

**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 31/12/2006**

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2005</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	1.275	2.551
	<u>1.275</u>	<u>2.551</u>
<i>II. Materiali</i>		
4) Altri beni	671	903
	<u>671</u>	<u>903</u>
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>1.946</b>	<b>3.454</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>I. Rimanenze</i>		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	14.192.747	11.807.108
3) Lavori in corso su ordinazione	93.408	40.891
5) Acconti	29.081	29.081
	<u>14.315.236</u>	<u>11.877.080</u>
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	2.955.954	1.313.534
- oltre 12 mesi	0	1.107.702
	<u>2.955.954</u>	<u>2.421.236</u>
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	205.349	0
	<u>205.349</u>	<u>0</u>
4-ter) Per imposte anticipate		
- oltre 12 mesi	345.605	307.271
	<u>345.605</u>	<u>307.271</u>
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	522.529	162.828
	<u>522.529</u>	<u>162.828</u>
	<u>4.029.437</u>	<u>2.891.335</u>
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>	0	0

*IV. Disponibilità liquide*

1) Depositi bancari e postali	0	6.008
2) Assegni	0	1.078.406
3) Denaro e valori in cassa	633	994
	<u>633</u>	<u>1.085.408</u>

**Totale attivo circolante** **18.345.306** **15.853.823**

**D) Ratei e risconti**

- vari	42.506	0
	<u>42.506</u>	<u>0</u>

**Totale attivo** **18.389.758** **15.857.277**

**Stato patrimoniale passivo** **31/12/2006** **31/12/2005**

**A) Patrimonio netto**

<i>I. Capitale</i>	217.000	217.000
<i>IV. Riserva legale</i>	1.982	0
<i>VII. Altre riserve</i>		
Riserva straordinaria	15.108	0
	<u>15.108</u>	<u>0</u>
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	0	(22.541)
<i>IX. Utile d'esercizio</i>	6.797	39.632

**Totale patrimonio netto** **240.887** **234.091**

**B) Fondi per rischi e oneri**

2) Fondi per imposte, anche differite	67.956	150.563
3) Altri	1.329.978	674.041

**Totale fondi per rischi e oneri** **1.397.934** **824.604**

**C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato** **0** **0**

**D) Debiti**

4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	7.050.166	13.720.632
- oltre 12 mesi	8.894.479	
	<u>15.944.645</u>	<u>13.720.632</u>
6) Acconti		
- entro 12 mesi	179.834	90.000
	<u>179.834</u>	<u>90.000</u>
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	398.371	326.564
	<u>398.371</u>	<u>326.564</u>
12) Debiti tributari		

- entro 12 mesi	224.574		651.036
		224.574	651.036
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	2.322		2.237
		2.322	2.237
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	1.191		8.113
		1.191	8.113
<b>Totale debiti</b>		<b>16.750.937</b>	<b>14.798.582</b>

**E) Ratei e risconti** 0 0

**Totale passivo** 18.389.758 15.857.277

**Conti d'ordine** 31/12/2006 31/12/2005

Impegni assunti per acquisto di terreni 976.702 2.232.219

**Totale conti d'ordine** 976.702 2.232.219

**Conto economico** 31/12/2006 31/12/2005

**A) Valore della produzione**

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		4.918.307	2.305.302
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		2.385.639	(14.607)
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		52.517	40.891
5) Altri ricavi e proventi:			
- vari	424.523		1.146
		424.523	1.146

**Totale valore della produzione** **7.780.986** **2.332.732**

**B) Costi della produzione**

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		4.531.146	536.458
7) Per servizi		1.000.090	475.056
8) Per godimento di beni di terzi		1.200	1.200
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	0		662
b) Oneri sociali	0		326
c) Trattamento di fine rapporto	0		317
		0	1.305
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni	1.276		1.342

immateriale			
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	358		345
		1.634	1.687
12) Accantonamento per rischi		25.000	0
13) Altri accantonamenti		845.002	648.385
14) Oneri diversi di gestione		636.329	84.733
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>7.040.401</b>	<b>1.748.824</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>		<b>740.585</b>	<b>583.908</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>			
16) Altri proventi finanziari:			
d) proventi diversi dai precedenti:			
- altri	8		114
		8	114
		8	114
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- altri	639.083		447.616
		639.083	447.616
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>		<b>(639.075)</b>	<b>(447.502)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		0	0
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>			
20) Proventi:			
- varie	1		0
		1	0
<b>Totale delle partite straordinarie</b>		<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>		<b>101.511</b>	<b>136.406</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	329.390		338.404
b) Imposte differite (anticipate)	(234.676)		(241.630)
		94.714	96.774
<b>23) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>		<b>6.797</b>	<b>39.632</b>

Il Presidente del Consiglio di amministrazione  
Firmato PIEROBON LUCA

## 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 al 31/12/2006

#### Premessa

#### Attività svolte

La società è stata costituita in data 25.10.2002 ai sensi dell'art. 22 della legge n. 142/90 e ai sensi dell'art. 120 del T.U. 18 agosto 2000 n. 267, tra il Comune di Cittadella ed il Consorzio Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova, ed ha come oggetto la progettazione e la realizzazione degli interventi per la trasformazione e la riqualificazione urbana ed edilizia e per lo sviluppo produttivo del territorio del Comune di Cittadella.

