

**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 31/12/2007**

Stato patrimoniale attivo	31/12/2007	31/12/2006
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	0	1.275
	<u>0</u>	<u>1.275</u>
<i>II. Materiali</i>		
4) Altri beni	1.853	671
	<u>1.853</u>	<u>671</u>
<i>III. Finanziarie</i>	0	0
Totale immobilizzazioni	1.853	1.946
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	12.307.293	14.192.747
3) Lavori in corso su ordinazione	485.370	93.408
4) Prodotti finiti e merci	8.916	0
5) Acconti	29.081	29.081
	<u>12.830.660</u>	<u>14.315.236</u>
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	3.955.532	2.955.954
- oltre 12 mesi	1.180.008	0
	<u>5.135.540</u>	<u>2.955.954</u>
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	0	205.349
	<u>0</u>	<u>205.349</u>
4-ter) Per imposte anticipate		
- oltre 12 mesi	393.196	345.605
	<u>393.196</u>	<u>345.605</u>
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	480.541	522.529
	<u>480.541</u>	<u>522.529</u>
	<u>6.009.277</u>	<u>4.029.437</u>

III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni		0	0
IV. Disponibilità liquide			
3) Denaro e valori in cassa		482	633
		<u>482</u>	<u>633</u>
Totale attivo circolante		18.840.419	18.345.306
D) Ratei e risconti			
- vari	12.686		42.506
	<u>12.686</u>	12.686	<u>42.506</u>
Totale attivo		18.854.958	18.389.758
Stato patrimoniale passivo		31/12/2007	31/12/2006
A) Patrimonio netto			
I. Capitale		217.000	217.000
IV. Riserva legale		2.322	1.982
VII. Altre riserve			
Riserva straordinaria	21.565		15.108
	<u>21.565</u>	21.565	<u>15.108</u>
IX. Utile d'esercizio		28.160	6.797
Totale patrimonio netto		269.047	240.887
B) Fondi per rischi e oneri			
2) Fondi per imposte, anche differite		52.804	67.956
3) Altri		1.331.807	1.329.978
Totale fondi per rischi e oneri		1.384.611	1.397.934
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		105	0
D) Debiti			
4) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi	16.385.676		7.050.166
- oltre 12 mesi	0		8.894.479
	<u>16.385.676</u>	16.385.676	<u>15.944.645</u>
6) Acconti			
- entro 12 mesi	79.834		179.834
	<u>79.834</u>	79.834	<u>179.834</u>
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	92.156		398.371
	<u>92.156</u>	92.156	<u>398.371</u>
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	625.764		224.574
	<u>625.764</u>	625.764	<u>224.574</u>

13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	3.447		2.322
		3.447	2.322
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	14.318		1.191
		14.318	1.191
Totale debiti		17.201.195	16.750.937
E) Ratei e risconti		0	0
Totale passivo		18.854.958	18.389.758
Conti d'ordine		31/12/2007	31/12/2006
Impegni assunti per acquisto di terreni		303.967	976.702
Totale conti d'ordine		303.967	976.702
Conto economico		31/12/2007	31/12/2006
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		5.736.273	4.918.307
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		(1.885.455)	2.385.639
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		391.962	52.517
5) Altri ricavi e proventi:			
- vari	1.882		424.523
		1.882	424.523
Totale valore della produzione		4.244.662	7.780.986
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		902.790	4.531.146
7) Per servizi		843.633	1.000.090
8) Per godimento di beni di terzi		1.590	1.200
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	1.970		0
b) Oneri sociali	30		0
c) Trattamento di fine rapporto	105		0
		2.105	0
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.275		1.276
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	543		358

d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	70.000		0
		71.818	1.634
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		(8.916)	0
12) Accantonamento per rischi		0	25.000
13) Altri accantonamenti		848.823	845.002
14) Oneri diversi di gestione		365.750	636.329
Totale costi della produzione		3.027.593	7.040.401
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		1.217.069	740.585
C) Proventi e oneri finanziari			
16) Altri proventi finanziari:			
d) proventi diversi dai precedenti:			
- altri	0		8
		0	8
		0	8
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- altri	935.626		639.083
		935.626	639.083
Totale proventi e oneri finanziari		(935.626)	(639.075)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		0	0
E) Proventi e oneri straordinari			
20) Proventi:			
- varie	1		1
		1	1
Totale delle partite straordinarie		1	1
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		281.444	101.511
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	300.875		329.390
b) Imposte differite (anticipate)	(47.591)		(234.676)
		253.284	94.714
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		28.160	6.797

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Firmato BEGHETTO GUIDO

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 31/12/2007

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 31/12/2007 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi e fatte salve le variazioni derivanti dall'applicazione dei nuovi principi introdotti dal decreto legislativo n. 6/2003 recante la riforma del diritto societario.

