

**ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE
CITTADELLESE SPA**Sede in VIA INDIPENDENZA 41 - 35013 CITTADELLA (PD)
Capitale sociale Euro 217.000,00 i.v.**Bilancio al 31/12/2009**

Stato patrimoniale attivo	31/12/2009	31/12/2008
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>	0	0
<i>II. Materiali</i>		
4) Altri beni	1.009	1.444
	<u>1.009</u>	<u>1.444</u>
<i>III. Finanziarie</i>	0	0
Totale immobilizzazioni	1.009	1.444
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	19.023.830	17.065.891
4) Prodotti finiti e merci	8.916	555.768
5) Acconti	0	29.081
	<u>19.032.746</u>	<u>17.650.740</u>
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	2.472.213	1.126.534
- oltre 12 mesi	979.766	932.885
	<u>3.451.979</u>	<u>2.059.419</u>
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	56.241	79.710
	<u>56.241</u>	<u>79.710</u>
4-ter) Per imposte anticipate		
- oltre 12 mesi	574.590	500.016
	<u>574.590</u>	<u>500.016</u>
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	1.263.420	418.979
	<u>1.263.420</u>	<u>418.979</u>
	<u>5.346.230</u>	<u>3.058.124</u>
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>	0	0
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
3) Denaro e valori in cassa	145	304
	<u>145</u>	<u>304</u>

	145	304
Totale attivo circolante	24.379.121	20.709.168
D) Ratei e risconti		
- vari	2.729	2.793
	2.729	2.793
Totale attivo	24.382.859	20.713.405
Stato patrimoniale passivo	31/12/2009	31/12/2008
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	217.000	217.000
IV. Riserva legale	5.419	3.730
VII. Altre riserve		
Riserva straordinaria	48.316	48.319
Riserva non distribuibile ex art. 2423 4° c. Cod. Civ.	32.101	0
	80.417	48.319
IX. Utile d'esercizio	24.956	33.790
Totale patrimonio netto	327.792	302.839
B) Fondi per rischi e oneri		
2) Fondi per imposte, anche differite	14.104	60.515
3) Altri	2.079.913	1.490.908
Totale fondi per rischi e oneri	2.094.017	1.551.423
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	3.181	1.449
D) Debiti		
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	20.524.257	15.997.989
	20.524.257	15.997.989
6) Acconti		
- entro 12 mesi	770.465	1.381.790
	770.465	1.381.790
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	91.897	679.961
	91.897	679.961
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	541.969	783.212
	541.969	783.212
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
- entro 12 mesi	3.462	1.910
	3.462	1.910

14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	25.819		12.832
		25.819	12.832
Totale debiti		21.957.869	18.857.694
E) Ratei e risconti		0	0
Totale passivo		24.382.859	20.713.405
Conti d'ordine		31/12/2009	31/12/2008
Impegni assunti per acquisto di terreni		904.979	303.967
Totale conti d'ordine		904.979	303.967
Conto economico		31/12/2009	31/12/2008
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		3.707.375	1.368.034
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		1.411.088	5.305.450
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		0	(485.370)
5) Altri ricavi e proventi:			
- vari	3.145		364
		3.145	364
Totale valore della produzione		5.121.608	6.188.478
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		2.662.516	3.812.032
7) Per servizi		233.595	316.681
8) Per godimento di beni di terzi		0	17.182
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	23.134		18.650
b) Oneri sociali	1.148		919
c) Trattamento di fine rapporto	1.735		1.344
		26.017	20.913
10) Ammortamenti e svalutazioni			
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	434		565
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	20.000		80.000
		20.434	80.565
12) Accantonamento per rischi		0	50.000
13) Altri accantonamenti		591.035	337.846

14) Oneri diversi di gestione		1.037.674	495.341
Totale costi della produzione		4.571.271	5.130.560
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		550.337	1.057.918
C) Proventi e oneri finanziari			
16) Altri proventi finanziari:			
d) proventi diversi dai precedenti:			
- altri	1		0
		1	0
		1	0
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- altri	445.326		918.808
		445.326	918.808
Totale proventi e oneri finanziari		(445.325)	(918.808)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		0	0
E) Proventi e oneri straordinari			
20) Proventi:			
- varie	634		0
		634	0
21) Oneri:			
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	0		1
		0	1
Totale delle partite straordinarie		634	(1)
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		105.646	139.109
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	155.264		212.139
c) Imposte anticipate	74.574		106.820
		80.690	105.319
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		24.956	33.790

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Firmato BEGHETTO GUIDO

ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA

Sede in VIA INDIPENDENZA 41 - 35013 CITTADELLA (PD)
Capitale sociale Euro 217.000,00 i.v.

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2009

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 due aree industriali site nel comune di Cittadella. Nel corso dell'esercizio è stata completata la vendita dell'area "Santa Croce Bigolina" ed è stato sottoscritto il contratto per la realizzazione del primo stralcio dell'area "Rometta".

Criteri di formazione

Il presente 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.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2009 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.

Deroghe

(Rif. art. 2423, quarto comma, C.c.)