Oggetto del suo intervento sono attualmente due aree industriali site nel comune di Cittadella.

#### Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

#### Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c.)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2006 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 nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

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.

### **Ratei e risconti**

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

### **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. 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.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

### **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.

### 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, iscritti al valore nominale desunto dalla relativa documentazione.

### Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

	Organico	31/12/2006	31/12/2005	Variazioni
Dirigenti				
Impiegati				
Operai				
Altri		1	1	0
		1	1	0

### Attività

#### A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

	Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
	0	0	0

#### B) Immobilizzazioni

##### I. Immobilizzazioni immateriali

	Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
	1.275	2.551	(1.276)

#### Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione costi	Valore 31/12/2005	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2006
Impianto e ampliamento	2.551			1.276	1.275
	2.551			1.276	1.275

**Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Il costo storico all'inizio dell'anno è così composto.

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Impianto ampliamento	6.377	3.826			2.551
Diritti brevetti industriali	200	200			0
	<b>6.577</b>	<b>4.026</b>			<b>2.551</b>

**Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nel corso dell'anno**

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Le immobilizzazioni immateriali non sono state oggetto di svalutazioni o rivalutazioni.

**Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di ricerca, di sviluppo e costi di pubblicità**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

Si indica qui di seguito la composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di ricerca, di sviluppo e costi di pubblicità iscritti con il consenso del Collegio sindacale, nonché le ragioni della loro iscrizione.

**Costi di impianto e ampliamento**

Descrizione costi	Valore 31/12/2005	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2006
Costituzione	2.551			1.276	1.275
	<b>2.551</b>			<b>1.276</b>	<b>1.275</b>

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati a una utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

Non sono stati imputati oneri finanziari alle immobilizzazioni immateriali.

**II. Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
671	903	(232)

**Altri beni**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	1.726
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(823)
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2005</b>	<b>903</b>
Acquisizione dell'esercizio	126

Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(358)
<b>Saldo al 31/12/2006</b>	<b>671</b>

## Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Le immobilizzazioni materiali non sono state oggetto di svalutazioni o rivalutazioni.

Non sono stati imputati oneri finanziari alle immobilizzazioni immateriali.

## C) Attivo circolante

### I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
14.315.236	11.877.080	2.438.156

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 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
Immobili in corso di trasformazione area Rometta	13.034.795	9.809.402	3.225.393
Immobili in corso di trasformazione area S.Croce Bigolina	1.157.952	1.997.706	-839.754
Lavori in corso di esecuzione	93.408	40.891	52.517
Acconti per acquisto di terreni	29.081	29.081	0
<b>Totali</b>	<b>14.315.236</b>	<b>11.877.080</b>	<b>2.438.156</b>

Nel corso dell'esercizio sono state cedute aree edificabili per complessivi mq 48.353, di cui mq 43.065 relativi al comprensorio dell'area industriale "Santa Croce Bigolina" e mq 5.288 relativi al comprensorio dell'area industriale "Rometta". Il valore delle rimanenze al 31/12/2006 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 in ciascuna area industriale.

Nel corso dell'esercizio è stata effettuata una permuta di aree per una superficie di mq 2094. Indipendentemente dal valore attribuito in sede di compravendita, l'area acquisita è stata iscritta fra le rimanenze al valore precedentemente attribuito all'area ceduta, in ossequio al principio della prevalenza della sostanza sulla forma.

Nella voce Immobili in corso di trasformazione sono stati imputati nell'esercizio 2006 oneri finanziari per Euro 551.914. L'ammontare complessivo degli oneri finanziari imputati nella voce rimanenze nel corso dei vari esercizi è di Euro 896.488. Le poste indicate sono così suddivise:

Descrizione	Area Rometta	Area S.Croce	Lavori in corso	Totale
Oneri finanziari imputati al 31.12.2005	339.117	64.510	733	404.360
Oneri finanziari capitalizzati al 31.12.2005 e imputati ad aree cedute	-12.528	-46.525	0	-59.053
Oneri finanziari stornati per riduzione valore	0	0	-733	-733
Oneri finanziari imputati al 31.12.2006	522.690	29.224		551.914
<b>Oneri finanziari complessivamente imputati</b>	<b>849.279</b>	<b>47.209</b>	<b>0</b>	<b>896.488</b>

Il valore attribuito ai lavori in corso di esecuzione non consente di recuperare il costo degli oneri finanziari e pertanto gli oneri finanziari imputati alla voce nell'esercizio precedente vengono considerati stornati dal valore delle rimanenze.

