

**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 31/12/2005**

Stato patrimoniale attivo		31/12/2005	31/12/2004
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		0	0
B) Immobilizzazioni			
<i>I. Immateriali</i>	6.578		6.578
- (Ammortamenti)	<u>4.027</u>		<u>2.684</u>
		2.551	3.894
<i>II. Materiali</i>	1.726		1.726
- (Ammortamenti)	<u>823</u>		<u>478</u>
		903	1.248
Totale Immobilizzazioni		3.454	5.142
C) Attivo circolante			
<i>I. Rimanenze</i>		11.877.080	11.850.796
<i>II. Crediti</i>			
- entro 12 mesi	1.476.362		67.490
- oltre 12 mesi	<u>1.414.973</u>		<u>798.921</u>
		2.891.335	866.411
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		1.085.409	7.971
Totale attivo circolante		15.853.824	12.725.178
D) Ratei e risconti		0	0
Totale attivo		15.857.278	12.730.320
Stato patrimoniale passivo		31/12/2005	31/12/2004
A) Patrimonio netto			
<i>I. Capitale</i>		217.000	217.000
<i>VII. Altre riserve</i>			
Riserva per arrotondamento in EURO	<u>1</u>		<u>0</u>
		1	0
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>		(22.541)	(59.074)
<i>IX. Utile d'esercizio</i>		39.632	36.533

Totale patrimonio netto	234.092	194.459
B) Fondi per rischi e oneri	824.604	176.219
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	0	368
D) Debiti		
- entro 12 mesi	<u>14.798.582</u>	<u>12.358.140</u>
	14.798.582	12.358.140
E) Ratei e risconti	0	1.134
Totale passivo	15.857.278	12.730.320
Conti d'ordine	31/12/2005	31/12/2004
Impegni assunti per acquisto di terreni	2.232.219	1.599.100
Totale conti d'ordine	2.232.219	1.599.100
Conto economico	31/12/2005	31/12/2004
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.305.302	889.277
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	(14.607)	11.768.882
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	40.891	0
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	<u>1.146</u>	<u>189</u>
	1.146	189
Totale valore della produzione	2.332.732	12.658.348
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	536.458	11.673.205
7) Per servizi	475.056	464.984
8) Per godimento di beni di terzi	1.200	1.200
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	662	2.168
b) Oneri sociali	326	758
c) Trattamento di fine rapporto	<u>317</u>	<u>368</u>
	1.305	3.294
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.342	1.342
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	<u>345</u>	<u>312</u>
	1.687	1.654
13) Altri accantonamenti	648.385	176.219
14) Oneri diversi di gestione	84.733	155.692
Totale costi della produzione	1.748.824	12.476.248
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	583.908	182.100

C) Proventi e oneri finanziari

16) Altri proventi finanziari:

d) proventi diversi dai precedenti:
- altri

114	398
114	398
114	398

17) Interessi e altri oneri finanziari:

- altri

447.616	131.231
447.616	131.231

Totale proventi e oneri finanziari (447.502) (130.833)

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie 0 0

E) Proventi e oneri straordinari

21) Oneri:

- varie

0	1
0	1

Totale delle partite straordinarie 0 (1)

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E) 136.406 51.266

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

a) Imposte correnti

338.404 80.374

b) Imposte differite (anticipate)

(241.630) (65.641)

96.774 14.733

23) Utile (Perdita) dell'esercizio 39.632 36.533

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 31/12/2005

Premessa

Signori Soci,

il bilancio al 31.12.2005, che sottoponiamo al Vostro esame ed approvazione, chiude con un risultato di esercizio positivo, accantonate le imposte di competenza, di Euro 39.632.

L'esercizio appena concluso è stato caratterizzato dal raggiungimento degli obiettivi gestionali prefissati nel *budget* annuale ed è in linea con il Business Plan pluriennale impostato dall'attuale Consiglio di Amministrazione, sia per quanto riguarda gli acquisti che le vendite di aree negli ambiti di intervento assegnati alla società.

Il Consiglio ha fortemente voluto impostare la gestione degli esercizi di propria competenza in modo da conciliare le esigenze di crescita economica del territorio con una riqualificazione ambientale dell'intera area, in un'ottica di contemporanea sostenibilità ambientale, sociale ed economica.

Con tali attività, oltre che con quella di pianificazione e progettazione degli interventi di trasformazione e di riqualificazione urbana ed edilizia, si sta concretizzando la *mission* istituzionale della società Zitac, ossia il perseguimento, nell'interesse pubblico, di uno sviluppo del territorio dell'Alta Padovana.