In deroga a quanto stabilito dall'art. 2426 C.c., per la valutazione della posta relativa alle rimanenze di lotti in corso di trasformazione oggetto di preliminare di vendita alla data di chiusura dell'esercizio, si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di valutazione diverso da quello del costo di produzione; ciò, in ossequio a quanto previsto dal secondo e quarto comma dell'art. 2423 del Codice civile, al fine di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale della società e il risultato economico dell'esercizio.

La deroga è stata ritenuta opportuna per le seguenti ragioni:

- la situazione del mercato e i maggiori tempi di realizzazione dell'Area "Rometta", dovuti alla sua estensione, fanno ritenere il preliminare di vendita una prassi sistematica di assegnazione dei lotti, rispondendo la medesima sia alla necessità di dare concretezza alle assegnazioni effettuate, sia all'esigenza di consentire all'acquirente di approntare i mezzi finanziari più adeguati alla propria situazione aziendale; quindi la considerevole estensione dei lotti oggetto di preliminare ha come conseguenza che la loro valutazione a costo non consentirebbe di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione economica e patrimoniale della società, rinviando gran parte dei risultati dell'effettiva attività di vendita dell'esercizio agli esercizi successivi;
- la prossimità tra la data di chiusura dell'esercizio e la data prevista per il rogito, già effettuato alla data di redazione del presente bilancio per una parte delle superfici in oggetto, congiuntamente alla presenza di caparre confirmatorie di importo rilevante per i lotti di prossima assegnazione, consentono di attribuire il carattere di ragionevole certezza ai maggiori valori assegnati.

La loro valutazione è stata effettuata valutando i lotti al prezzo stabilito dal contratto preliminare, al netto dei costi previsti per il loro completamento e delle eventuali imposte indirette conseguenti alla loro cessione.

Tale deroga ha comportato sul bilancio al 31/12/2009 i seguenti effetti:

Posta di bilancio interessata dalla deroga	Valore di bilancio
Maggiore valore delle rimanenze finali rispetto alla valutazione al costo	401.311
Maggiori imposte nette	126.012
Effetto positivo sul risultato dell'esercizio	275.299

Ai sensi dell'art. 2423 4° comma del Codice civile, gli eventuali utili derivanti dalla deroga devono essere iscritti in una riserva non distribuibile se non in misura corrispondente al valore recuperato.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni

Immateriali

Il valore netto al 31/12/2009 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.

Sono costituite da licenze a tempo indeterminato per l'utilizzo dei programmi software che 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.

Rimanenze magazzino

Le rimanenze iscritte in bilancio sono costituite da:

- immobili in corso di trasformazione, costituiti da un'area industriale in Comune di Cittadella, iscritti in base ai costi sostenuti nell'esercizio e nei precedenti, salvo per quanto di seguito precisato. 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, comprensivo degli oneri finanziari, come meglio indicati nella sezione C.I della presente nota integrativa. Il valore risulta inferiore a quello desunto dall'andamento del mercato.

Alla data di chiusura dell'esercizio alcuni lotti in corso di trasformazione erano oggetto di contratti preliminari di vendita, che in parte hanno già avuto esecuzione alla data di redazione del bilancio. La superficie complessiva di questi lotti ammonta a mq 11.397. La loro valutazione, in ossequio a quanto previsto dal secondo e quarto comma dell'art. 2423 del Codice civile, è stata effettuata valutando i lotti al prezzo stabilito dal contratto preliminare, al netto dei costi previsti per il loro completamento e delle eventuali imposte indirette conseguenti alla loro cessione;

- 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.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di vendita 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	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Dirigenti			
Impiegati	1	1	0
Operai			
Altri			
	1	1	0

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

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

0

0

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
Diritti brevetti industriali	200	200			0
	200	200			0

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.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
1.009	1.444	(435)

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	3.733
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.289)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2008	1.444
Acquisizione dell'esercizio	
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	(434)
Arrotondamento	(1)
Saldo al 31/12/2009	1.009

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.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
19.032.746	17.650.740	1.382.006

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 31/12/2008	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
Immobili in corso di trasformazione area Rometta	19.023.830	17.065.891	1.957.939
Lotto edificabile area S.Croce Bigolina costituente prodotti finiti	0	546.852	-546.852
Terreni agricoli	8.916	8.916	0
Acconti per acquisto di terreni	0	29.081	-29.081
Totali	19.032.746	17.650.740	1.382.006

Nel corso dell'esercizio sono state cedute aree edificabili per complessivi mq 29.991, di cui mq 5.688 relativi al comprensorio dell'area industriale "Santa Croce Bigolina" e mq 24.303 relativi al comprensorio dell'area industriale "Rometta".

Con la vendita dell'ultimo lotto la società ha completato le vendite dell'area "Santa Croce Bigolina". Conserva tuttavia la proprietà delle aree sulle quali sono state realizzate le strade, i parcheggi, le aree verdi, ecc., alle quali è stato attribuito valore nullo in quanto non cedibili sul mercato.

In merito alle vendite realizzate nell'ambito dell'area "Rometta" si segnala che le aree cedute erano state valutate al 31/12/2008 con il criterio alternativo descritto all'inizio di questa nota integrativa, valutando i lotti al prezzo stabilito dal contratto preliminare, al netto dei costi previsti per il loro completamento e delle imposte indirette conseguenti alla loro cessione.

