

SIENA CASA SPA

Codice fiscale 01125210524 – Partita iva 01125210524
 VIA BIAGIO DI MONTLUC 2 - 53100 SIENA SI
 Numero R.E.A 122413
 Registro Imprese di AREZZO-SIENA n. 01125210524
 Capitale Sociale € 203.016,00 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2021

Gli importi presenti sono espressi in unita' di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2021	31/12/2020
A) CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	6.003.588	6.192.441
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	38.030	18.457
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	0
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	6.041.618	6.210.898
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE	0	0
) Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0	0
II) CREDITI :		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	6.118.486	5.993.335
2) Esigibili oltre l'esercizio successivo	858.796	839.088
3) Imposte anticipate	261.312	230.342
II TOTALE CREDITI :	7.238.594	7.062.765
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE	2.388.304	2.832.314
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	9.626.898	9.895.079
D) RATEI E RISCOINTI	109.977	25.443
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	15.778.493	16.131.420

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	203.016	203.016
II) Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	40.603	40.603
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Altre riserve	1.307.108	1.090.813
VII) Ris. per operaz. di copert. dei flussi fin. attesi	0	0
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX) Utile (perdita) dell' esercizio	122.150	216.293
) Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	1.672.877	1.550.725
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	219.188	254.188
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	542.921	578.872
D) DEBITI		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	6.548.725	6.805.119
2) Esigibili oltre l'esercizio successivo	6.745.996	6.907.527
D TOTALE DEBITI	13.294.721	13.712.646
E) RATEI E RISCONTI	48.786	34.989
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	15.778.493	16.131.420

CONTO ECONOMICO	31/12/2021	31/12/2020
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.742.568	4.795.296
5) Altri ricavi e proventi		
a) Contributi in c/esercizio	442.835	330.733
b) Altri ricavi e proventi	293.889	204.660

5 TOTALE Altri ricavi e proventi	736.724	535.393
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	5.479.292	5.330.689
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) per materie prime,suss.,di cons.e merci	27.131	24.115
7) per servizi	2.779.039	2.594.658
8) per godimento di beni di terzi	294.769	293.358
9) per il personale:		
<i>a) salari e stipendi</i>	864.670	808.899
<i>b) oneri sociali</i>	211.534	223.036
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	77.300	65.394
9 TOTALE per il personale:	1.153.504	1.097.329
10) ammortamenti e svalutazioni:		
<i>a) ammort. immobilizz. immateriali</i>	200.327	198.589
<i>b) ammort. immobilizz. materiali</i>	6.739	3.471
<i>d) svalutaz. crediti(att.circ.) e disp.liq.</i>	285.993	283.893
10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	493.059	485.953
12) accantonamenti per rischi	0	135.000
14) oneri diversi di gestione	212.404	99.680
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	4.959.906	4.730.093
A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	519.386	600.596
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)		
<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti:</i>		
<i>d5) da altri</i>	11.103	23.547
d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti:	11.103	23.547
16 TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)	11.103	23.547
17) interessi e altri oneri finanziari da:		
<i>e) altri debiti</i>	338.282	349.080
17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	338.282	349.080
15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	327.179 -	325.533 -
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIV. E PASSIV. FINANZIARIE		

A-B±C±D TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	192.207	275.063
20) Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate		
<i>a) imposte correnti</i>	89.027	97.268
<i>c) imposte differite e anticipate</i>	18.970 -	38.498 -
20 TOTALE Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate	70.057	58.770
21) Utile (perdite) dell'esercizio	122.150	216.293

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2021

Nota Integrativa parte iniziale

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante, evidenzia un utile di euro 122.150 contro un utile di euro 216.293 dell'esercizio precedente.

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

Il bilancio chiuso al 31.12.2021 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 2021 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.

Criteria 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 rischiosità 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 31.12.2021.

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale in applicazione dalla 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 2021, è risultata pari al 5,36% (contro il 5,24% del 2020) 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 2.387.515. 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

Nonostante la generale incertezza economica provocata dalla pandemia, 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 2021 è stato rilevato un lieve incremento della morosità probabilmente a causa del protrarsi della crisi sanitaria e dell'aumento generalizzato dei prezzi che, com'è noto, colpisce maggiormente le fasce più deboli della popolazione.

Gli amministratori, come analiticamente indicato nei paragrafi che precedono, 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 2021, era pari ad euro 1.672.877.