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
4.029.437	2.891.335	1.138.102

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427-bis, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	2.955.954			2.955.954
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				
Per crediti tributari	205.349			205.349
Per imposte anticipate		345.605		345.605
Verso altri	522.529			522.529
	<b>3.683.832</b>	<b>345.605</b>		<b>4.029.437</b>

Non vi sono crediti relativi a operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine (articolo 2427, primo comma, n. 6-ter, C.c.).

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2006 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso clienti per assegnazione di terreni	2.954.954
Crediti per conguagli su assegnazioni	423.320
Crediti tributari per imposte IRES e IRAP	205.347
	<b>3.583.621</b>

I crediti verso altri, al 31/12/2006, pari a Euro 522.529 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti per conguagli su assegnazioni	423.320
Crediti per caparre	68.591
Anticipi a fornitori	30.618
	<b>522.529</b>

Le imposte anticipate per Euro 345.605 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 31.12.2006 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Crediti per Area Geografica	V / clienti	V / /Controllate	V / collegate	V / controllanti	V / altri	Totale
Italia	2.955.954				522.529	3.478.483
<b>Totale</b>	<b>2.955.954</b>				<b>522.529</b>	<b>3.478.483</b>

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
633	1.085.408	(1.084.775)

Descrizione	31/12/2006	31/12/2005
Depositi bancari e postali		6.008
Assegni		1.078.406
Denaro e altri valori in cassa	633	994
	<b>633</b>	<b>1.085.408</b>

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

#### D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
42.506	0	42.506

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2006, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni. La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
risconto imposta sostitutiva erogazione c/c ipotecario	35.286
risconto costo perizia c/c ipotecario	4.426
risconto su assicurazione	2.729
risconto su canone internet	65
	<b>42.506</b>

#### Passività

##### A) Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
240.887	234.091	6.796

Descrizione	31/12/2005	Incrementi	Decrementi	31/12/2006
Capitale	217.000			217.000
Riserva legale		1.982		1.982
Altre riserve				
Riserva straordinaria		15.110	2	15.108

Utile (perdite) portati a nuovo	(22.541)		(22.541)	
Utile (perdita) dell'esercizio	39.632	6.797	39.632	6.797
	<b>234.091</b>	<b>23.889</b>	<b>17.093</b>	<b>240.887</b>

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva Straord.	Risultato d'esercizio	Perdite eserc. Prec.	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	217.000			36.533	(59.074)	194.459
Destinazione del risultato dell'esercizio				(36.533)	36.533	
Risultato dell'esercizio precedente				39.632		39.632
Alla chiusura dell'esercizio precedente	217.000			39.632	(22.541)	234.091
Destinazione del risultato dell'esercizio		1.982	15.110	(39.632)	22.541	
Risultato dell'esercizio corrente				6.797		6.797
Arrotondamento bilancio all'unità di Euro			(2)			
Alla chiusura dell'esercizio corrente	<b>217.000</b>	<b>1.982</b>	<b>15.108</b>	<b>6.797</b>	<b>0</b>	<b>240.887</b>

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	21700	10
<b>Totale</b>	<b>21.700</b>	

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 (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

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			
Riserva legale	1.982	B			
Riserva straordinaria	15.108	A, B, C	15.108		
<b>Totale</b>	<b>234.091</b>		<b>15.108</b>		
Quota non distribuibile			1.275		
<b>Residua quota distribuibile</b>			<b>13.833</b>		

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

## B) Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
1.397.934	824.604	573.330

Descrizione	31/12/2005	Incrementi	Decrementi	31/12/2006
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite	150.563	35.328	117.935	67.956
Altri	674.041	824.673	168.736	1.329.978
	<b>824.604</b>	<b>860.001</b>	<b>286.671</b>	<b>1.397.934</b>

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi 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 dell'area industriale "Rometta" effettuate nel corso dell'esercizio 2005 e nei precedenti. 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 di una parte 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.

Le imposte scaturenti dalle vendite di aree effettuate e previste nell'ambito della zona industriale "S. Croce Bigolina" sono state versate entro la fine dell'esercizio, al fine di conseguire la loro piena deducibilità fiscale.

La voce "Altri fondi" (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c) pari a Euro 1.329.978, è costituita da un fondo rischi per contenzioso e 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 nei precedenti.

La voce è così suddivisa:

Descrizione	Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
Fondo spese future area Rometta	327.138	177.650	149.488
Fondo spese future area S.Croce Bigolina	977.840	496.391	481.449
Fondo rischi su contenzioso	25.000	0	25.000
<b>Totali</b>	<b>1.329.978</b>	<b>674.041</b>	<b>655.937</b>

## D) Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
16.750.937	14.798.582	1.952.355

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	7.050.166	8.894.479		15.944.645
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti	179.834			179.834
Debiti verso fornitori	398.371			398.371
Debiti costituiti da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	224.574			224.574
Debiti verso istituti di previdenza	2.322			2.322
Altri debiti	1.191			1.191
	<b>7.856.458</b>	<b>8.894.479</b>		<b>16.750.937</b>

Non vi sono crediti relativi a operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine (articolo 2427, primo comma, n. 6-ter, C.c.).