Nella voce Immobili in corso di trasformazione sono stati imputati nell'esercizio 2009 oneri finanziari per Euro 394.307. L'ammontare complessivo degli oneri finanziari imputati nella voce rimanenze nel corso dei vari esercizi è di Euro 2.415.789. Le poste indicate sono così suddivise:

Descrizione	Area S.Croce	Area Rometta	Totale
Oneri finanziari imputati al 31.12.2008	73.540	2.224.302	2.297.842
Oneri finanziari capitalizzati al 31.12.2008 e imputati ad aree cedute	-73.540	-202.820	-276.360
Oneri finanziari imputati al 31.12.2009	0	394.307	394.307
Oneri finanziari complessivamente imputati	0	2.415.789	2.415.789

II. Crediti

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
5.346.230	3.058.124	2.288.106

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6,

C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	2.472.213	979.766		3.451.979
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				
Per crediti tributari	56.241			56.241
Per imposte anticipate		574.590		574.590
Verso altri	1.263.420			1.263.420
	3.791.874	1.554.356		5.346.230

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 31/12/2009 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso clienti per assegnazione di terreni	3.600.691
Crediti verso Tesoreria Provinciale dello Stato per deposito indennità di esproprio	769.240
Crediti per conguagli su assegnazioni	423.320
Caparre per acquisto di terreni	91.814
	4.885.065

Nella voce "Crediti tributari" sono stati iscritti:

- crediti IRES per Euro 44.918, corrispondenti all'importo residuo dell'acconto IRES versato nel corso dell'esercizio, al netto dell'imposta di competenza di Euro 106.405,
- crediti IRAP per Euro 11.323, corrispondenti all'importo residuo dell'acconto IRAP versato, al netto dell'imposta di competenza di Euro 48.859.

I crediti verso altri, al 31/12/2009, pari a Euro 1.263.420 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso Tesoreria Provinciale dello Stato per deposito indennità di esproprio	769.240
Crediti per conguagli su assegnazioni	423.320
Caparre per acquisto di terreni	91.814
Altri di minore entità	335
Fondo svalutazione crediti	(21.289)
	1.263.420

Le imposte anticipate per Euro 574.590 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
Saldo al 31/12/2008	150.000
Utilizzo nell'esercizio	0
Accantonamento esercizio	20.000

Saldo al 31/12/2009	170.000
----------------------------	----------------

Il fondo è stato ripartito tra i “crediti verso clienti” e i “crediti verso altri” in proporzione al loro valore nominale, escludendo da questi ultimi i crediti certamente esigibili.

La ripartizione dei crediti al 31/12/2009 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	3.451.979				1.263.420	4.715.399
Totale	3.451.979				1.263.420	4.715.399

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
145	304	(159)

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008
Denaro e altri valori in cassa	145	304
	145	304

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 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
2.729	2.793	(64)

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 31/12/2009, 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 su assicurazione	2.729
	2.729

Passività

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
327.792	302.839	24.953

Descrizione	31/12/2008	Incrementi	Decrementi	31/12/2009
Capitale	217.000			217.000
Riserva legale	3.730	1.689		5.419
Altre riserve				
Riserva straordinaria	48.319		3	48.316
Riserva non distribuibile ex art. 2423 4° c. Cod. Civ.		32.101		32.101
Utile (perdita) dell'esercizio	33.790	24.956	33.790	24.956
	302.839	58.746	33.793	327.792

Il decremento evidenziato in corrispondenza della Riserva straordinaria è dovuto all'arrotondamento del bilancio all'unità di Euro.

Nella tabella che segue si dettano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordin.	Riserva non distr.	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	217.000	2.322	21.565		28.160	269.047
Destinazione del risultato dell'esercizio		1.408	26.752		(28.160)	
Ripristino arrotondamento bilancio			2			2
Risultato dell'esercizio precedente					33.790	33.790
Alla chiusura dell'esercizio precedente	217.000	3.730	48.319		33.790	302.839
Destinazione del risultato dell'esercizio		1.689		32.101	(33.790)	
Arrotondamento bilancio all'unità di Euro			(3)			(3)
Risultato dell'esercizio corrente					24.956	24.956
Alla chiusura dell'esercizio corrente	217.000	5.419	48.316	32.101	24.956	327.792

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
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. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	217.000	B			
Riserva legale	5.419	B			
Altre riserve	80.417	A, B, C	80.420		
Totale			80.420		
Quota non distribuibile			32.101		
Residua quota distribuibile			48.319		

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

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si segnala che non esistono riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione, né riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione.

B) Fondi per rischi e oneri

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

	Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni	
	2.094.017	1.551.423	542.594	
Descrizione	31/12/2008	Incrementi	Decrementi	31/12/2009
Per imposte, anche differite	60.515	2.030	48.441	14.104
Altri	1.490.908	589.005		2.079.913
	1.551.423	591.035	48.441	2.094.017

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 2009 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.