Il Consiglio di Amministrazione, a conclusione del proprio mandato, consegna ai Soci una duplice ricchezza: un buon equilibrio economico, patrimoniale e finanziario che consentirà alla società di assolvere a pieno alla sua funzione di motore di sviluppo e l'attrattività di un comprensorio che esprime consistenti richieste di lotti da parte di aziende della zona.

Attività svolte dalla costituzione della società

La società ha iniziato la propria attività il 25.10.2002, riuscendo ad essere pienamente operativa sin dai primi mesi del 2003, dimostrando l'adeguatezza della forma giuridica di Società di Trasformazione Urbana, scelto dai *partners* come strumento operativo più idoneo per realizzare gli obiettivi prefissati.

Questi ultimi, in conformità con i criteri indicati dal Comune di Cittadella, sono stati pienamente raggiunti, nonostante le ristrettezze dei tempi tecnici, evidenziando risultati che hanno addirittura superato le aspettative dei soci fondatori e *desiderata* dell'Amministrazione.

Nell'arco di tre anni, infatti, sono stati acquisiti sostanzialmente tutti i terreni compresi nella zona denominata S. Croce Bigolina e buona parte di quelli siti in

zona Rometta, cosicché la società ha potuto già concludere la fase di assegnazioni della prima lottizzazione ed iniziare quella relativa alla seconda area di intervento. Grazie alle strategie adottate dal Consiglio di Amministrazione e nonostante il difficile momento congiunturale del settore immobiliare/industriale, la società ha potuto presentare sin dal 2004 bilanci attivi, superando efficacemente la delicata fase di *start up*.

Attualmente la società affronta la fase di realizzazione delle infrastrutture previste nella zona di S. Croce Bigolina e di predisposizione del Bando di gara per l'appalto delle opere nella zona "Rometta", prendendo in esame lo scenario di indiscutibile interesse in materia di gestione dei servizi e di immobilizzazione del patrimonio (es. realizzazione di un centro servizi di parziale proprietà della società e da offrire in locazione).

Attività svolte nell'ultimo esercizio

Nell'esercizio in esame la società ha innanzitutto garantito, in ottemperanza al "Regolamento Normativo per l'Assegnazione" del Comune di Cittadella, l'assegnazione di gran parte dei lotti compresi nel Piano di Lottizzazione in zona "S. Croce Bigolina", grazie alla pubblicazione nei mesi di gennaio e dicembre 2005 di due Bandi di gara, di cui il secondo sino ad esaurimento delle aree.

Tale operazione ha permesso la formalizzazione di vendite per una superficie complessiva pari a 23.766 mq, oltre che la conclusione di contratti preliminari di assegnazione per un totale di mq 19.151 circa, producendo ricavi per 2.305.302 Euro.

In dicembre si è svolta la gara di appalto per i lavori di urbanizzazione del PIP di S. Croce Bigolina, che ha visto una rilevante partecipazione di imprese del settore, e si è conclusa con l'aggiudicazione dei lavori a favore dell'impresa Costruzioni Semenzato s.r.l.. In relazione a dette opere, si stima di realizzare un primo stralcio dei lavori di urbanizzazione (con la resa delle opere agibili e usufruibili) entro la fine dell'anno 2006, nonché di completare l'intera lottizzazione nei primi mesi del 2007.

L'impostazione della gestione e le attività avviate dalla società sono state condivise durante un convegno pubblico presso la Torre di Malta di Cittadella in cui sono state illustrate ai referenti istituzionali, alle associazioni di categoria e alla cittadinanza le strategie, i piani e le iniziative intraprese.

Per quanto attiene l'ambito di intervento denominato "Rometta", dopo aver presentato nell'aprile 2005 alla Provincia di Padova lo *scoping* per la Valutazione di Impatto Ambientale e successivamente lo Studio di Impatto ambientale, è stato pubblicato nel mese di ottobre 2005 il bando di gara per la prima *tranche* di assegnazione di sei lotti posti all'interno del Piano di lottizzazione.

A questo primo bando di gara, chiusosi nel gennaio 2006, ha partecipato un numero di aziende ben superiore alla offerta di aree assegnabili; tutto ciò è indice positivo del forte interesse all'insediamento nel territorio cittadellese, e pertanto ottimale risposta del mercato all'offerta presentata da ZITAC sia in termini di qualità, che di distribuzione ed estensione dei lotti.

Il completamento della lottizzazione in zona "Rometta" secondo la pianificazione pluriennale deliberata è inoltre supportata dal buon andamento delle acquisizioni di terreni nella zona in parola, mediante cessioni bonarie con numerose delle ditte catastali presenti nel comprensorio. Invero, le trattative e gli atti preliminari di acquisto conclusi fino alla data della redazione della presente nota e non ancora

oggetto di rogito espongono un'acquisizione di terreno per circa complessivi 35.912 mq.

