immateriali**

Le Immobilizzazioni Immateriali sono iscritte al costo di acquisto e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione e tenendo conto di quanto di seguito riportato.

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 iscritte al costo di acquisto o al valore di conferimento, compresi eventuali oneri accessori ed i costi direttamente imputabili al bene.

Nel costo dei beni non è stata imputata alcuna quota di interessi passivi.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al Conto Economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono e ammortizzati in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Le Immobilizzazioni Materiali sono ammortizzate a quote costanti secondo tassi commisurati alla loro residua possibilità di utilizzo e all'usura fisica del bene, tassi che coincidono con le aliquote previste dalla legislazione fiscale.

Attrezzat. Ind.li	15%
Mobili d'ufficio	12%
Macchine d'ufficio	20%
Arredamento	15%
Autovetture	25%

Gli incrementi dell'anno sono ammortizzati alle suddette aliquote ridotte del 50%.

I beni strumentali di modesto costo unitario (inferiore a euro 516,46) e di ridotta vita utile sono completamente spesi nell'esercizio di acquisizione.

### **Crediti (art. 2427, nn. 1, 4 e 6; art. 2426, n. 8)**

I crediti sono iscritti al valore di presunto realizzo. Il valore dei crediti iscritto nell'attivo è riportato al netto con deduzione dei fondi rettificativi iscritti in contabilità.

L'ammontare di questi fondi rettificativi è commisurato sia all'entità dei rischi relativi a specifici crediti "in sofferenza", sia all'entità del rischio di mancato incasso incombente sulla generalità dei crediti, prudenzialmente stimato in base all'andamento delle insolvenze.

Come indicato in precedenza 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.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i crediti dell'attivo circolante con il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione di tutti i crediti del circolante è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti e degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al già menzionato valore, sono state dedotte le svalutazioni stimate e le perdite su crediti contabilizzate per adeguare i crediti al valore di presumibile realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, i crediti con scadenza oltre l'esercizio successivo sono costituiti soltanto dalle rateizzazioni nei confronti di cessionari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, come previsto dalle normative vigenti; lo stesso importo con la stessa scadenza si trova anche tra i debiti, in quanto tali rientri devono essere versati nelle contabilità speciali, intestate al Lode di Siena, accese presso la Tesoreria dello Stato, per essere successivamente reinvestiti in interventi edilizi, previa approvazione regionale.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono iscritte in bilancio per il loro effettivo importo che concorda con le risultanze dei documenti bancari e postali e dalla effettiva consistenza di cassa.

### **Ratei e risconti attivi**

Sono determinati facendo riferimento alla componente temporale di quote di ricavi, proventi, costi ed oneri comuni a due o più esercizi. Nei ratei e risconti attivi sono stati iscritti i proventi di competenza dell'esercizio, esigibili in periodi successivi, ed i costi sostenuti nel periodo, ma di competenza di esercizi successivi relativamente a premi di assicurazione, consulenze, anticipi per contratti di gestione del sistema informatico, quote autogestione amministrativa e ticket mensa.

### **Fondi per rischi e oneri**

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

È stato determinato in conformità all'art. 2120 c.c. e riflette l'effettivo debito maturato nei confronti dei dipendenti alla data del 31.12.2022.

#### **Debiti**

I debiti sono iscritti al valore nominale in applicazione della norma di cui all'art. 2343 del c.c. Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i debiti con il criterio del costo ammortizzato, la loro rilevazione è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti e degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque ottenuti.

Sempre per lo stesso principio non è stato utilizzato il criterio del costo ammortizzato per debiti con scadenza inferiore a 12 mesi.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale.

I debiti originati da acquisizione di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri ed i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento dell'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.

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.

#### **Valori in valuta**

La società non ha attività e passività in valuta diversa dall'euro.

#### **Ratei e risconti passivi**

I ratei passivi sono rappresentati da ferie e permessi, rol, rateo 14a mensilità dipendenti oltre ai relativi contributi previdenziali.

### **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 2022, è risultata pari al 4,86% (contro il 5,36% del 2021) 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 2.234.794. 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.

### **Continuità aziendale**

L'entità del patrimonio netto ed il suo rapporto con l'indebitamento presente inducono a ritenere garantita la continuità aziendale anche nella prospettiva dei prossimi dodici mesi.

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 2022 è stata rilevata una diminuzione della morosità probabilmente a causa della fine delle misure restrittive collegate alla crisi sanitaria e di una rinnovata attenzione della società all'attività di controllo e riscossione dei canoni.