I debiti più rilevanti al 31/12/2006 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debito Vs. banca per apertura di credito in c/c	5.434.416
Debito Vs. banca per anticipi su contratti	1.615.749
Debito Vs. banca per apertura di credito su c/c ipotecario	8.894.479
Debito verso l'erario per IVA	215.320
	<b>16.159.964</b>

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2006, pari a Euro 15.944.645, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi ad assegnazioni non ancora effettuate.

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 resi o 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, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Si segnala che non vi sono debiti per imposta IRES ed IRAP in quanto gli acconti versati durante l'esercizio risultano eccedenti rispetto alle imposte dovute.

La ripartizione dei Debiti al 31.12.2006 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Debiti per Area Geografica	V / fornitori	V /Controllate	V / Collegate	V / Controllanti	V / Altri	Totale
Italia	398.371				1.191	399.562
<b>Totale</b>	<b>398.371</b>				<b>1.191</b>	<b>399.562</b>

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

Apertura di credito in c/c ipotecario concessa dalla Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, utilizzata per Euro 8.894.479.

Le garanzie sono le seguenti:

Ipoteca iscritta per complessivi Euro 31.888.000 sui terreni acquisiti nella zona industriale in corso di realizzazione denominata "Rometta", nel come di Cittadella.

## Conti d'ordine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 9, C.c.)

Descrizione	31/12/2006	31/12/2005	Variazioni
Impegni assunti per acquisto di terreni	976.702	2.232.219	(1.255.517)
	<b>976.702</b>	<b>2.232.219</b>	<b>(1.255.517)</b>

La voce è dovuta agli impegni derivanti dai contratti preliminari che la società ha sottoscritto sull'acquisto di terreni nell'ambito della zona industriale "Rometta"

## Conto economico

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
7.780.986	2.332.732	5.448.254

Descrizione	31/12/2006	31/12/2005	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	4.918.307	2.305.302	2.613.005
Variazioni rimanenze prodotti in corso di lav.	2.385.639	(14.607)	2.400.246
Variazioni lavori in corso su ordinazione	52.517	40.891	11.626
Altri ricavi e proventi	424.523	1.146	423.377
	<b>7.780.986</b>	<b>2.332.732</b>	<b>5.448.254</b>

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Ricavi per vendite aree zona industriale S.Croce Bigolina:	4.373.643
Ricavi per vendite aree zona industriale Rometta:	544.664

La voce “Altri ricavi e proventi” è dovuta per Euro 423.320 alla rilevazione di un credito per conguaglio su una operazione di acquisto e assegnazione avvenuta nel corso dell’esercizio.

### Ricavi per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria	31/12/2006	31/12/2005	Variazioni
Vendite merci			
Vendite prodotti	4.918.307	2.305.302	2.613.005
Vendite accessori			
Prestazioni di servizi			
Altre	424.523	1.146	423.377
	<b>5.342.830</b>	<b>2.306.448</b>	<b>3.036.382</b>

### Ricavi per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area	Vendite	Prestazioni	Totale
Italia	4.918.307		4.918.307
	<b>4.918.307</b>		<b>4.918.307</b>

## B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
7.040.401	1.748.824	5.291.577

Descrizione	31/12/2006	31/12/2005	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	4.531.146	536.458	3.994.688
Servizi	1.000.090	475.056	525.034
Godimento di beni di terzi	1.200	1.200	
Salari e stipendi		662	(662)
Oneri sociali		326	(326)
Trattamento di fine rapporto		317	(317)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.276	1.342	(66)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	358	345	13
Accantonamento per rischi	25.000		25.000
Altri accantonamenti	845.002	648.385	196.617
Oneri diversi di gestione	636.329	84.733	551.596

7.040.401

1.748.824

5.291.577

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

La posta è dovuta principalmente all'acquisto di aree effettuate 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.

**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.

**Accantonamento per rischi**

Nella voce è stato iscritto un accantonamento a fondo rischi per contenzioso a fronte delle azioni legali che la società potrà intraprendere per il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

**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, le altre imposte e tasse diverse da quelle sul reddito dell'esercizio e altri oneri sostenuti dalla società che non vengono compresi nelle voci precedenti.

**C) Proventi e oneri finanziari**

	Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
	(639.075)	(447.502)	(191.573)
Descrizione	31/12/2006	31/12/2005	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	8	114	(106)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(639.083)	(447.616)	(191.467)

Utili (perdite) su cambi	(639.075)	(447.502)	(191.573)
--------------------------	-----------	-----------	-----------

**Altri proventi finanziari**

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				8	8
				<b>8</b>	<b>8</b>

**Interessi e altri oneri finanziari**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				639.083	639.083
				<b>639.083</b>	<b>639.083</b>

**E) Proventi e oneri straordinari**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
1	0	1

Il saldo al 31.12.2005 è dovuto all'arrotondamento necessario per la quadratura del bilancio redatto in unità di euro.