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

Il valore netto al 31/12/2007 delle immobilizzazioni immateriali è pari a 0 in quanto risultano completamente ammortizzate. Sono state iscritte negli esercizi precedenti 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 stati ammortizzati in un periodo di 5 esercizi.

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

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. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo

svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

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.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria.

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);
- un terreno a destinazione agricola, classificato in bilancio come rimanenze di terreni destinati alla rivendita.

Nel valore delle rimanenze di immobili in corso di trasformazione 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.

Fondo TFR

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

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

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; 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;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite o pagate anticipatamente per tenere conto delle variazioni delle aliquote IRES e IRAP che saranno in vigore nei prossimi esercizi.

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.

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	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Dirigenti			
Impiegati	1		1
Operai			
Altri		1	-1
	1	1	

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.

Attività**A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
0	0	0

B) Immobilizzazioni**I. Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
0	1.275	(1.275)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2006	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2007
Impianto e ampliamento	1.275			1.275	0
	1.275			1.275	0

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	5.102			1.275
Diritti brevetti industriali	200	200			0
	6.577	5.302			1.275

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 negli esercizi precedenti con il consenso del Collegio sindacale, nonché le ragioni della loro iscrizione.

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2006	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2007
Costituzione	1.275			1.275	0

1.275	1.275	0
-------	-------	---

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 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
1.853	671	1.182

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	1.852
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.181)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2006	671
Acquisizione dell'esercizio	1.725
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	(543)
Saldo al 31/12/2007	1.853

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 materiali.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
12.830.660	14.315.236	(1.484.576)

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 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
-------------	------------------------	------------------------	------------

Immobili in corso di trasformazione area Rometta	11.805.027	13.034.795	-1.229.769
Immobili in corso di trasformazione area S.Croce Bigolina	502.266	1.157.952	-655.686
Lavori in corso di esecuzione	485.370	93.408	391.962
Terreni agricoli	8.916	0	8.916
Acconti per acquisto di terreni	29.081	29.081	0
Totali	12.830.660	14.315.236	-1.484.577

Nel corso dell'esercizio sono state cedute aree edificabili per complessivi mq 52.669, di cui mq 10.568 relativi al comprensorio dell'area industriale "Santa Croce Bigolina" e mq 42.101 relativi al comprensorio dell'area industriale "Rometta". Il valore delle rimanenze al 31/12/2007 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 inoltre ceduta a titolo transattivo un'area della zona industriale "Santa Croce Bigolina" per complessivi mq 391.

Nel corso del precedente esercizio è stata effettuata una permuta di aree per una superficie di mq 2.094. 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 2007 oneri finanziari per Euro 708.186. L'ammontare complessivo degli oneri finanziari imputati nella voce rimanenze nel corso dei vari esercizi è di Euro 1.482.969. Le poste indicate sono così suddivise:

Descrizione	Area S.Croce	Area Rometta	Totale
Oneri finanziari imputati al 31.12.2006	47.209	960.323	1.007.532
Oneri finanziari capitalizzati al 31.12.2006 e imputati ad aree cedute	-29.970	-202.779	-232.749
Oneri finanziari imputati al 31.12.2007	29.051	679.135	708.186
Oneri finanziari complessivamente imputati	46.290	1.436.679	1.482.969

Il valore attribuito ai lavori in corso di esecuzione non consente di recuperare il costo degli interessi passivi sostenuti per il loro finanziamento, pertanto a tale voce non sono stati imputati oneri finanziari.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
6.009.277	4.029.437	1.979.840

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	3.955.532	1.180.008		5.135.540
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				
Per crediti tributari				

Per imposte anticipate		393.196	393.196
Verso altri	480.541		480.541
	4.436.073	1.573.204	6.009.277

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 31/12/2007, al lordo del fondo svalutazione crediti, sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso clienti per assegnazione di terreni	5.199.550
Crediti per conguagli su assegnazioni	423.320
	5.622.870

I crediti verso altri, al 31/12/2007, pari a Euro 480.541 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti per conguagli su assegnazioni	423.320
Crediti per caparre	1.316
Anticipi a fornitori	37.860
Crediti per note di accredito da ricevere	4.550
Crediti verso banche per storno addebiti	19.485
Fondo svalutazione crediti	(5.990)
	480.541

Le imposte anticipate per Euro 393.196 sono relative a differenze temporanee deducibili per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2006			
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio	70.000		70.000
Saldo al 31/12/2007	70.000		70.000

Il fondo è stato ripartito tra i "crediti verso clienti" e i "crediti verso altri" in proporzione al loro valore nominale.

