

**ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE
CITTADELLESE SPA**Sede in PIAZZA PIEROBON 1 - 35013 CITTADELLA (PD)
Capitale sociale Euro 217.000,00 i.v.**Bilancio al 31/12/2004**

Stato patrimoniale attivo		31/12/2004	31/12/2003
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		0	0
B) Immobilizzazioni			
<i>I. Immateriali</i>	6.578		6.578
- (Ammortamenti)	<u>2.684</u>		<u>1.342</u>
		3.894	5.236
<i>II. Materiali</i>	1.726		1.397
- (Ammortamenti)	<u>478</u>		<u>166</u>
		1.248	1.231
Totale Immobilizzazioni		5.142	6.467
C) Attivo circolante			
<i>I. Rimanenze</i>		11.850.796	194.381
<i>II. Crediti</i>			
- entro 12 mesi	67.490		11.271
- oltre 12 mesi	<u>798.921</u>		<u>0</u>
		866.411	11.271
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		7.971	171.700
Totale attivo circolante		12.725.178	377.352
D) Ratei e risconti		0	0
Totale attivo		12.730.320	383.819
Stato patrimoniale passivo		31/12/2004	31/12/2003
A) Patrimonio netto			
<i>I. Capitale</i>		217.000	200.000
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>		(59.074)	0
<i>IX. Utile d'esercizio</i>		36.533	0
<i>IX. Perdita d'esercizio</i>		(0)	(59.074)
Totale patrimonio netto		194.459	140.926

B) Fondi per rischi e oneri	176.219	0
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	368	0
D) Debiti		
- entro 12 mesi	<u>12.358.140</u>	<u>242.760</u>
	12.358.140	242.760
E) Ratei e risconti	1.134	133
Totale passivo	12.730.320	383.819
Conti d'ordine	31/12/2004	31/12/2003
Impegni assunti per acquisto terreni	1.599.100	1.273.927
Fideiussioni prestate da terzi a favore della società	4.608.295	0
Totale conti d'ordine	6.207.395	1.273.927
Conto economico	31/12/2004	31/12/2003
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	889.277	0
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	11.768.882	52.833
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	<u>189</u>	<u>0</u>
	189	0
Totale valore della produzione	12.658.348	52.833
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	11.673.205	14
7) Per servizi	464.984	107.759
8) Per godimento di beni di terzi	1.200	200
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	2.168	0
b) Oneri sociali	758	0
c) Trattamento di fine rapporto	<u>368</u>	<u>0</u>
	3.294	0
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.342	1.342
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	<u>312</u>	<u>166</u>
	1.654	1.508
13) Altri accantonamenti	176.219	0
14) Oneri diversi di gestione	155.692	3.156
Totale costi della produzione	12.476.248	112.637
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	182.100	(59.804)

C) Proventi e oneri finanziari

16) Altri proventi finanziari:

d) proventi diversi dai precedenti:
- altri

398	912
_____	_____
	398
	912
	398
	912

17) Interessi e altri oneri finanziari:

- altri

131.231	183
_____	_____
	183
	183
	131.231
	183

Totale proventi e oneri finanziari (130.833) 729

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie 0 0

E) Proventi e oneri straordinari

20) Proventi:

- varie

0	1
_____	_____
	1
	1
	0
	1

21) Oneri:

- varie

1	0
_____	_____
	0
	0
	1
	0

Totale delle partite straordinarie (1) 1

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E) 51.266 (59.074)

22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite
e anticipate

a) Imposte correnti

80.374 0

b) Imposte differite (anticipate)

(65.641) 0

14.733 0

23) Utile (Perdita) dell'esercizio 36.533 (59.074)

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Firmato CARTIA ALBERTO

ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA

Sede in PIAZZA PIEROBON 1 - 35013 CITTADELLA (PD)
Capitale sociale Euro 217.000,00 i.v.

Nota integrativa al bilancio chiuso il 31/12/2004

Premessa

Signori Soci,

il bilancio al 31.12.2004, che sottoponiamo al Vostro esame ed approvazione, chiude con un risultato di esercizio positivo, accantonate le imposte di competenza, di Euro 36.533.

L'esercizio appena concluso si contraddistingue dunque per un duplice aspetto: il raggiungimento del primo risultato di bilancio positivo ed il conseguimento degli obiettivi gestionali prefissati nel budget annuale, redatto in linea con il Business Plan pluriennale approvato dalla società poco dopo la sua costituzione nell'ottobre 2002.