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 31/12/2005 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.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

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.

Rimanenze magazzino

Le rimanenze iscritte in bilancio sono costituite da:

- acconti sull'acquisto di terreni, iscritti al valore nominale;
- immobili in corso di trasformazione costituiti da due aree industriali in Comune di Cittadella, iscritti in base ai costi sostenuti nell'esercizio e nei precedenti. 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;
- lavori in corso di esecuzione rappresentati dalle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione in un'area limitrofa alla zona industriale di S.Croce Bigolina. I lavori in corso di esecuzione sono iscritti in base al criterio della percentuale di completamento o dello stato di avanzamento, coincidente con il criterio del costo in quanto il contratto prevede un corrispettivo pari ai costi sostenuti dalla società per la realizzazione dell'opera. I costi e i ricavi vengono riconosciuti in funzione dell'avanzamento dell'attività produttiva. Per l'applicazione di tale criterio si adotta il metodo del costo sostenuto (cost to cost).

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.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

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

Riconoscimento ricavi

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

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Criteri 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, iscritti al valore nominale desunto dalla relativa documentazione.

Attività**B) Immobilizzazioni****I. Immobilizzazioni immateriali**

	Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
Valore contabile	6.578	6.578	0
Fondo ammortamento	4.027	2.684	1.343
Valore netto	2.551	3.894	(1.343)

II. Immobilizzazioni materiali

	Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
Valore contabile	1.726	1.726	0
Fondo ammortamento	823	478	345

Valore netto	903	1.248	(345)
---------------------	------------	--------------	--------------

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
11.877.080	11.850.796	26.284

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 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
Immobili in corso di trasformazione area Rometta	9.809.402	9.263.932	545.470
Immobili in corso di trasformazione area S.Croce Bigolina	1.997.706	2.557.783	-560.077
Lavori in corso di esecuzione	40.891	0	40.891
Acconti per acquisto di terreni	29.081	29.081	0
Totali	11.877.080	11.850.796	26.284

Nelle voci Immobili in corso di trasformazione e Lavori in corso di esecuzione sono stati imputati nell'esercizio 2005 oneri finanziari per Euro 404.360. L'ammontare complessivo degli oneri finanziari imputati nella voce rimanenze nel corso dei vari esercizi è di Euro 523.675. Le poste indicate sono così suddivise:

Descrizione	Area Rometta	Area S.Croce	Lavori in corso	Totale
Oneri finanziari imputati al 31.12.2004	111.044	13.768	0	124.812
Oneri finanziari capitalizzati al 31.12.2004 e imputati ad aree cedute	0	-5.497	0	-5.497
Oneri finanziari imputati al 31.12.2005	339.117	64.510	733	404.360
Oneri finanziari complessivamente imputati	450.161	72.781	733	523.675

Nel corso dell'esercizio sono state cedute due aree edificabili per complessivi mq 23.766, site nel comprensorio dell'area industriale "Santa Croce Bigolina". Il valore delle rimanenze al 31/12/2005 è quindi stato iscritto al netto del costo delle aree alienate, 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 "Santa Croce".

II. Crediti

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
2.891.335	866.411	2.024.924

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	1.313.534	1.107.702		2.421.236
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				

Per crediti tributari			
Per imposte anticipate		307.271	307.271
Verso altri	162.828		162.828
Arrotondamento			
	1.476.362	1.414.973	2.891.335

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

Le imposte anticipate per Euro 307.271 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 31.12.2005 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Crediti per Area Geografica	V / clienti	V /Controllate	V / collegate	V / controllanti	V / altri	Totale
Italia	2.421.236				162.828	2.584.064
Totale	2.421.236				162.828	2.584.064

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
1.085.409	7.971	1.077.438

Descrizione	31/12/2005	31/12/2004
Depositi bancari e postali	6.008	7.633
Assegni	1.078.406	
Denaro e altri valori in cassa	994	338
Arrotondamento	1	
	1.085.409	7.971

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 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
234.092	194.459	39.633

Descrizione	31/12/2004	Incrementi	Decrementi	31/12/2005
Capitale	217.000			217.000
Altre riserve				
Riserva per arrotondamento in Euro		1		1
Utili (perdite) portati a nuovo	(59.074)	36.533		(22.541)
Utile (perdita) dell'esercizio	36.533	39.632	36.533	39.632
Totale	194.459	76.166	36.533	234.092