La ripartizione dei crediti al 31/12/2007 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	5.135.540				480.541	5.616.081
Totale	5.135.540				480.541	5.616.081

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

482 633 (151)

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006
Denaro e altri valori in cassa	482	633
	482	633

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 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
12.686	42.506	(29.820)

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 31/12/2007, 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	8.785
risconto costo perizia c/c ipotecario	1.102
risconto su assicurazione	2.734
risconto su canone internet	65
	12.686

Passività

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
269.047	240.887	28.160

Descrizione	31/12/2006	Incrementi	Decrementi	31/12/2007
Capitale	217.000			217.000
Riserva legale	1.982	340		2.322
Altre riserve				
Riserva straordinaria	15.108	6.459	2	21.565
Utile (perdita) dell'esercizio	6.797	28.160	6.797	28.160
	240.887	34.959	6.799	269.047

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			39.632	(22.541)	234.091
Destinazione del risultato dell'esercizio		1.982	15.110	(39.632)	22.541	
Risultato dell'esercizio precedente				6.797		6.797
Arrotondamento bilancio all'unità di Euro			(2)			
Alla chiusura dell'esercizio precedente	217.000	1.982	15.108	6.797	0	240.887
Destinazione del risultato dell'esercizio		340	6.457	(6.797)		
Ripristino arrotondamento bilancio			2			2
Arrotondamento bilancio all'unità di Euro			(2)			(2)

Risultato dell'esercizio corrente				28.160		28.160
Alla chiusura dell'esercizio corrente	217.000	2.322	21.565	28.160	0	269.047

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. es. prec. Per Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	217.000	B			
Riserva legale	2.322	B			
Altre riserve	21.565	A, B, C	21.565		
Totale			21.565		
Quota non distribuibile			0		
Residua quota distribuibile			21.565		

(*) 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 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
1.384.611	1.397.934	(13.323)

Descrizione	31/12/2006	Incrementi	Decrementi	31/12/2007
Per imposte, anche differite	67.956	39.912	55.064	52.804
Altri	1.329.978	808.910	807.081	1.331.807
	1.397.934	848.822	862.145	1.384.611

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 delle imposte di registro, ipotecaria e catastale che dovranno essere corrisposte a fronte delle vendite di aree dell'area industriale "Rometta" effettuate nel corso dell'esercizio 2007 e nei precedenti.

Si precisa che l'ammontare accantonato è riferito alle sole superfici destinate ad opere di urbanizzazione, per la quota relativa alle aree già oggetto di alienazione. Le imposte riferite direttamente alle aree cedute sono state imputate alla voce B) 14 del Conto economico, essendo le medesime già state liquidate dall'Agenzia delle Entrate e versate dalla società entro la data di redazione del bilancio.

Il versamento e l'accantonamento di tali imposte sono stati effettuati in ossequio 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 deve essere versata successivamente alla liquidazione da effettuarsi da parte degli uffici competenti.

In ossequio a questa interpretazione è stata presentata richiesta di liquidazione all'Agenzia delle Entrate per la superficie relativa alle aree cedute ed è stato approntato un accantonamento a fronte della corrispondente quota di superficie destinata a strade, parcheggi e verde.

La voce "Altri fondi" (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c) pari a Euro 1.331.807, 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 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
Fondo spese future area Rometta	1.085.772	327.138	758.634
Fondo spese future area S.Croce Bigolina	221.034	977.840	-756.806
Fondo rischi su contenzioso	25.000	25.000	0
arrotondamento	1	0	1
Totali	1.331.807	1.329.978	1.829

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
105	0	105

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2006	Incrementi	Decrementi	31/12/2007
TFR, movimenti del periodo	0	105		105

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2007 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
17.201.195	16.750.937	450.258

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	16.385.676			16.385.676
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti	79.834			79.834
Debiti verso fornitori	92.156			92.156
Debiti costituiti da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	625.764			625.764
Debiti verso istituti di previdenza	3.447			3.447
Altri debiti	14.318			14.318

17.201.195

17.201.195

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 31/12/2007 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debito Vs. banca per apertura di credito in c/c	3.475.866
Debito Vs. banca per anticipi su contratti	2.511.000
Debito Vs. banca per apertura di credito su c/c ipotecario	10.398.810
Debito verso l'erario per IVA	255.268
Debito per IRES	136.098
Debito per IRAP	31.730
Debito per imposte di registro, ipotecarie e catastali	198.629
	17.007.401

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2007, pari a Euro 16.385.676, 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 o forniture di beni e servizi 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).