In tale documento si prevede che lo sviluppo dell'iniziativa sia finanziato mediante esposizione bancaria a breve e con i flussi di cassa positivi generati dalle vendite immobiliari. Z.I.T.A.C. S.p.A., in questa fase di *start up* - di una durata stimata di circa 6 anni - ha visto fortemente impegnate le proprie risorse nell'attività di acquisizione delle aree ricomprese negli ambiti territoriali di intervento indicati dal Comune di Cittadella, nonché di progettazione delle relative opere di urbanizzazione, tuttavia nel mese di dicembre 2004, la società ha potuto raccogliere i frutti derivanti dalla cessione di un primo lotto edificabile sito all'interno del comprensorio "Rometta".

Attività svolte

Nel corso dell'esercizio 2004, la società ha definito la propria struttura organizzativa, individuando la figura apicale, avente funzioni di coordinamento esecutivo generale, e avvalendosi - nelle attività di acquisizione di aree e di progettazione - di collaborazioni esterne, per la necessità di sfruttare in tempi brevi competenze specifiche di alto livello.

In particolare, nell'ambito dell'attività di progettazione, Z.I.T.A.C. S.p.A., nel mese di luglio, ha approvato e consegnato al Comune di Cittadella il Progetto Preliminare dell'area "Rometta" ed ha sottoscritto con il Comune di Cittadella una Convenzione per l'acquisizione, la progettazione, l'urbanizzazione e la commercializzazione dell'area denominata "S. Croce Bigolina", avente un'estensione di circa 152.587 mq. In esecuzione degli obblighi derivanti da detta Convenzione, Z.I.T.A.C. S.p.A., nel corso dell'esercizio in esame, ha acquisito terreni per una superficie complessiva pari a 77.252 mq., di cui 63.329 mq oggetto

di rogito notarile oltre a concludere una convenzione con contratto preliminare di acquisto (per 9.952 mq) e assegnazione (per 48.000 mq) con l'azienda Scalco già insediata nel comprensorio di S. Croce Bigolina.

Analoga operazione è stata conclusa nel comprensorio "Rometta", dove la permuta di un'area di circa 8.311 mq stipulata nel mese di dicembre 2004 con la società Pavin s.r.l. (proprietaria di 4.470 mq), ha consentito alla società di realizzare ricavi per Euro 889.277.

Per entrambe le aree, il Comune di Cittadella ha provveduto a redigere ed approvare il rispettivo "Regolamento Normativo per l'Assegnazione", il che ha permesso alla società di pianificare l'attività di vendita e di assegnazione dei lotti. Invero, in seguito all'acquisizione dell'intera area denominata S. Croce Bigolina, la società, nel mese di gennaio 2005, ha pubblicato il bando di gara per l'assegnazione delle aree ottenendo un'ottima risposta dal mercato sia in termini di qualità, distribuzione ed estensione delle domande di partecipazione.

Complessivamente, la Società oggi dispone di 270.225 mq di area da urbanizzare già oggetto di stipula notarile e di altri 40.973 mq acquisiti in via preliminare.

La credibilità dell'iniziativa e della sua gestione ha condotto, nel corso dell'esercizio in esame, ad un allargamento della compagine societaria, con l'ingresso di soggetti istituzionali significativi: l'E.A. Magazzini Generali di Padova, l'Unione Provinciale Artigiani, e la Confesercenti, portando il capitale sociale di Z.I.T.A.C. S.p.A. ad Euro 217.000,00.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2004 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi

movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e di ampliamento, costituiti dai costi sostenuti per la costituzione della società e per la modifica dello statuto sociale, sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale e sono ammortizzati in un periodo di 5 esercizi.

Le licenze a tempo indeterminato per l'utilizzo dei programmi software sono ammortizzate in un periodo di 3 esercizi.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Materiali

Sono costituite essenzialmente da macchine d'ufficio elettroniche. Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dall'aliquota del 20%, non modificata rispetto all'esercizio precedente e ridotta alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Non vi sono ratei o risconti aventi durata pluriennale.

Rimanenze magazzino

Le rimanenze iscritte in bilancio sono costituite da acconti sull'acquisto di terreni, iscritti al valore nominale, e da immobili in corso di trasformazione costituiti da due aree industriali in Comune di Cittadella, iscritti in base ai costi sostenuti nell'esercizio e nel precedente. La valutazione unitaria di queste aree è stata effettuata con il criterio del costo medio ponderato calcolato sulla superficie netta dei lotti che saranno realizzati. Il valore risulta inferiore a quello desunto dall'andamento del mercato.