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	200.000		(59.074)		140.926
Destinazione del risultato dell'esercizio			59.074	(59.074)	

Sottoscrizione capitale sociale	17.000			17.000
Risultato dell'esercizio precedente		36.533		36.533
Alla chiusura dell'esercizio precedente	217.000	36.533	(59.074)	194.459
Destinazione del risultato dell'esercizio		(36.533)	36.533	
Risultato dell'esercizio corrente		39.632		39.632
Alla chiusura dell'esercizio corrente	217.000	39.632	(22.541)	234.091

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'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	217.000	B			
Utili (perdite) portati a nuovo	(22.541)				
Totale					

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

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

B) Fondi per rischi e oneri

	Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni	
	824.604	176.219	648.385	
Descrizione	31/12/2004	Incrementi	Decrementi	31/12/2005
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte		150.563		150.563
Altri	176.219	497.822		674.041
	176.219	648.385		824.604

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio.

La voce "Fondo per imposte" è dovuta all'accantonamento dell'imposta di registro che dovrà essere corrisposta a fronte delle vendite di aree effettuate nel corso dell'esercizio 2005 e del precedente. L'accantonamento è stato approntato in riferimento ad una risoluzione dell'Agenzia delle Entrate che fornisce una interpretazione restrittiva delle condizioni di decadenza dall'agevolazione prevista dall'art. 33 comma 3 L. 33/2000, di cui la società ha usufruito per l'acquisto dei terreni. Secondo tale interpretazione la alienazione delle aree da parte della società comporta l'assoggettamento dell'atto originario di acquisto all'imposta ordinaria. L'imposta dovrà essere versata successivamente alla liquidazione da effettuarsi da parte degli uffici competenti.

In ossequio al principio di prudenza è stato pertanto approntato un accantonamento pari alla differenza tra l'imposta ordinaria e quella corrisposta all'atto dell'acquisto delle superfici alienate, comprendendo nel calcolo anche la corrispondente quota di superficie destinata a strade, parcheggi e verde.

La voce "Altri fondi" pari a Euro 674.041, 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 sui terreni alienati nel corso

dell'esercizio e del precedente.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
0	368	(368)

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2004	Incrementi	Decrementi	31/12/2005
TFR, movimenti del periodo	368	317	685	0

Il fondo Trattamento di fine rapporto al 31.12.2005 assume valore 0 in quanto in tale data la società non aveva dipendenti.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
14.798.582	12.358.140	2.440.442

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	13.720.632			13.720.632
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti	90.000			90.000
Debiti verso fornitori	326.564			326.564
Debiti costituiti da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	651.036			651.036
Debiti verso istituti di previdenza	2.237			2.237
Altri debiti	8.113			8.113
Arrotondamento				
	14.798.582			14.798.582

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

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro 218.370, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 64.807 e delle ritenute d'acconto subite, pari a Euro 31. Inoltre, sono iscritti debiti per imposta IRAP pari a Euro 38.325, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 16.871.

La ripartizione dei Debiti al 31.12.2005 secondo area geografica è riportata nella

tabella seguente.

Debiti per Area Geografica	V / fornitori	V /Controllate	V / Collegate	V / Controllanti	V / Altri	Totale
Italia	326.564				8.113	334.677
Totale	326.564				8.113	334.677

Non esistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
0	1.134	(1.134)

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

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
2.332.732	12.658.348	(10.325.616)

Descrizione	31/12/2005	31/12/2004	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.305.302	889.277	1.416.025
Variazioni rimanenze prodotti	(14.607)	11.768.882	(11.783.489)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	40.891		40.891
Altri ricavi e proventi	1.146	189	957
Totale	2.332.732	12.658.348	(10.325.616)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono dovuti alla vendita di due aree inserite nella zona industriale Santa Croce Bigolina di metri quadrati 17.946 e 5.820.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
1.748.824	12.476.248	(10.727.424)

Descrizione	31/12/2005	31/12/2004	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	536.458	11.673.205	(11.136.747)
Servizi	475.056	464.984	10.072
Godimento di beni di terzi	1.200	1.200	
Salari e stipendi	662	2.168	(1.506)
Oneri sociali	326	758	(432)
Trattamento di fine rapporto	317	368	(51)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.342	1.342	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	345	312	33
Altri accantonamenti	648.385	176.219	472.166
Oneri diversi di gestione	84.733	155.692	(70.959)
Totale	1.748.824	12.476.248	(10.727.424)

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

La posta è dovuta principalmente all'acquisto di un'area effettuata nel corso dell'esercizio.