**Imposte sul reddito d'esercizio**

Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
94.714	96.774	(2.060)

Imposte	Saldo al 31/12/2006	Saldo al 31/12/2005	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	329.390	338.404	(9.014)
IRES	267.734	283.208	(15.474)
IRAP	61.656	55.196	6.460
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	(234.676)	(241.630)	6.954
IRES	(207.901)	(214.062)	6.161
IRAP	(26.775)	(27.568)	793
	<b>94.714</b>	<b>96.774</b>	<b>(2.060)</b>

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	101.511	
Onere fiscale teorico (%)	33	33.499
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>		
Accantonamento a fondo spese future	392.268	
Accantonamento a fondo imposte	35.328	
Maggiore valutazione fiscale rimanenze	177.097	
Quota spese di rappresentanza ded.esercizi successivi	313	
Accantonamento a fondo rischi contenzioso	25.000	

	630.006	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>		
Spese sostenute su fondo spese accantonate anni prec.	(178.737)	
Quota fondo spese accantonata divenuta deducibile fisc.	(230.352)	
Imposte accantonate a fondo imposte versate	(117.935)	
Quota spese di rappresentanza a.p. deducibili	(72)	
	(527.096)	
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</b>		
Imposta comunale sugli immobili	78.511	
Costi non deducibili	509	
Quota spese di rappresentanza non ded.	781	
	0	0
Imponibile fiscale	284.222	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		93.793

### Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	1.610.587	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	80.240	
Accantonamenti a fondo imposte e spese future	(870.002)	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	(527.174)	
	<b>293.651</b>	
Onere fiscale teorico (%)	4,25	12.480
<b>Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:</b>		
Accantonamento non ded.a fondo spese future	392.268	
Accantonamento a fondo imposte	35.328	
Maggiore valutazione fiscale rimanenze	177.097	
Quota spese di rappresentanza ded.esercizi successivi	313	
Accantonamento a fondo rischi contenzioso	25.000	
Imponibile Irap	923.657	
IRAP corrente per l'esercizio		39.255

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. 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 riverteranno 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 31/12/2006		esercizio 31/12/2005	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
<b>Imposte anticipate:</b>				
Accantonamento a fondo spese future	392.268	146.120	497.822	185.439
Accantonamento a fondo imposte non deducibile	35.328	13.160	150.563	56.084

Spese di rappresentanza deducibili in esercizi successivi	313	117	288	107
Maggiore valutazione fiscale rimanenze	177.097	65.969		
Accantonamento a fondo rischi contenzioso	25.000	9.312		
Spese sostenute su fondo spese accantonate anni prec.	(178.737)	(66.580)		
Quota fondo spese accantonata divenuta deducibile fisc.	(230.352)	(85.806)		
Imposte accantonate a fondo imposte versate	(117.935)	(43.931)		
Quota spese di rappresentanza a.p. deducibili	(72)	(27)		
<b>Totale imposte anticipate</b>		<b>38.334</b>		<b>241.630</b>

### Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

Qualifica	Compenso
Amministratori	68.336
Collegio sindacale	19.057

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.

Cittadella, 23 marzo 2007

Il Presidente del Consiglio di amministrazione  
Firmato PIEROBON LUCA

## **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 31.12.2006**

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 31.12.2006 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 € 6.797 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	18.389.758
Passività	Euro	18.148.871
- Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	234.090
<b>- Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>Euro</b>	<b>6.797</b>
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	976.702

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	7.780.986
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	7.040.401
<b>Differenza</b>	<b>Euro</b>	<b>740.585</b>
Proventi e oneri finanziari	Euro	(639.075)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	0
Proventi e oneri straordinari	Euro	1
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>Euro</b>	<b>101.511</b>
Imposte sul reddito	Euro	94.714
<b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>Euro</b>	<b>6.797</b>

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.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico predisposti dall'Organo Amministrativo sono stati correttamente redatti in unità di Euro, con rilevazione extracontabile del saldo delle differenze da arrotondamento; ai fini comparativi presentano anche i valori dell'esercizio precedente.

Il conto economico evidenzia imposte correnti di competenza dell'esercizio pari ad Euro 267.734 per Ires, Euro 61.656 per Irap.

In applicazione del principio contabile n. 25 del CNDC, gli Amministratori hanno contabilizzato

imposte anticipate, indicando correttamente in nota integrativa la descrizione delle variazioni temporanee che le hanno originate.

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono state iscritte al costo originario - inclusivo degli oneri accessori - rettificato dagli ammortamenti accantonati fino al 31 dicembre 2006, in base ad un piano di ammortamento ritenuto adeguato alla residua possibilità di utilizzo dei beni medesimi.