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro 136.098, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 93.792. Inoltre, sono iscritti debiti per imposta IRAP pari a Euro 31.730, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 39.255.

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2007 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	92.156				14.318	106.474
Totale	92.156				14.318	106.474

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 10.398.810.

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 comune di Cittadella.

Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Impegni assunti per acquisto di terreni	303.967	976.702	(672.735)
	303.967	976.702	(672.735)

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

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
4.244.662	7.780.986	(3.536.324)

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	5.736.273	4.918.307	817.966
Variazioni rimanenze prodotti	(1.885.455)	2.385.639	(4.271.094)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	391.962	52.517	339.445
Altri ricavi e proventi	1.882	424.523	(422.641)
	4.244.662	7.780.986	(3.536.324)

Ricavi per categoria di attività

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

Categoria	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Vendite prodotti	5.736.273	4.918.307	817.966
Altre	1.882	424.523	(422.641)
	5.738.155	5.342.830	395.325

Ricavi per area geografica

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

Area	Vendite	Prestazioni	Totale
Italia	5.736.273		5.736.273
	5.736.273		5.736.273

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
3.027.593	7.040.401	(4.012.808)

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	902.790	4.531.146	(3.628.356)
Servizi	843.633	1.000.090	(156.457)
Godimento di beni di terzi	1.590	1.200	390
Salari e stipendi	1.970		1.970
Oneri sociali	30		30
Trattamento di fine rapporto	105		105
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.275	1.276	(1)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	543	358	185
Svalutazioni crediti attivo circolante	70.000		70.000
Variazione rimanenze materie prime	(8.916)		(8.916)
Accantonamento per rischi		25.000	(25.000)
Altri accantonamenti	848.823	845.002	3.821
Oneri diversi di gestione	365.750	636.329	(270.579)

3.027.593

7.040.401

(4.012.808)

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

La posta "Costi per materie prime, sussidiarie e merci" è dovuta principalmente all'acquisto di aree effettuate nel corso dell'esercizio.

La posta "Costi per servizi" è dovuta ai costi sostenuti per opere di urbanizzazione e per prestazioni tecniche inerenti alle aree industriali di intervento, nonché agli altri costi per servizi relativi alla gestione e all'amministrazione della società.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e 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.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

La svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante è stata effettuata sulla base di una prudente valutazione del loro presunto valore di realizzo.

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 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
(935.626)	(639.075)	(296.551)

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			

Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti		8	(8)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(935.626)	(639.083)	(296.543)
Utili (perdite) su cambi			
	(935.626)	(639.075)	(296.551)

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				935.626	935.626
				935.626	935.626

E) Proventi e oneri straordinari

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

	Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
	1	1	0

Descrizione	31/12/2007	Anno precedente	31/12/2006
Arrotondamento bilancio all'unità di Euro	1	Arrotondamento bilancio all'unità di Euro	1
Totale proventi	1	Totale proventi	1
	1		1

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
	253.284	94.714	158.570

Imposte	Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
Imposte correnti:	300.875	329.390	(28.515)
IRES	229.890	267.734	(37.844)
IRAP	70.985	61.656	9.329
Imposte differite (anticipate)	(47.591)	(234.676)	187.085
IRES	(39.688)	(207.901)	168.213
IRAP	(7.903)	(26.775)	18.872
	253.284	94.714	158.570

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico 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	281.444	
Onere fiscale teorico (%)	33	92.877
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamento non ded.a fondo spese future	733.682	
Accantonamento a fondo imposte	39.912	
Quota spese di rappresentanza ded.esercizi successivi	109	
Accantonamento non deducibile a fondo svalutazione crediti	44.002	
	817.705	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		