Nel valore delle rimanenze è stato considerato anche il costo degli oneri finanziari sul finanziamento ottenuto per la loro acquisizione, per la parte strettamente inerente.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte nell'esercizio.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite di terreni sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Criteria di conversione dei valori espressi in valuta

Non vi sono debiti o crediti espressi originariamente in valuta estera.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Tra i conti d'ordine sono stati indicati gli impegni assunti dalla società per l'acquisto di terreni e l'ammontare delle fidejussioni che i soci Comune di Cittadella e Consorzio Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova hanno prestato a favore della società nei confronti della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo. Gli impegni e le fidejussioni sono stati indicati al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

Attività**B) Immobilizzazioni**

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari alle immobilizzazioni iscritte all'attivo, né sulle medesime sono state effettuate rivalutazioni.

I. Immobilizzazioni immateriali

	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
Valore contabile	6.578	6.578	0
Fondo ammortamento	2.684	1.342	1.342
Valore netto	3.894	5.236	(1.342)

II. Immobilizzazioni materiali

	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
Valore contabile	1.726	1.397	329
Fondo ammortamento	478	166	312
Valore netto	1.248	1.231	17

C) Attivo circolante**I. Rimanenze**

	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
	11.850.796	194.381	11.656.415

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Il saldo è dovuto alle seguenti poste:

Descrizione	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
Immobili in corso di trasformazione	11.821.715	52.833	11.768.782
Acconti per acquisto di terreni	29.081	141.547	-112.466
Arrotondamento	0	1	-1
Totali	11.850.796	194.381	11.656.415

Nella voce Immobili in corso di trasformazione sono stati imputati oneri finanziari per Euro 124.812, che si vanno ad aggiungere alla somma imputata l'esercizio precedente di Euro 133.

Nel corso dell'esercizio è stata ceduta un'area edificabile di mq 8.311, sita nel comprensorio dell'area industriale "Rometta". Il valore delle rimanenze al 31/12/2004 è quindi stato iscritto al netto del costo dell'area alienata, la cui valutazione è stata effettuata con il criterio del costo medio ponderato per metro quadrato, calcolato sulla superficie netta dei lotti che saranno realizzati nell'intera area "Rometta".

Si evidenzia che gli acconti per l'acquisto di terreni non sono transitati per il conto economico, pertanto la variazione delle rimanenze imputata in bilancio alla voce A.2 è interamente dovuta agli immobili in corso di costruzione.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
866.411	11.271	855.140

Il saldo è così suddiviso secondo la scadenza.

Descrizione	Entro 12 mesi 31/12/2003	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti		733.280		733.280
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				
Per crediti tributari	19.036			19.036
Per imposte anticipate		65.641		65.641
Verso altri	48.454			48.454
Arrotondamento				
	67.490	798.921		866.411

Non vi sono crediti relativi a operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine.

Le imposte anticipate per Euro 65.641 sono relative a differenze temporanee deducibili per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

La ripartizione dei crediti al 31.12.2004 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Crediti per Area Geografica	V / clienti	V /Controllate	V / collegate	V / controllanti	V / altri	Totale
Italia	733.280				48.454	781.734
Totale	733.280				48.454	781.734

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
7.971	171.700	(163.729)

Descrizione	31/12/2004	31/12/2003
Depositi bancari e postali	7.633	170.681
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa	338	1.019
	7.971	171.700

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
194.459	140.926	53.533

Descrizione	31/12/2003	Incrementi	Decrementi	31/12/2004
Capitale	200.000	17.000		217.000
Utili (perdite) portati a nuovo		(59.074)		(59.074)
Utile (perdita) dell'esercizio	(59.074)	36.533	(59.074)	36.533
Totale	140.926	(5.541)	(59.074)	194.459

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Risultato d'esercizio	Perdite eserc. Prec.	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	104.000				104.000
Sottoscrizione capitale sociale	96.000				96.000
Risultato dell'esercizio precedente			(59.074)		(59.074)
Alla chiusura dell'esercizio precedente	200.000				200.000
Destinazione del risultato dell'esercizio			59.074	(59.074)	0
Sottoscrizione capitale sociale	17.000				17.000
Risultato dell'esercizio corrente			36.533		36.533
Alla chiusura dell'esercizio corrente	217.000		36.533	(59.074)	194.459

La società è stata costituita con un capitale sociale di Euro 104.000, suddiviso in 10.400 azioni del valore nominale di Euro 10.

Successivamente, a seguito della delibera dell'assemblea straordinaria del 6 marzo 2003 di aumento del capitale sociale, sono state sottoscritte dai soci n. 9.600 azioni per un valore nominale complessivo di Euro 96.000.