Con riferimento alle rimanenze di magazzino il Collegio conferma che il criterio di valutazione adottato dall'organo amministrativo rispetta le previsioni del codice civile in materia.

I crediti sono stati iscritti al valore nominale. Il Collegio ha condotto una verifica sull'esistenza e sull'ammontare dei crediti iscritti a bilancio, prendendo atto, nei casi più articolati, di qualificati pareri legali confermativi delle appostazioni eseguite dall'organo amministrativo. Il Collegio si riserva di richiedere costanti aggiornamenti sull'andamento dei relativi incassi e sulle eventuali problematiche connesse alla fase di riscossione.

Per quanto riguarda lo stato patrimoniale e il conto economico, i Sindaci confermano che:

- sono state rispettate le strutture previste dal Codice Civile rispettivamente all'art. 2424 e all'art. 2425;
- sono state rispettate le disposizioni relative a singole voci dello stato patrimoniale previste dall'art. 2424-bis C.C.;
- i ricavi, i proventi, i costi e gli oneri sono stati iscritti nel conto economico, rispettando il disposto dell'articolo 2425-bis C.C..

Gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno adottato, come sopra rilevato, deroghe alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423 quarto comma C.C., né modifiche ai criteri di valutazione delle poste iscritte ai sensi dell'art. 2423-bis ultimo comma C.C..

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 31.12.2006, 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 31.12.2006, né formula obiezioni in merito alla proposta di deliberazione presentata dall'Organo amministrativo circa la destinazione del risultato dell'esercizio.

Cittadella, 04 aprile 2007

I Sindaci

Firmato Incastrini Fabio

Firmato Andretta Alberto

Firmato Baggio Roberto

## ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA

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

### Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2006

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2006 riporta un risultato positivo pari a Euro 6.797. I risultati positivi dell'esercizio appena concluso sono rappresentativi dell'adeguatezza dello strumento operativo della Società di Trasformazione Urbana, forma giuridica di ZITAC SpA, in grado di conciliare le richieste di crescita economica del territorio cittadellese con una nuova proficua organizzazione della produzione, in un'ottica di contemporanea sostenibilità economica, ambientale e sociale.

Le attività di infrastrutturazione e di urbanizzazione delle aree per insediamenti di imprese e servizi rappresentano i capisaldi della missione istituzionale di ZITAC S.p.A e hanno come obiettivo il perseguimento, nell'interesse pubblico, dello sviluppo e della crescita del comprensorio produttivo dell'Alta Padovana; è verso questi obiettivi che si sono orientati gli indirizzi degli enti fondatori, le aspettative degli imprenditori, assieme a quelle delle associazioni di categoria e del territorio che a diverso titolo entrano in relazione con ZITAC.

#### **Condizioni operative, sviluppo dell'attività, evoluzione prevedibile della gestione**

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Cittadella e nella sede operativa di Padova, Galleria Spagna 35.

Nel corso del 2006, in linea con gli obiettivi gestionali prefissati nel budget annuale e con le previsioni di esercizio, può dirsi essenzialmente conclusa la fase di assegnazione della aree ricomprese nella lottizzazione di S. Croce Bigolina; contestualmente è stata avviato il procedimento di assegnazione nella seconda macroarea, denominata Rometta.

In relazione a questa seconda area, a dimostrazione della proficua attività di mediazione e trattativa svolta dai tecnici incaricati dal Consiglio di Amministrazione, la società ha potuto impegnare le proprie risorse economiche e finanziarie per l'acquisizione in via bonaria delle aree di proprietà dei molti proprietari catastali, che hanno manifestato la loro disponibilità alla cessione.

A seguire viene tracciata la disamina delle attività che contraddistinguono le politiche della gestione della società.

#### **Piano di Insediamento Produttivo "S. Croce Bigolina"**

### **Acquisizioni e Assegnazioni**

Il primo importante intervento affrontato da ZITAC, riguardante l'area di S. Croce Bigolina, nel 2006 è stato pressoché completato: nell'esercizio in esame la società ha infatti sottoscritto atti definitivi di assegnazione per una superficie complessiva di mq 48.353 realizzando ricavi per € 4.918.307 e concluso le trattative che, nei primi mesi del 2007, hanno permesso la formalizzazione, parte in via definitiva, parte in via preliminare, degli atti di assegnazione dei restanti lotti.

Per il finanziamento dei costi relativi alla realizzazione delle opere della lottizzazione Rometta ed a seguito delle perizie tecniche che hanno accertato la variazione del patrimonio immobiliare della società, dovuta all'acquisito di nuove aree nel PIP sopracitato e alla vendita della quasi totalità del lotto di S. Croce Bigolina, il 27 ottobre 2006 la società ZITAC SpA ha sottoscritto con la Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.A. il contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria dell'importo di Euro 15.944.000,00 la cui durata massima è stata stabilita fino al 30 aprile 2008, aprendo un'ulteriore linea di credito per anticipo contratti di € 3.300.000,00.