Con riferimento all'esercizio 2022 la società ha inoltre effettuato, tramite i propri legali, una verifica straordinaria delle posizioni che presentano insoluti.

#### **4) Capitalizzazione**

La società negli ultimi cinque anni ha incrementato in maniera significativa il proprio patrimonio netto che, alla fine dell'esercizio 2022, era pari ad euro 1.681.947.

### **Utilizzo maggior termine per approvazione bilancio**

Nel rispetto delle disposizioni normative e delle previsioni statutarie, il Consiglio di Amministrazione ha deciso di utilizzare per la redazione e l'approvazione del bilancio il maggior termine di 180 giorni. Tale scelta è stata dettata dalla volontà di richiedere ai legali della società un'approfondita valutazione sulle possibilità di effettivo realizzo dei crediti verso i clienti. Tale analisi, data la mole e la complessità delle posizioni creditorie e l'importanza che tali voci hanno sulla redazione del bilancio, ha richiesto un tempo particolarmente lungo e da ciò la necessità di sfruttare la possibilità offerta dall'art. 2364, co. 2, cod. civ.

## Nota integrativa abbreviata, attivo

### Immobilizzazioni

#### Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	8.117.384	201.856	8.319.240
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.113.797	163.826	2.277.623
<b>Valore di bilancio</b>	6.003.588	38.030	6.041.618
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	16.741	16.092	32.833
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	203.563	10.916	214.479
<b>Totale variazioni</b>	(186.822)	5.176	(181.646)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	8.134.125	217.948	8.352.073
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.317.359	174.742	2.492.101
<b>Valore di bilancio</b>	5.816.766	43.206	5.859.972

#### Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione in aumento	Variazione in diminuzione	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Crediti verso clienti</b>	4.236.400	-	108.119	4.128.281	4.128.281	-	-
<b>Fondo svalutazione crediti v/clienti</b>	(2.387.516)	(254.803)	(407.525)	(2.234.794)	(2.234.794)	-	-
<b>Attività per imposte anticipate</b>	261.312	37.383	73.808	224.887	224.887	-	-
<b>Crediti v/ erario</b>	21.395	18.556	-	39.951	39.951	-	-
<b>Altri crediti</b>	5.107.003	-	293.859	4.813.144	4.020.959	792.185	-
<b>Totale crediti</b>	<b>7.238.594</b>	<b>(198.864)</b>	<b>68.261</b>	<b>6.971.469</b>	<b>6.179.284</b>	<b>792.185</b>	<b>-</b>

Nella voce "Altri crediti" sono confluite le somme relative ai crediti verso condomini che non sono state ancora liquidate ai singoli conduttori per un importo complessivo di euro 1.945.646. Il totale dei crediti verso clienti al termine dell'esercizio, comprendendo anche tali somme, sarebbe pari ad euro 6.073.927 (euro 3.838.133 se considerato al netto del fondo svalutazione).

## 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 Svalutazione crediti	Fondo Sociale (ex art. 31 L.R.n. 2/2019)	Totale
<b>Consistenza 31/12/21</b>	2.101.807	285.708	2.387.515
<b>Accantonamenti dell'esercizio</b>	160.029	94.774	254.803
<b>Recuperi e cancellazioni</b>	(407.525)	-	(407.525)
<b>Consistenza 31/12/22</b>	<b>1.854.311</b>	<b>380.482</b>	<b>2.234.793</b>

## Attivo circolante: Variazioni delle disponibilità liquide

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale
<b>Consistenza 31/12/21</b>	2.387.881	423	2.388.304
<b>Variazioni dell'esercizio</b>	82.322	283	82.605

Consistenza 31/12/22	2.470.203	706	2.470.909
----------------------	-----------	-----	-----------

**Ratei e risconti attivi**

I risconti attivi per complessivi euro 98.750 sono costituiti da:

- quote condomini esterni                      euro 77.612
- canoni di assicurazione                        euro 929
- gestione sistema informatico                euro 18.271
- altri    euro 1.938

**Oneri finanziari capitalizzati**

La società non ha operato alcuna capitalizzazione di interessi passivi

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Ai sensi del n. 7 bis dell'art. 2427 C.C. il Patrimonio Netto è analiticamente indicato nel prospetto seguente. Dalla sua costituzione la Società non ha mai distribuito utili, ma ha sempre accantonato a riserve i risultati conseguiti; dette riserve risultano essere liberamente disponibili nel rispetto della normativa vigente. Il capitale sociale è costituito da n. 1.691.800 azioni del valore nominale di euro 0,12 per un totale di euro 203.016.