Nota Integrativa Attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	8.105.968	175.544	8.281.512
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.913.527	157.087	2.070.614
Valore di bilancio	6.192.441	18.457	6.210.898
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	11.416	26.312	37.728
Ammortamento dell'esercizio	200.327	6.739	207.066
Altre variazioni	58	-	58
Totale variazioni	(188.853)	19.573	(169.280)
Valore di fine esercizio			
Costo	8.117.384	201.856	8.319.240
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.113.797	163.826	2.277.623
Valore di bilancio	6.003.588	38.030	6.041.618

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
Crediti verso clienti	3.945.124	291.276		4.236.400			

Fondo svalutazione crediti v/clienti	(2.207.724)	(285.993)	(106.201)	(2.387.516)			
Attività per imposte anticipate	242.342	32.342	13.372	261.312	-	-	-
Crediti v/ erario	-	23.395	-	21.395			
Altri crediti	5.083.023	23.980	-	5.107.003	4.248.206	858.796	481.061
Totale crediti	7.062.765	83.000	-92.829	7.238.594	4.248.206	858.796	481.061

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 1.335.457. Il totale dei crediti verso clienti al termine dell’esercizio, comprendendo anche tali somme, sarebbe pari ad euro 5.571.857 (euro 3.184.341 se considerato al netto del fondo svalutazione).

L’incremento dei crediti esigibili entro l’esercizio successivo, pari ad euro 125.151, è dovuto principalmente all’aumento dei crediti verso i comuni soci per le mancate assegnazioni alloggi e all’incremento dei crediti determinato dal maggior numero di condomini presi in gestione diretta dalla società

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 dall’esercizio corrente 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 milioni di euro, fanno riferimento a crediti maturati nell’annualità 2018 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
Consistenza 31/12/20	2.016.854	190.870	2.207.724
Accantonamenti dell'esercizio	191.154	94.838	285.992
Recuperi e cancellazioni	(106.201)	-	(106.201)
Consistenza 31/12/21	2.101.807	285.708	2.387.515

Attivo circolante: Variazioni delle disponibilità liquide

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale
Consistenza 31/12/20	2.825.699	6.615	2.832.314
Variazioni dell'esercizio	(437.818)	(6.192)	(444.010)
Consistenza 31/12/21	2.387.881	423	2.388.304

Ratei e risconti attivi

I risconti attivi per complessivi euro 109.977 sono costituiti da:

- quote condomini esterni euro 11.889
- canoni di assicurazione euro 91.173
- buoni pasto euro 1.208
- gestione sistema informatico euro 5.291
- altri euro 416

Oneri finanziari capitalizzati

La società non ha operato alcuna capitalizzazione di interessi passivi

Nota Integrativa 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 2020, pari ad euro 216.293 è stato interamente destinato a riserva straordinaria.

La società non detiene nel patrimonio azioni proprie.

Variations voci di patrimonio netto

	Capitale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Varie altre riserve	Totale altre riserve	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale patrimonio netto
Valore di inizio esercizio	203.016	40.603	1.090.812	2	1.090.814	216.293	1.550.726
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente							
Altre destinazioni	-	-	-	-	-	(216.293)	(216.293)
Altre variazioni							
Incrementi	-	-	219.293	-	219.293	-	219.293
Valore di fine esercizio	203.016	40.603	1.310.105	2	1.310.107	122.150	1.675.876

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Origine possibilità di utilizzo e distribuibilità voci di patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	203.016	Capitale sociale		-
Riserva legale	40.603	Riserva di utili	AB	40.603
Altre riserve				
Riserva straordinaria	1.307.108	Riserva di utili	ABC	1.307.108
Totale altre riserve	1.307.108			1.307.108
Totale	1.550.727			1.347.711
Quota non distribuibile				40.603
Residua quota distribuibile				1.307.108

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui 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	254.188	254.188
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	35.000	35.000
Totale variazioni	(35.000)	(35.000)
Valore di fine esercizio	219.188	219.188

Nel corso dell'esercizio la società ha ridotto la consistenza del fondo rischi per euro 35.000. Tale somma era stata accantonata nel 2020 a copertura di eventuali maggiori compensi tecnici che sarebbero potuti emergere in seguito alla rendicontazione finale di alcuni cantieri.

I dettaglio dei fondi accantonati al termine dell'esercizio 2020, è il seguente:

- Fondo copertura rischi personale dipendente euro 5.000,00
- A copertura di sanzioni amministrative per carenze documentale nei cantieri
- Fondo contenzioso in relazione al cantiere di Monteroni d'Arbia euro 99.188,16
- Fondo rischi cantiere viale Bracci euro 100.000,00
- A copertura di problematiche che potrebbero sorgere in merito al cantiere indicato
- Fondo rischi cantiere di Monteriggioni euro 15.000,00

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

Trattamento di fine rapporto lavoro

Informazioni sul 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	578.872
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	59.530
Utilizzo nell'esercizio	95.481
Totale variazioni	(35.951)
Valore di fine esercizio	542.921

La movimentazione del fondo evidenzia l'accantonamento a carico dell'esercizio per quanto maturato dai dipendenti in forza alla data del 31/12/21 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 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
Debiti verso banche	6.397.085	-	215.710	6.181.375	227.035	5.954.340	4.907.804
Debiti verso fornitori	604.680	-	144.449	460.231	460.231	-	-
Debiti tributari	20.035	337	-	20.372	20.372	-	-
Altri debiti	6.690.846	-	58.103	6.632.743	5.841.087	791.656	-
Totale debiti	13.712.646	1.119.802	214.529	13.294.721	6.548.725	6.745.996	4.907.804

Rispetto all'esercizio precedente non si osservano variazioni significative. Il totale dei debiti si è ridotto di circa il 3% rispetto all'esercizio precedente.