Costi per servizi

Nella voce sono stati iscritti tutti i costi per servizi necessari alla gestione dell'attività aziendale, nonché i costi per le attività di progettazione e consulenza relativi alle due aree industriali in corso di realizzazione.

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

Nella voce sono stati indicati:

- i costi che la società dovrà sostenere per le opere di urbanizzazione da realizzare sulle aree cedute nel corso dell'esercizio e l'adeguamento del fondo stanziato allo stesso titolo per l'esercizio precedente,
- l'imposta di registro accantonata a fronte delle alienazioni di aree effettuate dalla società, per la quale si rinvia al commento esposto nella sezione dedicata alla voce "B) Fondi per rischi ed Oneri".

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 31/12/2005 (447.502)	Saldo al 31/12/2004 (130.833)	Variazioni (316.669)
Descrizione	31/12/2005	31/12/2004	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	114	398	(284)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(447.616)	(131.231)	(316.385)
Utili (perdite) su cambi			
	(447.502)	(130.833)	(316.669)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				114	114
				114	114

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				447.232	447.232
Altri oneri su operazioni finanziarie				384	384
				447.616	447.616

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
0	(1)	1

Il saldo al 31.12.2004 è dovuto all'arrotondamento necessario per la quadratura del bilancio redatto in unità di euro.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
96.774	14.733	82.041

Imposte	Saldo al 31/12/2005	Saldo al 31/12/2004	Variazioni
Imposte correnti:	338.404	80.374	258.030
IRES	283.208	63.333	219.875
IRAP	55.196	17.041	38.155
Imposte differite (anticipate)	(241.630)	(65.641)	(175.989)
IRES	(214.062)	(52.269)	(161.793)
IRAP	(27.568)	(13.372)	(14.196)
	96.774	14.733	82.041

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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	136.406	
Onere fiscale teorico (%)	33	45.014
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamento a fondo spese future	497.822	
Accantonamento a fondo imposte	150.563	
Quota spese di rappresentanza ded.esercizi success.	288	
	648.673	
	648.673	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Imposta comunale sugli immobili	69.957	
Imposte e tasse non deducibili	2.449	
Quota spese di rappresentanza non ded.	720	
	73.126	
Imponibile fiscale	858.205	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		283.208

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	1.233.598	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	64.975	
Accantonamento a fondo spese future	(497.822)	

Accantonamento a fondo imposte	(150.563)	
Deduzione per INAIL	(125)	
	650.063	
Onere fiscale teorico (%)	4,25	27.628
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Accantonamento a fondo spese future	497.822	
Accantonamento a fondo imposte	150.563	
Quota spese di rappresentanza ded.esercizi success.	288	
Imponibile Irap	1.298.736	
IRAP corrente per l'esercizio		55.196

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.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:

	esercizio 31/12/2005		esercizio 31/12/2004	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:				
Accantonamento a fondo spese future	497.822	185.439	176.219	65.641
Accantonamento a fondo imposte non deducibile	150.563	56.084		
Spese di rappresentanza deducibili in esercizi successivi	288	107		
Totale imposte anticipate		241.630		65.641

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

utile d'esercizio al 31/12/2005	Euro	39.632
A copertura delle perdite di esercizi precedenti	Euro	22.541
5% a riserva legale	Euro	1.982
A riserva straordinaria	Euro	15.109

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, 20.03.2006

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.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO AL 31.12.2005

All'assemblea dei soci della Società ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA

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 31.12.2005 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 e 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 dell'esercizio di € 39.632 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	15.857.278
Passività	Euro	15.623.186
- Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	194.460
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	39.632
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	2.232.219

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	2.332.732
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	1.748.824
Differenza	Euro	583.908
Proventi e oneri finanziari	Euro	(447.502)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	0
Proventi e oneri straordinari	Euro	0
Risultato prima delle imposte	Euro	136.406
Imposte sul reddito	Euro	96.774
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	39.632

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..

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

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

Nel corso dell'esercizio il Collegio ha svolto il controllo contabile, effettuando le verifiche di cui all'art. 2409 ter C.C.. Ha inoltre effettuato il controllo contabile del bilancio d'esercizio.

La responsabilità della redazione del bilancio compete all'organo amministrativo, mentre è del Collegio la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio.

A giudizio del Collegio il summenzionato 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 31.12.2005, 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 31.12.2005, né formula obiezioni in merito alla proposta di deliberazione presentata dall'Organo amministrativo circa la destinazione del risultato dell'esercizio.

Cittadella, 6 aprile 2006

Il Collegio Sindacale

Firmato Dott. Franzoi Giorgio

Firmato Dott. Incastrini Fabio

Firmato Dott. Andretta Alberto