Si segnala tuttavia che nel corso dell'esercizio per tutti i terreni acquistati nel corso dell'anno 2004 è decorso il termine quinquennale previsto per la decadenza dall'agevolazione, con conseguente obbligo di versamento dell'imposta ad essi relativa. Il versamento è stato imputato parzialmente ad utilizzo del fondo per imposte, come risulta dalla colonna Decrementi della tabella sopra riportata.

La voce "Altri fondi" (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c) pari a Euro 2.079.913, è costituita da un fondo rischi per contenzioso e da due fondi per spese future. La voce è così suddivisa:

Descrizione	Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
Fondo spese future area Rometta	1.994.913	1.405.908	589.005
Fondo spese future area S.Croce Bigolina	10.000	10.000	0
Fondo rischi su contenzioso	75.000	75.000	0
Totali	2.079.913	1.490.908	589.005

Il "Fondo spese future area Rometta" è appostato a fronte dei costi che la società dovrà sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per i terreni alienati nel corso dell'esercizio e nei precedenti.

Il “Fondo spese future area S.Croce Bigolina” è stato appostato a fronte delle spese che presumibilmente la società dovrà ancora sostenere sull’area omonima, di cui la società detiene le superfici relative a strade, parcheggi e verde.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
3.181	1.449	1.732

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2008	Incrementi	Decrementi	31/12/2009
TFR, movimenti del periodo	1.449	1.735	3	3.181

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2009 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 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
21.957.869	18.857.694	3.100.175

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	20.524.257			20.524.257
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti	770.465			770.465
Debiti verso fornitori	91.897			91.897
Debiti costituiti da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	541.969			541.969
Debiti verso istituti di previdenza	3.462			3.462
Altri debiti	25.819			25.819
	21.957.869			21.957.869

I debiti più rilevanti al 31/12/2009 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debito Vs. banca per apertura di credito in c/c	4.691.563
Debito Vs. banca per apertura di credito su c/c ipotecario	15.832.695
Anticipi da clienti	257.600
Caparre ricevute da clienti	512.865
Debito verso l'erario per IVA	230.932
Altri debiti tributari	306.310
Debiti verso fornitori e per fatture da ricevere	91.897
	21.923.862

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2009, pari a Euro 20.524.257, esprime

l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi e le caparre ricevuti dai clienti relativi a lotti promessi in vendita dalla società e prestazioni di 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.

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per IVA, debiti per ritenute fiscali operate e debiti per imposte di registro, ipotecarie e catastali. Non sono iscritti debiti per IRES o IRAP in quanto gli acconti versati nell'esercizio superano l'imposta di competenza.

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2009 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	91.897				25.819	117.716
Totale	91.897				25.819	117.716

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 del Veneto, utilizzata per Euro 15.832.695.

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	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Impegni assunti per acquisto di terreni	904.979	303.967	601.012
	904.979	303.967	601.012

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 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
	5.121.608	6.188.478	(1.066.870)
Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.707.375	1.368.034	2.339.341
Variazioni rimanenze prodotti	1.411.088	5.305.450	(3.894.362)
Variazioni lavori in corso su ordinazione		(485.370)	485.370
Altri ricavi e proventi	3.145	364	2.781

5.121.608	6.188.478	(1.066.870)
------------------	------------------	--------------------

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

Ricavi per categoria di attività

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

Categoria	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Vendite prodotti	3.707.375	788.200	2.919.175
Prestazioni di servizi		579.834	(579.834)
Altre	3.145	364	2.781
	3.710.520	1.368.398	2.342.122

Ricavi per area geografica

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

Area	Vendite	Prestazioni	Totale
Italia	3.707.375		3.707.375
	3.707.375		3.707.375

B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
	4.571.271	5.130.560	(559.289)

Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	2.662.516	3.812.032	(1.149.516)
Servizi	233.595	316.681	(83.086)
Godimento di beni di terzi		17.182	(17.182)
Salari e stipendi	23.134	18.650	4.484
Oneri sociali	1.148	919	229
Trattamento di fine rapporto	1.735	1.344	391
Ammortamento immobilizzazioni materiali	434	565	(131)
Svalutazioni crediti attivo circolante	20.000	80.000	(60.000)
Accantonamento per rischi		50.000	(50.000)
Altri accantonamenti	591.035	337.846	253.189
Oneri diversi di gestione	1.037.674	495.341	542.333
	4.571.271	5.130.560	(559.289)

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 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 nell'ambito dell'area "Rometta" a fronte delle aree cedute nel corso dell'esercizio e l'adeguamento del fondo stanziato allo stesso titolo per l'esercizio precedente,
- i costi che presumibilmente la società dovrà ancora sostenere sull'area "Santa Croce Bigolina",
- 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 31/12/2009 (445.325)	Saldo al 31/12/2008 (918.808)	Variazioni 473.483
Descrizione	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	1		1
(Interessi e altri oneri finanziari)	(445.326)	(918.808)	473.482
Utili (perdite) su cambi			
	(445.325)	(918.808)	473.483

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Altri proventi				1	1
				1	1

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				445.326	445.326
				445.326	445.326

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
634	(1)	635

Descrizione	31/12/2009	Anno precedente	31/12/2008
Sopravvenienze attive	634		
Totale proventi	634	Totale proventi	0
		Arrotondamento bilancio all'unità di Euro	(1)
Totale oneri	0	Totale oneri	(1)
	634		(1)