### **Lavori**

I positivi risultati economico – finanziari dell'iniziativa sono anche frutto del buon andamento dei lavori di urbanizzazione, iniziati nel marzo 2005 con consegna prevista delle opere nell'estate dell'anno corrente.

Con il completamento dei lavori e l'insediamento delle aziende assegnatarie all'interno della lottizzazione di S. Croce Bigolina, la funzione istituzionale di ZITAC non verrà tuttavia ad esaurirsi: essa avrà compiti di supporto e di servizio alle imprese e sarà organo di controllo e vigilanza del rispetto da parte delle aziende insediate del regolamento che norma la lottizzazione ed in particolare delle disposizioni poste a tutela degli interessi di pubblica utilità cui l'intervento è rivolto.

## **Piano di Insediamento Produttivo “Rometta”**

### **Acquisizioni e Assegnazioni**

In riferimento all'area di Rometta si evidenzia che anche nel corso del 2006, è cresciuta la domanda di insediamento proveniente da aziende manifatturiere, logistiche e del terziario.

Dall'inizio dell'esercizio in esame e fino alla data di redazione della presente nota, la società ha acquisito in via bonaria nel comprensorio di Rometta, mediante atti di compravendita già perfezionati, una superficie complessiva di mq 80.332 al costo di € 3.454.276,00.

Rimanendo ad oggi pendenti dei ricorsi presentati avanti al TAR Veneto da parte di alcuni proprietari catastali, la società ha opportunamente valutato di dare avvio alla procedura di espropriazione dei terreni in quanto compresi nell'ambito di intervento di pubblica utilità. Nel mese di dicembre 2006 il Consiglio di Amministrazione ha pertanto autorizzato il deposito, presso il Comune di Cittadella, dei rilievi catastali e della documentazione necessaria all'avvio dei procedimenti.

Relativamente alle vendite, la società ha raccolto i frutti derivanti dall'assegnazione della prima *tranche* di 6 lotti oggetto del bando di gara chiusi in gennaio 2006, cedendo 5.288 mq e ricavando Euro 544.664,00.

Le vendite dei restanti cinque lotti saranno formalizzate in via preliminare nel corso del 2007 prevedendo un ricavo di circa 3.137.720,90.

### Lavori

Nel mese di dicembre 2006, con l'acquisizione del parere favorevole dell'Ente Provincia di Padova, si è conclusa la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e, successivamente, la società ha potuto approvare il Progetto Definitivo del PIP Rometta, trasmesso al Comune di Cittadella e agli altri comuni interessati dall'intervento.

Secondo il cronoprogramma dei lavori elaborato, una volta approvato il progetto esecutivo dell'intervento, la società potrà esperire la gara di appalto delle opere di urbanizzazione del PIP.

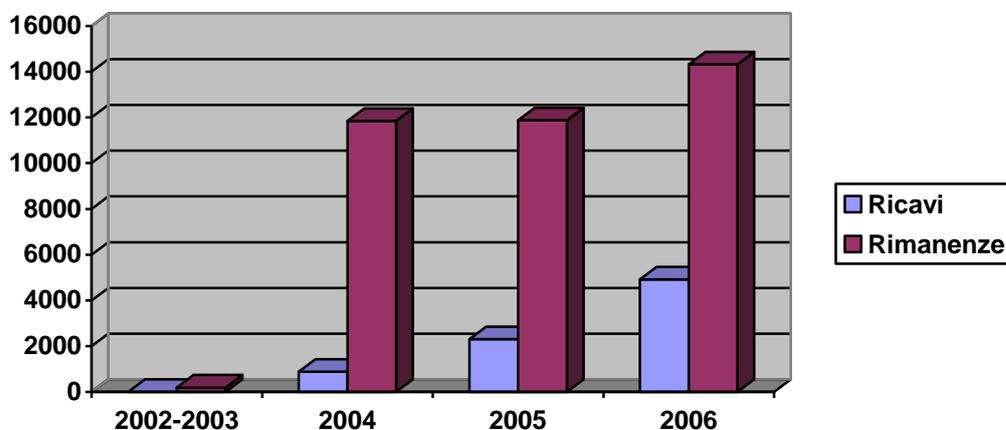
### Andamento della gestione

L'esercizio 2006 conferma il trend di crescita dei ricavi e delle acquisizioni evidenziato negli esercizi precedenti. Pur mantenendo una struttura amministrativa e operativa snella, la società ha realizzato nel corso dei suoi primi quattro esercizi ricavi in crescita, rispettando il programma delle acquisizioni stabilito, come dimostra il valore delle rimanenze rilevato al termine di ogni esercizio.

Nella tabella e nel grafico seguenti vengono evidenziati per ogni esercizio i ricavi realizzati e le rimanenze rilevate nel bilancio.