Spese sostenute su fondo spese accantonate anni prec.	(292.582)	
Quota fondo spese accantonata divenuta deducibile fisc.	(5.149)	
Imposte accantonate eserc.preced.divenute deducibili	(55.064)	
Parziale riallineamento valutazione fiscale rimanenze	(134.886)	
Quota spese di rappresentanza a.p. deducibili	(150)	
	(487.831)	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Imposta comunale sugli immobili	84.501	
Costi non deducibili	547	
Quota spese di rappresentanza non ded.	271	
	0	0
Imponibile fiscale	696.637	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		229.890

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	2.137.997	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	95.189	
Altri accantonamenti	(848.823)	
	1.384.363	
Onere fiscale teorico (%)	4,25	58.835
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Accantonamento non ded.a fondo spese future	733.682	
Accantonamento a fondo imposte	39.912	
Quota spese di rappresentanza ded.esercizi successivi	109	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Spese sostenute su fondo spese accantonate anni prec.	(292.582)	
Quota fondo spese accantonata divenuta deducibile fisc.	(5.149)	
Imposte accantonate eserc.preced.divenute deducibili	(55.064)	
Parziale riallineamento valutazione fiscale rimanenze	(134.886)	
Quota spese di rappresentanza a.p. deducibili	(150)	
Imponibile Irap	1.670.235	
IRAP corrente per l'esercizio		70.985

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 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 31/12/2007		esercizio 31/12/2006	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:				

Accantonamento a fondo spese future	733.682	230.376	392.268	146.120
Accantonamento a fondo imposte non deducibile	39.912	12.532	35.328	13.160
Spese di rappresentanza deducibili in esercizi successivi	109	34	313	117
Svalutazione crediti non deducibile	44.002	12.101		
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.	(292.582)	(108.987)	(178.737)	(66.580)
Quota fondo spese accantonata divenuta deducibile fisc.	(5.149)	(1.918)	(230.352)	(85.806)
Imposte accantonate in esercizi precedenti divenute deducibili	(55.064)	(20.511)	(117.935)	(43.931)
Quota spese di rappresentanza a.p. deducibili	(150)	(56)	(72)	(27)
Parziale riallineamento valutazione fiscale rimanenze	(134.886)	(50.245)		
Adeguamento dell'ammontare delle imposte anticipate per riduzione aliquota		(25.735)		
Totale imposte anticipate		47.591		38.334

Si precisa che in conseguenza della riduzione delle aliquote IRES ed IRAP fissata dalla norma fiscale per gli esercizi futuri, le imposte anticipate relative alle differenze temporanee dell'esercizio corrente sono state calcolate in base alle nuove aliquote previste, pari al 27,5% per l'IRES e al 3,9% per l'IRAP.

Inoltre, come previsto dal documento n. 25 dell'Organismo italiano di contabilità, le imposte anticipate rilevate negli esercizi precedenti e non riversatesi nell'esercizio corrente sono state adeguate alle nuove aliquote. Come esposto in tabella tale adeguamento ha comportato la rilevazione di minori imposte anticipate per Euro 25.735, che sono state imputate come componenti negative nella voce 22) b) del Conto economico.

Si segnala che la rilevazione di imposte anticipate con aliquote inferiori a quelle cui sono assoggettate le differenze temporanee, deducibili in esercizi futuri, produce un effetto negativo sul risultato dell'esercizio. Infatti le imposte che saranno recuperabili negli esercizi futuri, calcolate sulle differenze temporanee in misura pari al 27,5% per l'IRES e al 3,9% per l'IRAP, risulteranno inferiori alle imposte calcolate per l'esercizio corrente con le aliquote rispettivamente del 33% e del 4,25%. L'effetto negativo sull'utile dell'esercizio è pari ad Euro 47.682.

Pertanto la riduzione delle aliquote IRES e IRAP, in conseguenza dell'esistenza di rilevanti accantonamenti deducibili negli esercizi futuri, ha comportato nel presente bilancio una riduzione complessiva dell'utile di esercizio di € 73.417.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

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

La società non ha posto in essere strumenti finanziari derivati.

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	61.619
Collegio sindacale	19.431

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, 19 marzo 2008

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Firmato BEGHETTO GUIDO

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 31.12.2007

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 31.12.2007 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 C.C., né sono pervenuti esposti.

Lo stato patrimoniale della Società evidenzia un utile dell'esercizio di € 28.160 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	18.854.958
Passività	Euro	18.585.911
Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	240.887
Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	28.160
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	303.967

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	4.244.662
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	3.027.593
Differenza	Euro	1.217.069
Proventi e oneri finanziari	Euro	(935.626)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	1
Risultato prima delle imposte	Euro	281.444
Imposte sul reddito	Euro	(253.284)
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	28.160

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.