In data 17 novembre 2003 l'assemblea straordinaria ha deliberato un nuovo aumento di capitale sociale sottoscritto da nuovi soci nei primi mesi dell'esercizio 2004 per n. 1.700 azioni, per un valore nominale complessivo di Euro 17.000.

Il capitale sociale è così composto.

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	21.700	10
Totale	21.700	

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'utilizzazione nell'esercizio precedente.

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. nell'es. prec. per copert. perdite	Utilizzazioni eff. nell'es. prec. per altre ragioni
Capitale	217.000	B			
Utili (perdite) portati a nuovo	(59.074)				

Totale

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

B) Fondi per rischi e oneri

	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni	
	176.219	0	176.219	
Descrizione	31/12/2003	Incrementi	Decrementi	31/12/2004
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite				
Altri		176.219		176.219
		176.219		176.219

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2004, pari a Euro 176.219, è interamente costituita da un fondo per spese future, accantonato a fronte dei costi che la società dovrà sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per un terreno di mq 8.311 ceduto nel corso dell'esercizio.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
	368	0	368

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2003	Incrementi	Decrementi	31/12/2004
TFR, movimenti del periodo		368		368

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2004 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D) Debiti

	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
	12.358.140	242.760	12.115.380

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	11.964.695			11.964.695
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti				
Debiti verso fornitori	297.436			297.436
Debiti costituiti da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	90.707			90.707
Debiti verso istituti di previdenza	2.152			2.152
Altri debiti	3.150			3.150
Arrotondamento				
	12.358.140			12.358.140

Non vi sono debiti relativi a operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine.

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro 62.980, al netto delle ritenute d'acconto subite, pari a Euro 107, e di crediti Ires compensabili per Euro 246. Inoltre, sono iscritti debiti per imposta IRAP pari a Euro 17.041.

La ripartizione dei Debiti al 31.12.2004 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Debiti per Area Geografica	V / fornitori	V /Controllate	V / Collegate	V / Controllanti	V / Altri	Totale
Italia	297.436				3.150	300.586
Totale	297.436				3.150	300.586

Non esistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
1.134	133	1.001

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
12.658.348	52.833	12.605.515

Descrizione	31/12/2004	31/12/2003	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	889.277		889.277
Variazioni rimanenze prodotti	11.768.882	52.833	11.716.049
Altri ricavi e proventi	189		189
Totale	12.658.348	52.833	12.605.515

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
12.476.248	112.637	12.363.611

Descrizione	31/12/2004	31/12/2003	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	11.673.205	14	11.673.191
Servizi	464.984	107.759	357.225
Godimento di beni di terzi	1.200	200	1.000
Salari e stipendi	2.168		2.168
Oneri sociali	758		758
Trattamento di fine rapporto	368		368
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.342	1.342	0
Ammortamento immobilizzazioni materiali	312	166	146
Altri accantonamenti	176.219		176.219
Oneri diversi di gestione	155.692	3.156	152.536
Totale	12.476.248	112.637	12.363.611

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

La posta è dovuta principalmente agli acquisti di terreni effettuati nel corso dell'esercizio.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi il costo delle ferie non godute e gli accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Altri accantonamenti

Rappresentano i costi che la società dovrà sostenere per le opere di urbanizzazione da realizzare a fronte di un lotto di terreno ceduto nel corso dell'esercizio.

Oneri diversi di gestione

Tale voce comprende le imposte e tasse sostenute per l'acquisto dei terreni, l'Imposta Comunale sugli Immobili, e le altre imposte e tasse diverse da quelle sul reddito dell'esercizio.

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
	(130.833)	729	(131.562)
Descrizione	31/12/2004	31/12/2003	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	398	912	(514)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(131.231)	(183)	(131.048)
	(130.833)	729	(131.562)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				398	398
				398	398

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				131.208	131.208
Altri oneri su operazioni finanziarie				24	24
Arrotondamento				(1)	(1)
				131.231	131.231

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2004 (1)	Saldo al 31/12/2003 1	Variazioni (2)
----------------------------	--------------------------	-------------------

I saldo al 31.12.2003 e al 31.12.2004 sono dovuti all'arrotondamento necessario per la quadratura del bilancio redatto in unità di euro.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2004 14.733	Saldo al 31/12/2003 0	Variazioni 14.733	
Imposte	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
Imposte correnti:	80.374		80.374
IRES	63.333		63.333
IRAP	17.041		17.041
Imposte differite (anticipate)	(65.641)		(65.641)
IRES	(58.152)		(58.152)
IRAP	(7.489)		(7.489)
	14.733		14.733