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
80.690	105.319	(24.629)

Imposte	Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008	Variazioni
Imposte correnti:	155.264	212.139	(56.875)
IRES	106.405	151.957	(45.552)
IRAP	48.859	60.182	(11.323)
Imposte differite (anticipate)	(74.574)	(106.820)	32.246
IRES	(53.489)	(95.616)	42.127
IRAP	(21.085)	(11.204)	(9.881)
	80.690	105.319	(24.629)

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	105.646	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	29.053
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamento non ded.a fondo spese future	240.895	
Accantonamento a fondo imposte	2.030	
Accantonamento non deducibile a fondo svalutazione crediti	1.997	
	244.922	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Riallineamento valutazione fiscale rimanenze	(1.798)	
Quota spese di rappresentanza a.p. deducibili	(177)	
Utilizzo fondo imposte	(48.441)	
	(50.416)	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
Imposta comunale sugli immobili	91.631	
Spese telefoniche non deducibili	660	
Ammortamenti non deducibili	5	

Deduzione per IRAP	(4.886)	
Sopravvenienze attive non tassabili	(634)	
Imponibile fiscale	386.928	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		106.405

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	1.187.389	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	141.850	
Deduzione per apprendisti	(26.016)	
Accantonamenti per costi deducibili in esercizi futuri	(591.035)	
	712.188	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	27.775
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Accantonamento non ded.a fondo spese future	589.005	
Accantonamento a fondo imposte	2.030	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondo imposte	(48.441)	
Riallineamento valutazione fiscale rimanenze	(1.798)	
Quota spese di rappresentanza a.p. deducibili	(177)	
Imponibile Irap	1.252.807	
IRAP corrente per l'esercizio		48.859

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 31/12/2009		esercizio 31/12/2008	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:				
Fondo spese future	1.595.562	501.006	1.354.666	425.364
Fondo spese future (ulteriore quota non ded. IRAP)	356.820	13.916	8.710	340
Fondo imposte non deducibile	14.104	4.429	60.515	19.001
Fondo Svalutazione crediti non deducibile	115.079	31.647	113.082	31.098
Fondo rischi contenzioso	75.000	23.550	75.000	23.550
Spese di rappresentanza a.p. deducibili	134	42	311	98
Disallineamento valutazione fiscale rimanenze			1.798	565
Totale	2.156.699	574.590	1.614.082	500.016

Imposte differite (anticipate) nette	(574.590)	(500.016)
---	------------------	------------------

Le differenze temporanee dell'esercizio che hanno portato alla rilevazione di imposte anticipate sono le seguenti:

	esercizio 31/12/2009		esercizio 31/12/2008	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:				
Accantonamento a fondo spese future	240.895	75.641	321.425	100.926
Accantonamento a fondo spese future (ulteriore quota non ded. IRAP)	348.110	13.577	8.710	340
Accantonamento a fondo imposte non deducibile	2.030	637	7.711	2.422
Svalutazione crediti non deducibile	1.997	549	69.080	18.996
Accantonamento a fondo rischi contenzioso	0	0	50.000	15.700
Spese sostenute su fondo spese accantonate anni prec.	0	0	(59.930)	(18.818)
Quota spese di rappresentanza a.p. deducibili	(177)	(56)	(177)	(56)
Riallineamento valutazione fiscale rimanenze	(1.798)	(565)	(40.413)	(12.690)
Imposte accantonate in esercizi precedenti divenute deducibili	(48.441)	(15.210)	0	0
Totale	542.616	74.573	356.406	106.820
Imposte differite (anticipate) nette		(74.573)		(106.820)

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 strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni di rilievo con parti correlate.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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	42.616
Collegio sindacale	16.775

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 2010

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Firmato BEGHETTO GUIDO

ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA

Sede in VIA INDIPENDENZA, 41 - 35013 CITTADELLA (PD)
Capitale sociale Euro 217.000,00 i.v.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO AL 31.12.2009

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 31.12.2009 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 € 24.956 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	24.382.859
Passività	Euro	24.055.067
Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	302.836
Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	24.956
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	904.979

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	5.121.608
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	4.571.271
Differenza	Euro	550.337
Proventi e oneri finanziari	Euro	(445.325)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	634
Risultato prima delle imposte	Euro	105.646
Imposte sul reddito	Euro	(80.690)
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	24.956

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., precisando peraltro che, al fine di valutare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale ed il risultato economico di esercizio, in ossequio a quanto previsto dal secondo e quarto comma dell'art. 2423 C.C. ed in deroga a quanto stabilito dall'art. 2426 C.C., in continuità con il criterio adottato per il precedente esercizio, per la valutazione della posta relativa alle rimanenze di lotti in corso di trasformazione oggetto di preliminare di vendita alla data di chiusura dell'esercizio, si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di valutazione diverso da quello del costo di produzione, in particolare valutando i lotti al

prezzo stabilito dal contratto preliminare, al netto dei costi previsti per il loro completamento e delle eventuali imposte indirette conseguenti alla loro cessione.