L'esame del bilancio è stato condotto facendo riferimento alle norme di legge ed ai principi contabili applicati al bilancio di esercizio. In conformità ai predetti principi, il controllo è stato svolto al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio di esercizio sia viziato da errori

significativi e se risulti nel suo complesso attendibile. Il controllo comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e delle stime effettuate dagli amministratori. Tenuto conto della già maturata conoscenza della società e della affidabilità del sistema di controllo interno dalla stessa adottato, il collegio ritiene che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per esprimere il suo giudizio professionale.

I criteri di valutazione adottati non si discostano da quelli utilizzati nei precedenti esercizi, nel rispetto dei principi di competenza e prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività aziendale.

Nel corso dell'esercizio il collegio ha provveduto ai periodici controlli sulla tenuta della contabilità e sulla scorta di tali controlli attesta che la contabilità della società è tenuta in conformità alla legge ed alle regole di corretta amministrazione e che la società esegue correttamente tutti gli adempimenti civilistici, fiscali e previdenziali.

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 31.12.2007, 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 31.12.2007, né formula obiezioni in merito alla proposta di deliberazione presentata dall'Organo amministrativo circa la destinazione del risultato dell'esercizio.

Cittadella, 02 aprile 2008

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 31/12/2007

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2007 riporta un risultato positivo pari a Euro 28.160. Nel corso del 2007 sono stati raggiunti importanti obiettivi gestionali prefissati nel budget annuale in entrambe le macroaree di competenza, "S. Croce Bigolina" e "Rometta". In zona "S. Croce Bigolina", infatti, come si illustrerà più nel dettaglio, sono state assegnate tutte le aree disponibili e i lavori di urbanizzazione sono prossimi al collaudo definitivo; per quanto riguarda l'area "Rometta" si è proceduto con successo ad esperire una seconda tranche di vendite. Il costante impegno nel perseguimento degli obiettivi istituzionali prefissati ha dunque permesso alla ZITAC S.p.A. di avviare e realizzare interventi già rilevanti di qualificazione e di sviluppo del comprensorio cittadellese.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Ai sensi dell'art. 2428 cod. civ., si segnala che anche quest'anno l'attività è stata svolta sia nella sede di Cittadella che in quella operativa di Padova, in Galleria Spagna 35; è previsto che nel corso del 2008 venga trasferita a Cittadella anche la sede operativa consentendo un maggior contatto con le imprese interessate e un più stretto controllo delle aree di intervento.

I buoni risultati raggiunti fino a questo momento hanno fatto emergere la necessità di dotare la società di una propria struttura operativa per lo svolgimento ed il coordinamento interno delle attività amministrativa e tecnica. A tal fine, si è deciso di optare per uno sviluppo di professionalità interne, riducendo la richiesta di risorse esterne e aumentando la capacità di intervento della società.

Di seguito si evidenziano i principali fatti avvenuti durante l'esercizio opportunamente suddivisi per ambiti di attività e riferiti alle aree di S. Croce Bigolina e di Rometta.

Piano di Innesidamento Produttivo "S. Croce Bigolina"

Acquisizioni e Assegnazioni

Nel corso del 2007 si è pressoché concluso il primo intervento affrontato dalla società nella zona industriale-artigianale denominata S. Croce Bigolina.

Con la sottoscrizione degli ultimi atti definitivi di assegnazione, la società ha venduto una superficie complessiva di mq 77.790 realizzando ricavi per € 7.545.630.

Per il finanziamento dei costi relativi alle opere della lottizzazione di S. Croce Bigolina, sono stati sottoscritti con la Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo nuovi contratti per la accensione di due linee di credito, una di € 2.600.000,00 per anticipo contratti ed una di € 1.000.000,00 al fine di far fronte al fabbisogno finanziario a breve della società.

Lavori

I lavori di urbanizzazione sono in fase di completamento e nei primi mesi dell'anno 2008 è previsto il collaudo definitivo delle opere, permettendo l'effettivo insediamento di tutte le aziende assegnatarie.

Queste opere rappresentano per la società un primo importante obiettivo raggiunto che comunque non si esaurisce e proseguirà con l'attività di supporto e di servizio alle imprese; ZITAC sarà inoltre organo di controllo e di vigilanza del rispetto da parte delle aziende insediate del regolamento che norma la lottizzazione e delle disposizioni poste a tutela degli interessi di pubblica utilità cui l'intervento è rivolto.