La riserva legale ha raggiunto l'importo minimo previsto dalla legge, pertanto l'utile 2021, pari ad euro 122.150 è stato interamente destinato a riserva straordinaria.

La società non detiene nel patrimonio azioni proprie.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Altre variazioni incrementi		
Capitale	203.016	-	-		203.016
Riserva legale	40.603	-	-		40.603
Altre riserve					
Riserva straordinaria	1.307.105	-	122.150		1.429.255
Varie altre riserve	1	(1)	-		-
Totale altre riserve	1.307.108	(1)	122.150		1.429.256
Utile (perdita) dell'esercizio	122.150	(122.150)	-	9.073	9.073
Totale patrimonio netto	1.672.877	(122.151)	122.150	9.073	1.681.948

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	203.016	Capitale sociale	
Riserva legale	40.603	Riserva di utili	AB
Altre riserve			
Riserva straordinaria	1.429.255	Riserva di utili	ABC
Totale altre riserve	1.429.256		
Totale	1.672.874		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

### 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	-	219.188
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	20.000	20.000
Totale variazioni	20.000	20.000
Valore di fine esercizio	20.000	20.000

Nel corso dell'esercizio la società ha ridotto la consistenza del fondo rischi per euro 199.188. Tale somma era stata accantonata quanto ad euro 99.188 in relazione al contenzioso per il cantiere di Monteroni d'Arbia che si è risolto positivamente a favore della società e quanto ad euro 100.000 in relazione al cantiere di Viale Bracci. Tale cantiere è stato sospeso e quindi il fondo è stato utilizzato per stornare i crediti verso la Regione Toscana che non saranno più liquidati alla società.

I dettagli dei fondi accantonati al termine dell'esercizio 2022, 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

Il mantenimento dei 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 di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	542.921
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	84.987
Utilizzo nell'esercizio	21.477
Totale variazioni	63.510
Valore di fine esercizio	606.431

La movimentazione del fondo evidenzia l'accantonamento a carico dell'esercizio per quanto maturato dai dipendenti in forza alla data del 31/12/22 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

### Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di	Quota	Quota	Di cui di durata

	Valore di inizio esercizio	Variazione in aumento	Variazione in diminuzione	fine esercizio	scadente entro l'esercizio	scadente oltre l'esercizio	residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso banche</b>	6.181.375	-	227.037	5.954.338	238.972	5.715.366	4.623.755
<b>Debiti verso fornitori</b>	460.231	282.046	-	742.277	742.277	-	-
<b>Debiti tributari</b>	20.372	29.517	-	49.889	49.889	-	-
<b>Altri debiti</b>	6.632.743	-	327.464	6.305.279	5.841.087	753.081	-
<b>Totale debiti</b>	13.294.721	311.563	554.501	13.051.783	6.548.725	6.468.447	4.623.755

Rispetto all'esercizio precedente non si osservano variazioni significative. Il totale dei debiti si è ridotto di circa il 2% rispetto all'esercizio precedente.

### **Ratei e risconti passivi**

I ratei passivi sono relativi ai costi per ferie, quattordicesima mensilità, inail e relativi oneri sociali per euro 38.101. La parte restante della voce è dovuta a ratei su conguagli assicurativi e altri costi di minore entità.



## 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 31/12/2022 compongono il 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 4.831.669 sostanzialmente stabile rispetto all'esercizio precedente. 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 316.129.

Gli altri ricavi e proventi iscritti alla voce A.5 ammontano ad euro 1.981.763. L'elemento principale della voce è costituito dai contributi pubblici per euro 1.421.650 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 3.906.244. Nella seguente tabella evidenziamo alcuni valori di maggior interesse per l'attività operativa e un raffronto con l'esercizio precedente:

	2022	2021
Lavori di manutenzione alloggi	928.706	1.004.488
Lavori manutenzione condomini	104.576	102.829
Quote autogest. e amministratraz.	73.015	224.851
Spese legali, tecniche e professionali	334.728	124.380
Assicurazioni	96.354	100.642

Nella voce B8 sono iscritti i canoni di concessione versati al comune di Siena e di Poggibonsi per euro 236.040. Sono inoltre confluiti nella presente sezione i canoni di noleggio di alcune attrezzature e i canoni di locazione per un locale adibito a deposito e per un alloggio che è stato dato in subaffitto a canone concordato.

### Costi per il personale

Rispetto all'esercizio precedente il costo del personale è aumentato di circa l'8%.

### Oneri diversi di gestione

Altri costi non altrove classificabili hanno trovato qui la loro collocazione per un totale di euro 448.539. L'elemento principale che compone questa voce è costituito dalle imposte e tasse

non sul reddito per euro 189.930 (di cui imposta di registro per euro 38.118) e dalle sopravvenienze passive per euro 254.570.