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 31.12.2009, 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 31.12.2009, né formula obiezioni in merito alla proposta di deliberazione presentata dall'Organo amministrativo circa la destinazione del risultato dell'esercizio.

Cittadella, 7 aprile 2010

I Sindaci

Firmato Incastrini Fabio

Firmato Andretta Alberto

Firmato Baggio Roberto

ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA

Sede in VIA INDIPENDENZA 41 -35013 CITTADELLA (PD)
Capitale sociale Euro 217.000,00 i.v.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2009

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2009 riporta un risultato positivo pari a Euro 24.956.
Il 2009 è stato un anno di transizione che ha visto la messa in operatività della nuova zona industriale di S. Croce Bigolina e il completamento delle procedure per l'affidamento dei lavori nella seconda area industriale di competenza della società, denominata Rometta, le cui opere di urbanizzazione sono state iniziate all'inizio del 2010. Pur essendo stato un anno complessivamente difficile, vista la crisi economica globale, Zitac Spa è riuscita a conseguire risultati positivi dimostrando una grande capacità nel perseguire gli obiettivi fissati.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Vostra Società, come ben sapete, ha per oggetto la progettazione e la realizzazione degli interventi per la trasformazione, per la riqualificazione urbana ed edilizia e per lo sviluppo produttivo del territorio del Comune di Cittadella.

Oggetto del suo intervento sono attualmente le due note aree industriali omogenee, site nel comune di Cittadella.

Ai sensi dell'art. 2428 cod. civ., si segnala che l'attività è stata svolta nella sede operativa di Cittadella in via Indipendenza n. 41, ove a decorrere dal 31.03.2009 la società ha trasferito anche la propria sede legale.

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 Insediamento Produttivo "S. Croce Bigolina"

Acquisizioni e Assegnazioni

Durante il 2009 è stato assegnato l'ultima area compresa nella lottizzazione "S. Croce Bigolina", completata nel 2008; si tratta del lotto identificato con il n. 1, ceduto ad una delle cinque ditte - situate attualmente a ridosso del centro residenziale - obbligate da una D.G.R.V. al trasferimento nella nuova zona produttiva di S. Croce Bigolina.

Il ricavo conseguito è pari ad Euro 594.891.

Piano di Insediamento Produttivo “Rometta”

Acquisizioni e Assegnazioni

Il 2009 è stato un anno di svolta per la nuova area industriale denominata “Rometta”. Tutte le forze si sono infatti concentrate su questo importante obiettivo portando a soddisfacenti risultati. Primo fra tutti, l’acquisizione di quasi il 95% delle aree di competenza. Il restante, di complessivi mq. 20.841, è oggetto di due procedure di esproprio che si prevede si concluderanno entro il 2010.

Di particolare rilievo risulta essere la decisione della società di aumentare il perimetro di intervento al fine di includere all’interno del P.I.P. un’area che confina a nord-est, di mq 20.953; nel corso del 2009 sono stati sottoscritti i relativi preliminari di acquisizione che saranno formalizzati con atto notarile entro la fine del 2010. Questa scelta ha consentito un aumento della superficie destinata allo scalo ferroviario, nonché garantito una migliore configurazione del P.I.P., inglobando l’unica area confinante con il Comune di Tombolo ed adiacente alla lottizzazione, rimasta esclusa dall’ambito di intervento.

Per far fronte all’acquisizione di questi ulteriori mq. 20.953, si è provveduto a richiedere alla Cassa di Risparmio del Veneto una apertura di credito con garanzia ipotecaria, in aggiunta a quella già esistente, per un importo pari ad Euro 956.000. E’ stato chiesto inoltre il rinnovo del contratto di apertura di credito, sempre con garanzia ipotecaria, sottoscritto con la Cassa di Risparmio del Veneto in data 27.10.2006, dell’importo di Euro 15.944.000.

Relativamente alle vendite, nel corso del 2009 la società ha assegnato due lotti, relativi a bandi precedenti e rimasti invenduti, per una superficie complessiva di mq. 7.806. L’assegnazione è stata formalizzata tramite contratti preliminari di assegnazione con un ricavo complessivo previsto di Euro 1.053.810.

Si evidenzia altresì che in data 12.05.2009 si è tenuta l’udienza per la discussione dell’istanza cautelare congiuntamente all’udienza del merito relativa all’appello avanti al Consiglio di Stato contro la sentenza del TAR del Veneto, in primo grado favorevole alla ditta Hot Form Production snc. La Sentenza ha accolto l’appello e conseguentemente riformato l’impugnata sentenza del TAR del Veneto.

Lavori

In data 6.08.2009 si è tenuta la gara di appalto dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione del Primo stralcio che è stata aggiudicata definitivamente all’A.T.I. Steda Spa e Artigiana Strade srl per l’importo contrattuale di Euro 1.753.555 oltre l’IVA. In data 10.12.2009 è stato sottoscritto il contratto di appalto, ed i lavori sono iniziati in data 13.01.2010 con la sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

L’economia italiana è stata caratterizzata nell’anno 2009 da un evidente rallentamento in gran parte dei settori, in conseguenza della crisi mondiale iniziata nell’anno precedente e non ancora conclusa.