Piano di Insediamento Produttivo "Rometta"

Acquisizioni e Assegnazioni

Nel corso del 2007 le attività della società consistenti nelle acquisizioni e nelle assegnazioni si sono concentrate sulla seconda macro area denominata "Rometta". In agosto è stato esperito il secondo bando di assegnazione relativo ad una *tranche* di 6 lotti che ha visto la partecipazione di numerose aziende del territorio, a cui è seguita l'assegnazione delle aree secondo una graduatoria pubblica e le modalità del regolamento pubblicato.

La società ha così potuto incrementare i propri introiti con la sottoscrizione di atti di assegnazione per una superficie complessiva di mq 42.101, realizzando ricavi per € 4.440.893. Le vendite dei restanti lotti, per cui si prevedono ricavi pari ad € 2.670.300, verranno formalizzate nel corso del 2008.

Inoltre, nel corso del medesimo esercizio, la società procederà alla pubblicazione di un nuovo bando per l'assegnazione di ulteriori aree comprese nel Piano che permetterà di rispondere alla crescente richiesta di spazi dedicati all'insediamento e all'espansione delle piccole e medie imprese.

Una maggiore disponibilità di risorse potrebbe derivare, a partire dalla seconda metà del prossimo esercizio, dal canone di concessione di un lotto destinato ad un impianto di distribuzione carburanti ad opera del gestore. E' intenzione della società, infatti, procedere nei primi mesi del 2008 alla pubblicazione di un avviso pubblico di concessione della sopraccitata area.

Nel 2007 sono altresì stati acquistati terreni all'interno del comprensorio per una superficie complessiva di mq 21.081, con un costo di € 906.483,00.

Si sono verificati casi in cui non è stato possibile procedere in via bonaria all'acquisizione; considerata la necessità di disporre in tempi ragionevoli delle aree per procedere alla loro urbanizzazione ed alle successive assegnazioni, nei primi mesi del 2008 si provvederà a dare avvio ad alcune procedure di esproprio.

Lavori

Nel corso dell'esercizio in esame, come detto, non si è potuto procedere con l'acquisto in via bonaria di alcuni terreni necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Progetto definitivo. Al fine di procedere secondo la pianificazione pluriennale, la società ha deliberato di procedere con una progettazione esecutiva divisa per stralci operativi, di cui il primo immediatamente eseguibile in quanto relativo ad immobili pressoché tutti nella disponibilità della società.

Con l'approvazione del progetto esecutivo, prevista entro la metà del 2008, la società potrà esperire l'importante gara di appalto delle opere di urbanizzazione.

Andamento della gestione

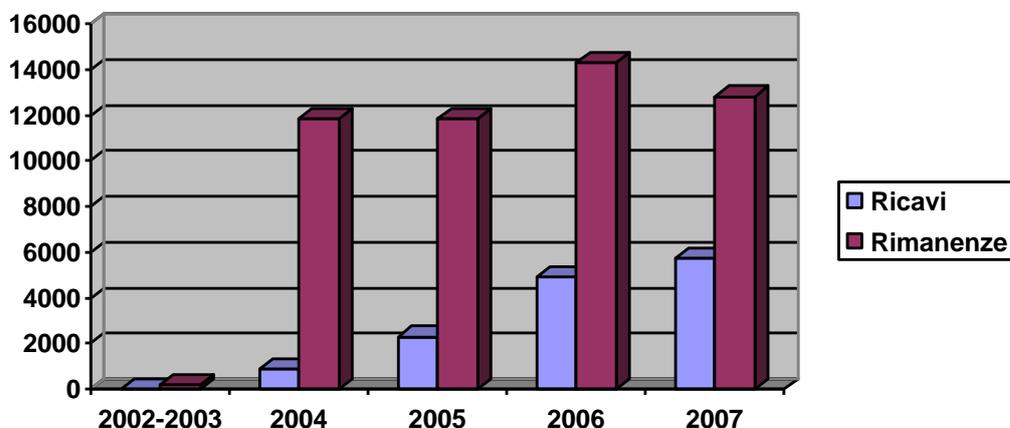
L'esercizio 2007 conferma il trend di crescita dei ricavi evidenziato negli esercizi precedenti, mentre le acquisizioni in via bonaria hanno subito un momentaneo rallentamento. Conclusasi infatti la fase di acquisizione delle aree della zona "Santa Croce Bigolina", le risorse della società sono state principalmente indirizzate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a questa relative.