#### **Proventi e oneri finanziari**

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi di carattere finanziario.

I proventi finanziari hanno la seguente composizione:

Interessi attivi su depositi bancari	13.440
Interessi attivi di mora	5.086
Interessi attivi CDP	2.519

Gli oneri finanziari sono costituiti dagli interessi sui mutui in corso e ammontano ad euro 328.499 con un calo di circa 2,9% rispetto all'esercizio precedente.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2022, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata della tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- dati sull'occupazione
- compensi, anticipazioni e crediti ad amministratori e sindaci
- impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 9)
- informazioni sulle operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis c.c.)
- informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter c.c.)
- informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c.1 n. 22- quater C.C.)
- informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
- proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite (art. 2427 c. 1 n. 22-septies)

### **Debiti di durata superiore a cinque anni e assistiti da garanzie reali**

Il bilancio non presenta poste aperte a debiti di durata superiore a cinque anni garantiti da garanzie reali.

Nel bilancio sono presenti debiti di durata superiore a cinque anni con garanzia fideiussoria rilasciata dai soci riferiti alla costituzione di leva finanziaria per la realizzazione di alloggi da affidare a canone concordato.

### **Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

Non sono presenti posizioni debitorie assistite da garanzie reali su beni della società.

### **Finanziamenti effettuati da soci della società**

La società non ha ricevuto e non presenta in bilancio finanziamenti da soci.

### **Importo e natura dei singoli elementi di costo e ricavo di incidenza eccezionali**

Si segnala quale componente di ricavo di natura eccezionale:

- sopravvenienze attive da recupero crediti svalutati relativi ad anni precedenti: euro 38.813.
- risarcimento danni: euro 390.675

### **Compensi e anticipazioni amministratori, sindaci e revisore**

Nell'esercizio di riferimento sono stati corrisposti i seguenti compensi:

- compensi agli amministratori 50.000
- compensi a sindaci 17.500
- compenso a revisore 4.399

### **Imposte sul reddito di esercizio correnti, differite e anticipate**

Le imposte correnti sono così determinate e rappresentate nel prospetto di bilancio

IRES dell'esercizio	27.162
IRAP dell'esercizio	24.028

Di seguito riportiamo il prospetto delle variazioni sulle imposte anticipate:

	Importo	Ires
Incremento imposte anticipate		

Interessi passivi indeducibili	91.609	10.993
Acc.to svalutazione crediti non deducibile	219.913	26.390
<b>Totale incrementi</b>		<b>37.383</b>
<b>Recupero imposte anticipate</b>		
Utilizzo fondo rischi	199.188	23.903
Utilizzo fondo rischi su crediti non deducibili	377.062	45.247
Recupero morosità non deducibile	38.813	4.658
<b>Totale riassorbimenti</b>		<b>73.808</b>
<b>Crediti per imposte anticipate 2021</b>		<b>261.312</b>
<b>Incrementi 2022</b>		<b>37.383</b>
<b>Riassorbimenti 2022</b>		<b>(73.808)</b>
<b>Crediti per imposte anticipate 2022</b>		<b>224.887</b>

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.

### **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 sui patrimoni e i 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..

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

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
L.80-2014	Regione Toscana	14/02/2022	28.605,56
SOSTEGNO LOCAZIONE	Regione Toscana	20/05/2022	13.047,00
PNRR	Regione Toscana	28/06/2022	77.131,61
PNRR	Regione Toscana	28/06/2022	33.210,40
PNRR	Regione Toscana	28/06/2022	44.671,61
PNRR	Regione Toscana	28/06/2022	66.789,98
PNRR	Regione Toscana	28/06/2022	154.263,22
PNRR	Regione Toscana	28/06/2022	133.579,96
PNRR	Regione Toscana	28/06/2022	66.420,80
PNRR	Regione Toscana	28/06/2022	89.343,22
DGR 648-20	Regione Toscana	11/10/2022	366.066,07
L.80-2014	Regione Toscana	28/10/2022	60.232,45
L.80-2014	Regione Toscana	25/11/2022	60.232,45
REINTEGRO DISPONIBILITA' DI CASSA	Regione Toscana	07/12/2022	446.162,59
DGR 648-20	Regione Toscana	19/12/2022	112.327,26
L.80-2014	Regione Toscana	20/12/2022	18.147,39

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.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Per quanto relazionato il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio di euro 9.073 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, 22 maggio 2023

Il Consiglio di Amministrazione.