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	51.266	
Onere fiscale teorico (%)	33	16.918
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamento a fondo spese future	176.219	
	176.219	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
Imposta comunale sugli immobili	21.395	
interessi passivi non deducibili	20	
Imposte e tasse non deducibili	2.059	
Compensi amministratori non dedotti nell'esercizio prec.	(40.697)	
Riporto perdita fiscale esercizio precedente	(18.345)	
	(35.568)	
Imponibile fiscale	191.917	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		63.333

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione rilevanti ai fini IRAP	361.613	
Altri costi non rilevanti ai fini IRAP	39.437	
Accantonamento a fondo spese future	(176.219)	
Deduzione per INAIL	(82)	
	224.749	
Onere fiscale teorico (%)	4,25	9.552
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Accantonamento a fondo spese future	176.219	
Imponibile Irap	400.968	
IRAP corrente per l'esercizio		17.041

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

La loro rilevazione è conseguente all'accantonamento di un fondo spese future di Euro 176.219 non deducibile fiscalmente, a fronte del quale sono state rilevate imposte anticipate IRES per Euro 58.152 e imposte anticipate IRAP per Euro 7.489.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di destinare l'utile di esercizio di Euro 36.533 interamente a parziale copertura della perdita dell'esercizio precedente.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Cittadella, 25.03.2005

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Firmato CARTIA ALBERTO

ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA CITTADELLESE S.p.a

Sede sociale in Cittadella (PD) – Piazza Pierobon 1

Capitale sociale € 217.000 i.v.

Registro delle imprese di Padova n.03771720285

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

AL BILANCIO AL 31.12.2004

All'assemblea degli Azionisti:

il Collegio sindacale redige la presente relazione ai sensi degli articoli 2429 e 2409 ter del C.C., in quanto lo statuto della Società prevede che il controllo contabile venga svolto dal Collegio stesso.

Relazione ai sensi dell'art. 2429 del C.C

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2004 il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge, secondo i principi enunciati dagli organi professionali.

In particolare, il Collegio :

- ha partecipato alle riunioni dell'Organo amministrativo ed ottenuto da questo informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società;
- ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'andamento della struttura organizzativa della società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette e raccolta di informazioni dai responsabili della funzione organizzativa;
- ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, valutandone l'affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- ha verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione, l'impostazione del bilancio e della relazione sulla gestione tramite verifiche dirette.

Il Collegio dichiara che non sono pervenute denunce ai sensi dell'articolo 2408 del Codice Civile, né sono pervenuti esposti.

Lo stato patrimoniale della Società evidenzia un utile di esercizio di € 36.533.=. e si riassume nei seguenti valori:

- Attività	€	12.730.320
- Passività	€	12.535.861
- Patrimonio netto	€	157.926
- Utile dell'esercizio (o Perdita)	€	36.533
- Conti d'ordine	€	6.207.395

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

- Valore della produzione	€	12.658.348
- Costi della produzione	€	12.476.248
- Differenza	€	182.100
- Proventi ed oneri finanziari	€	(130.833)
- Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	0
- Proventi ed oneri straordinari	€	(1)
- Imposte sul reddito	€	(14.733)
- Utile dell'esercizio (Perdita)	€	36.533

Lo stato patrimoniale ed il conto economico presentano a fini comparativi i valori dell'esercizio precedente.

Il Collegio sindacale conferma che l'Organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423 C.C.

Ai sensi dell'art. 2426 C.C., punto 5, il Collegio Sindacale ha espresso il proprio consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto ed ampliamento per €. 3.894.

Il Collegio Sindacale attesta che dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi tali da richiedere la segnalazione o la menzione nella presente relazione.

Relazione ai sensi dell'art. 2409 ter comma secondo del C.C.

A seguito dell'adozione di un nuovo statuto aderente alla riforma del diritto societario, il Collegio Sindacale, praticamente alla fine dell'anno 2004, è stato incaricato anche della revisione contabile come previsto dall'art. 2409 ter del C.C.

Il Collegio, nel corso dei primi tre trimestri 2004, ha eseguito le verifiche contabili previste prima della riforma e, successivamente, ha autonomamente adeguato i controlli a quanto previsto dall'articolo 2409 ter del C.C.

A giudizio del Collegio il bilancio, nel complesso, è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, quella finanziaria ed il risultato economico per l'esercizio chiuso al 31.12.2004, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio di esercizio.

Per quanto precede, il Collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2004, né formula obiezioni in merito alla proposta di deliberazione presentata dall'Organo amministrativo circa la destinazione del risultato dell'esercizio.

Cittadella 12 aprile 2005

Il Collegio Sindacale :

Franzoi dr Giorgio

Incastrini dr Fabio

Andretta dr Alberto