	2002-2003	2004	2005	2006
Ricavi	0	889.277	2.305.302	4.918.307
Rimanenze al termine dell'esercizio	194.381	11.850.796	11.877.080	14.315.236

Dati in migliaia di Euro



### Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Ricavi netti	4.918.307	2.305.302	2.613.005
Costi esterni	4.600.611	1.719.548	2.881.063
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>317.696</b>	<b>585.754</b>	<b>(268.058)</b>
Costo del lavoro		1.305	(1.305)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>317.696</b>	<b>584.449</b>	<b>(266.753)</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.634	1.687	(53)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>316.062</b>	<b>582.762</b>	<b>(266.700)</b>
Proventi diversi	424.523	1.146	423.377
Proventi e oneri finanziari	(639.075)	(447.502)	(191.573)
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>101.510</b>	<b>136.406</b>	<b>(34.896)</b>
Componenti straordinarie nette	1	1	
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>101.511</b>	<b>136.406</b>	<b>(34.895)</b>
Imposte sul reddito	94.714	96.774	(2.060)
<b>Risultato netto</b>	<b>6.797</b>	<b>39.632</b>	<b>(32.835)</b>

### Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.275	2.551	(1.276)
Immobilizzazioni materiali nette	671	903	(232)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	345.605	1.414.973	(1.069.368)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>347.551</b>	<b>1.418.427</b>	<b>(1.070.876)</b>
Rimanenze di magazzino	14.315.236	11.877.080	2.438.156
Crediti verso Clienti	2.955.954	1.313.534	1.642.420
Altri crediti	727.878	162.828	565.050
Ratei e risconti attivi	42.506		42.506
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>18.041.574</b>	<b>13.353.442</b>	<b>4.688.132</b>
Debiti verso fornitori	398.371	326.564	71.807
Acconti	179.834	90.000	89.834
Debiti tributari e previdenziali	226.896	653.273	(426.377)
Altri debiti	1.191	8.113	(6.922)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>806.292</b>	<b>1.077.950</b>	<b>(271.658)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>17.235.282</b>	<b>12.275.492</b>	<b>4.959.790</b>
Altre passività a medio e lungo termine	1.397.934	824.604	573.330
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>1.397.934</b>	<b>824.604</b>	<b>573.330</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>16.184.899</b>	<b>12.869.315</b>	<b>3.315.584</b>
Patrimonio netto	(240.887)	(234.091)	(6.796)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(8.894.479)		(8.894.479)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(7.049.533)	(12.635.224)	5.585.691
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(16.184.899)</b>	<b>(12.869.315)</b>	<b>(3.315.584)</b>

**Principali dati finanziari**

La posizione finanziaria netta al 31/12/2006, era la seguente (in Euro):

	31/12/2006	31/12/2005	Variazione
Depositi bancari		6.008	(6.008)
Denaro e altri valori in cassa	633	1.079.400	(1.078.767)
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>633</b>	<b>1.085.408</b>	<b>(1.084.775)</b>
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	7.050.166	13.720.632	(6.670.466)
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>7.050.166</b>	<b>13.720.632</b>	<b>(6.670.466)</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>(7.049.533)</b>	<b>(12.635.224)</b>	<b>5.585.691</b>
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	8.894.479		8.894.479
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(8.894.479)</b>		<b>(8.894.479)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(15.944.012)</b>	<b>(12.635.224)</b>	<b>(3.308.788)</b>

**Investimenti**

La società mantiene una struttura organizzativa snella e si avvale di servizi esterni per la gestione della propria attività. Questo le consente di mantenere una struttura organizzativa che non richiede investimenti di rilievo in beni strumentali. Tutte le risorse finanziarie acquisite dalla società vengono impiegate nella realizzazione delle aree industriali oggetto di intervento.

**Attività di ricerca e sviluppo**

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto che la società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

**Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle**

La società non ha intrattenuto rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e sottoposte al controllo di queste ultime.

**Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti**

Ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. si precisa in questa sede che 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.

**Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

A completamento dell'intervento nel PIP "S. Croce Bigolina", nei primi mesi del 2007, in linea con le previsioni del business plan, è stato sottoscritto un atto di vendita di 3.401 mq, con un ricavo di € 327.907,00 e sono stati formalizzati i preliminari di assegnazione dei restanti lotti, che nell'esercizio in corso

genereranno ricavi per € 695.199,00.

### Documento programmatico sulla sicurezza

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate. In particolare segnalano che il Documento Programmatico sulla Sicurezza, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile, è stato redatto in data 30.12.2005.

### Destinazione del risultato d'esercizio

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

<b>utile d'esercizio al 31/12/2006</b>	<b>Euro</b>	<b>6.797</b>
5% a riserva legale	Euro	340
a riserva straordinaria	Euro	6.457

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

Cittadella, 23 marzo 2007

Il Presidente del Consiglio di amministrazione  
Firmato PIEROBON LUCA