La crisi ha provocato una fase di incertezza nel mercato del credito, con conseguenze sui rapporti tra le aziende ed il sistema bancario. Particolarmente colpito appare il mercato immobiliare.

Ciononostante la società è riuscita a concludere alcune assegnazioni, sia in forma di vendita definitiva che di contratto preliminare, che consentono di affermare di aver ottenuto significativi obiettivi.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

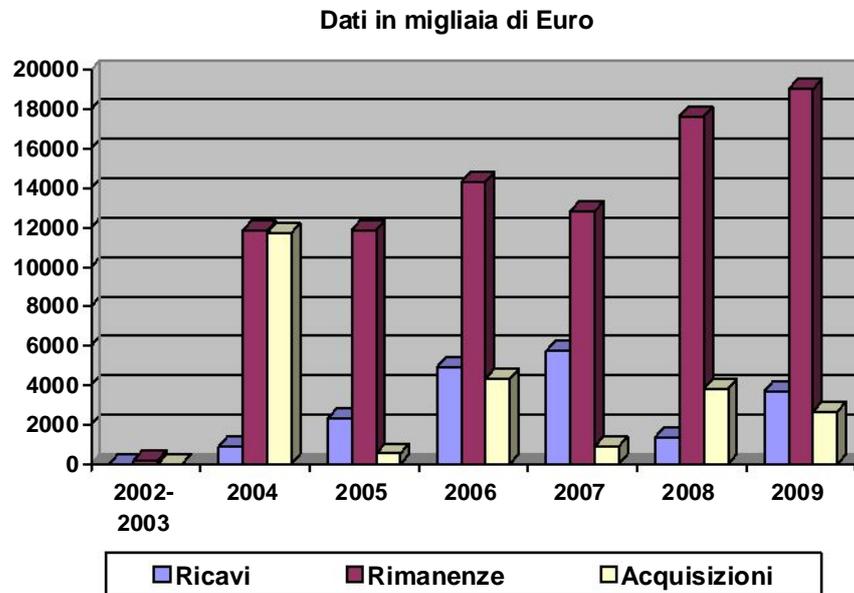
Per quanto riguarda la società, l'esercizio trascorso deve intendersi sostanzialmente positivo, tenuto conto della situazione generale del mercato immobiliare e della fase produttiva in cui si sono trovate le due aree industriali oggetto di intervento.

Concluse le vendite dell'area "Santa Croce Bigolina", le risorse della società nell'esercizio 2009 si sono concentrate sulle acquisizioni delle aree della zona "Rometta".

I ricavi relativi alla vendita dei lotti hanno visto una ripresa rispetto al rallentamento subito nell'esercizio 2008, mentre risultati soddisfacenti sono stati conseguiti sul fronte delle acquisizioni.

Nella tabella e nel grafico seguenti vengono evidenziati i ricavi realizzati, le rimanenze ed il costo per le acquisizioni di aree di ciascun esercizio dalla costituzione della società (dati in migliaia di Euro).

	2002-2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ricavi	0	889	2.305	4.918	5.736	1.368	3.707
Rimanenze	194	11.851	11.877	14.315	12.831	17.651	19.033
Acquisizioni	0	11.726	535	4.327	894	3.812	2.662



Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e Risultato prima delle imposte.

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
valore della produzione	573.643	1.079.032	1.219.110
marginale operativo lordo	547.626	1.058.119	1.217.005
Risultato prima delle imposte	105.646	139.109	281.444

Principali dati economici

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

	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Ricavi netti	3.707.375	1.368.034	2.339.341
Costi esterni	3.133.732	289.002	2.844.730
Valore Aggiunto	573.643	1.079.032	(505.389)
Costo del lavoro	26.017	20.913	5.104
Margine Operativo Lordo	547.626	1.058.119	(510.493)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	434	565	(131)
Risultato Operativo	547.192	1.057.554	(510.362)
Proventi diversi	3.145	364	2.781
Proventi e oneri finanziari	(445.325)	(918.808)	473.483
Risultato Ordinario	105.012	139.110	(34.098)
Componenti straordinarie nette	634	(1)	635
Risultato prima delle imposte	105.646	139.109	(33.463)
Imposte sul reddito	80.690	105.319	(24.629)
Risultato netto	24.956	33.790	(8.834)

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
ROE netto	0,08	0,13	0,12
ROE lordo	0,35	0,52	1,17
ROI	0,02	0,05	0,06
ROS	0,15	0,77	0,21

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Immobilizzazioni materiali nette	1.009	1.444	(435)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.554.356	1.432.901	121.455
Capitale immobilizzato	1.555.365	1.434.345	121.020
Rimanenze di magazzino	19.032.746	17.650.740	1.382.006
Crediti verso Clienti	2.472.213	1.126.534	1.345.679
Altri crediti	1.319.661	498.689	820.972
Ratei e risconti attivi	2.729	2.793	(64)
Attività d'esercizio a breve termine	22.827.349	19.278.756	3.548.593
Debiti verso fornitori	91.897	679.961	(588.064)
Acconti	770.465	1.381.790	(611.325)
Debiti tributari e previdenziali	545.431	785.122	(239.691)