Pur mantenendo una struttura amministrativa e operativa snella, la società ha realizzato nel corso dei suoi esercizi ricavi in crescita, rispettando il programma delle acquisizioni stabilito nel Budget e nel Piano finanziario, 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	2007
Ricavi	0	889.277	2.305.302	4.918.307	5.736.273
Rimanenze al termine dell'esercizio	194.381	11.850.796	11.877.080	14.315.236	12.830.660

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):

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Ricavi netti	5.736.273	4.918.307	817.966
Costi esterni	4.517.163	4.600.611	(83.448)
Valore Aggiunto	1.219.110	317.696	901.414
Costo del lavoro	2.105		2.105
Margine Operativo Lordo	1.217.005	317.696	899.309
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.818	1.634	184
Risultato Operativo	1.215.187	316.062	899.125
Proventi diversi	1.882	424.523	(422.641)
Proventi e oneri finanziari	(935.626)	(639.075)	(296.551)
Risultato Ordinario	281.443	101.510	179.933
Componenti straordinarie nette	1	1	
Risultato prima delle imposte	281.444	101.511	179.933
Imposte sul reddito	253.284	94.714	158.570
Risultato netto	28.160	6.797	21.363

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	0	1.275	(1.275)
Immobilizzazioni materiali nette	1.853	671	1.182
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.573.204	345.605	1.227.599
Capitale immobilizzato	1.575.057	347.551	1.227.506
Rimanenze di magazzino	12.830.660	14.315.236	(1.484.576)
Crediti verso Clienti	3.955.532	2.955.954	999.578
Altri crediti	480.541	727.878	(247.337)
Ratei e risconti attivi	12.686	42.506	(29.820)
Attività d'esercizio a breve termine	17.279.419	18.041.574	(762.155)
Debiti verso fornitori	92.156	398.371	(306.215)
Acconti	79.834	179.834	(100.000)
Debiti tributari e previdenziali	629.211	226.896	402.315
Altri debiti	14.318	1.191	13.127
Passività d'esercizio a breve termine	815.519	806.292	9.227
Capitale d'esercizio netto	16.463.900	17.235.282	(771.382)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	105		105
Altre passività a medio e lungo termine	1.384.611	1.397.934	(13.323)
Passività a medio lungo termine	1.384.716	1.397.934	(13.218)
Capitale investito	16.654.241	16.184.899	469.342
Patrimonio netto	(269.047)	(240.887)	(28.160)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine		(8.894.479)	8.894.479
Posizione finanziaria netta a breve termine	(16.385.194)	(7.049.533)	(9.335.661)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(16.654.241)	(16.184.899)	(469.342)

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2007, era la seguente (in Euro):

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Denaro e altri valori in cassa	482	633	(151)
Disponibilità liquide ed azioni proprie	482	633	(151)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	16.385.676	7.050.166	9.335.510
Debiti finanziari a breve termine	16.385.676	7.050.166	9.335.510
Posizione finanziaria netta a breve termine	(16.385.194)	(7.049.533)	(9.335.661)
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)		8.894.479	(8.894.479)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine		(8.894.479)	8.894.479
Posizione finanziaria netta	(16.385.194)	(15.944.012)	(441.182)

Investimenti

La società mantiene una struttura organizzativa snella e si avvale anche 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.

L'unico investimento in beni strumentali effettuato dalla società nel corso dell'esercizio è stato l'acquisto di un personal computer per € 1.725.

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.

Evoluzione prevedibile della gestione

A completamento dell'assegnazione delle restanti aree della lottizzazione Rometta relative all'ultimo bando di gara, nei primi mesi del 2008 si procederà alla sottoscrizione degli atti di assegnazione che produrranno ricavi per oltre due milioni e mezzo di euro.

Si procederà altresì alla pubblicazione dell'avviso pubblico per la concessione dell'area destinata all'impianto di distribuzione carburanti ad opera del gestore aggiudicatario.

Quanto ai lavori, entro il mese di maggio dell'esercizio 2008, è previsto il collaudo definitivo delle opere della lottizzazione di S. Croce Bigolina.

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, si è provveduto al suo rinnovamento in data 30.03.2007 ed è in corso l'ulteriore revisione prevista dalla normativa.

Destinazione del risultato d'esercizio

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

utile d'esercizio al 31/12/2007	Euro	28.160
5% a riserva legale	Euro	1.408
a riserva straordinaria	Euro	26.752

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

Cittadella, 19 marzo 2008

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Firmato BEGHETTO GUIDO