Ratei e risconti passivi

Il valore è composto da ratei passivi per ferie, quattordicesima mensilità, inail e relativi oneri sociali per euro 34.426 e da ratei su conguagli assicurativi relativi al 2021 per euro 14.360.

	Debiti verso banche	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
Valore di inizio esercizio	0	0	0	0	0	0	0
Variazione nell'esercizio	7.040.168	22.491	460.231	20.372	67.566	5.683.894	13.294.722

Valore di fine esercizio	7.040.168	22.491	460.231	20.372	67.566	5.683.894	13.294.722
Quota scadente entro l'esercizio	294.172	22.491	460.231	20.372	67.566	5.683.894	6.548.726
Quota scadente oltre l'esercizio	6.745.996	-	-	-	-	-	6.745.996

Nota Integrativa 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 31/12/2021 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 4.742.568 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 208.826.

Gli altri ricavi e proventi iscritti alla voce A.5 ammontano ad euro 736.724. L'elemento principale della voce è costituito dai contributi pubblici per euro 442.835 inerenti alla realizzazione e manutenzione di alloggi. La parte restante è rappresentata da sopravvenienze attive 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 2.767.344. Nella seguente tabella evidenziamo alcuni valori di maggior interesse per l'attività operativa e un raffronto con l'esercizio precedente:

	2021	2020
Lavori di manutenzione alloggi	1.004.488	925.941
Lavori manutenzione condomini	102.829	144.113
Quote autogest. e amministr.az.	224.851	254.158
Spese legali, tecniche e professionali	124.380	55.712
Assicurazioni	100.642	85.560

Nella voce B8 sono iscritti i canoni di concessione versati al comune di Siena e di Poggibonsi per euro 245.455. 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 il 5%.

Oneri diversi di gestione

Altri costi non altrove classificabili hanno trovato qui la loro collocazione per un totale di euro 224.109. L'elemento principale che compone questa voce è costituito dalle imposte e tasse non sul reddito per euro 100.263 (di cui imposta di registro per euro 46.992) e dalle sopravvenienze passive per euro 109.491.

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	8.815
Interessi attivi di mora	1.040
Interessi attivi CDP	1.248

Gli oneri finanziari sono costituiti dagli interessi sui mutui in corso e ammontano ad euro 338.282 con un calo di circa 3,1% rispetto all'esercizio precedente.

Nota Integrativa Altre Informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2020, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla 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 segnali quale componente di ricavo di natura eccezionale:

- Sopravvenienze attive da recupero crediti svalutati relativi ad anni precedenti: euro 65.963.

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 4.377

Imposte sul reddito di esercizio correnti, differite e anticipate

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

IRES dell'esercizio	59.850
IRAP dell'esercizio	29.177

Di seguito riportiamo il prospetto delle variazioni sulle imposte anticipate:

	Importo	Ires
Incremento imposte anticipate		
Interessi passivi indeducibili	15.173	1.821
Acc.to svalutazione crediti non deducibile	254.343	30.521
Totale incrementi		32.342
Recupero imposte anticipate		
Utilizzo fondo rischi	35.000	4.200
Utilizzo fondo rischi su crediti non deducibili	10.469	1.256
Recupero morosità non deducibile	65.963	7.915
Totale riassorbimenti		13.372
Crediti per imposte anticipate 2020		242.342
Incrementi 2021		32.342
Riassorbimenti 2021		(13.372)
Crediti per imposte anticipate 2021		261.312

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.

Dati sull'occupazione

In ossequio al disposto dell'art. 2427 n. 15 del codice civile Vi informiamo che nell'esercizio di riferimento la società ha alla seguente personale:

- Dirigenti 0
- Quadri 4
- Impiegati 20
- Totale 24

Importo complessivo degli impegni delle garanzie e delle passività potenziali

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 C.C.

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
Legge 560 del 1993	Regione Toscana ERP L.560-93 Lode SI Reintegro Disponibilità di Cassa	07/04/2021	191.613,89
Legge 560 del 1993	Regione Toscana ERP L.560-93 Lode SI Reintegro Disponibilità di Cassa	07/04/2021	158.182,16
D.D. 5855-2021	Regione Toscana sostegno locazione	21/04/2021	3.196,39
D.D. 13050-2021 L.80 / 2014 art. 4 Comma 1	Regione Toscana interventi recupero	25/08/2021	17.585,40
G.R. 648 / 2020	Regione Toscana manutenzione straordinaria	29/10/2021	130.146,30
G.R. 648 / 2020	Regione Toscana manutenzione straordinaria	04/11/2021	336.981,79

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 122.150 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, 21 marzo 2022
Il Consiglio di Amministrazione.