Altri debiti	25.819	12.832	12.987
Passività d'esercizio a breve termine	1.433.612	2.859.705	(1.426.093)
Capitale d'esercizio netto	21.393.737	16.419.051	4.974.686
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	3.181	1.449	1.732
Altre passività a medio e lungo termine	2.094.017	1.551.423	542.594
Passività a medio lungo termine	2.097.198	1.552.872	544.326
Capitale investito	20.851.904	16.300.524	4.551.380
Patrimonio netto	(327.792)	(302.839)	(24.953)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	0	0	0
Posizione finanziaria netta a breve termine	(20.524.112)	(15.997.685)	(4.526.427)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(20.851.904)	(16.300.524)	(4.551.380)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge una sostanziale capacità di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Margine primario di struttura	(1.227.573)	(1.131.506)	(1.306.010)
Quoziente primario di struttura	0,21	0,21	0,17
Margine secondario di struttura	869.625	421.366	78.706
Quoziente secondario di struttura	1,56	1,29	1,05

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2009, era la seguente (in Euro):

	31/12/2009	31/12/2008	Variazione
Denaro e altri valori in cassa	145	304	(159)
Disponibilità liquide ed azioni proprie	145	304	(159)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	20.524.257	15.997.989	4.526.268
Debiti finanziari a breve termine	20.524.257	15.997.989	4.526.268
Posizione finanziaria netta a breve termine	(20.524.112)	(15.997.685)	(4.526.427)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	0	0	0
Posizione finanziaria netta	(20.524.112)	(15.997.685)	(4.526.427)

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai

bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Liquidità primaria	0,17	0,09	0,26
Liquidità secondaria	1,04	1,02	1,00
Indebitamento	67,00	62,27	63,93
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,21	0,21	0,17

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,17.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,04.

Nonostante l'indebitamento a breve superi in modo significativo le liquidità immediate disponibili, il valore assunto dal capitale circolante netto, comprensivo anche del valore delle rimanenze finali, è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

Rispetto all'anno precedente si rileva un lieve miglioramento dei due indici di liquidità.

L'indice di indebitamento è pari a 67,00.

L'ammontare dei debiti mantiene dimensioni significative in funzione dei mezzi propri esistenti, in conseguenza dell'elevato valore delle rimanenze, finanziato con mezzi di terzi.

Rispetto all'anno precedente si rileva un lieve miglioramento dell'indice.

Il tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,21, è influenzato dalla presenza di crediti scadenti oltre l'esercizio successivo. Le immobilizzazioni materiali e immateriali infatti hanno valore trascurabile.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni sul lavoro.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Descrizione dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta

Si evidenzia che in data 01.10.2009 è pervenuto il ricorso proposto dai sigg. Gagnolato Valter e Nichele Roberto, contro il Comune di Cittadella e nei confronti di Zitac Spa, per l'annullamento della deliberazione del Consiglio Comunale di Cittadella n. 34 del 26.05.2009 e di ogni altro atto connesso per

conseguenzialità e/o presupposizione ai suddetti atti e provvedimenti. In data 25.01.2010 è pervenuto altresì il ricorso per motivi aggiunti proposto sempre dai suddetti signori per l'impugnazione del decreto di esproprio n. 3/2009 del 24.11.2009. La società Zitac Spa ha deciso di difendere la proprie ragioni e di costituirsi in giudizio.

Si segnala che la società ha avviato nel corso del 2009 due procedure di esproprio il cui esito si potrà avere solo entro la fine dell'esercizio in corso.

Investimenti

La società mantiene una struttura organizzativa snella e si avvale anche di servizi esterni per la gestione della propria attività. La sua gestione quindi 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.

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.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile si evidenzia che la società non ha fatto ricorso a strumenti finanziari.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

In data 13.01.2010 è stato sottoscritto il verbale di consegna lavori delle opere di urbanizzazione del Primo Stralcio compreso nel P.I.P. denominato "Rometta".
In data 25.01.2010 è pervenuto il ricorso per motivi aggiunti proposto dai sigg. Gagnolato Valter e Nichele Roberto per l'impugnazione del decreto di esproprio n. 3/2009 del 24.11.2009, come sopra meglio evidenziato.

Evoluzione prevedibile della gestione

Obiettivo primario della società nel prossimo biennio è il completamento del P.I.P. "Rometta": entro la prima metà del 2010 si procederà alla pubblicazione di un bando di gara per l'assegnazione di alcuni lotti compresi nel Piano, mentre nel

secondo semestre di attività verrà indetto il bando di gara per l'appalto delle opere di urbanizzazione comprese nel secondo e terzo stralcio, entrambi a sud della S.P. 52 "luparense".

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. Poiché la società non tratta dati sensibili o giudiziari per mezzo di strumenti elettronici, non si è resa necessaria la redazione del Documento Programmatico sulla Sicurezza.

Destinazione del risultato d'esercizio

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

utile d'esercizio al 31/12/2009	Euro	24.956
5% a riserva legale	Euro	1.248
a Riserva non distribuibile ex art. 2423 4° comma C.c.	Euro	23.708

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

Cittadella, 23 marzo 2010

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Firmato BEGHETTO GUIDO