

**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 31/12/2010****Stato patrimoniale attivo** **31/12/2010** **31/12/2009****A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

(di cui già richiamati)

B) Immobilizzazioni*I. Immateriali*

- 1) Costi di impianto e di ampliamento
- 2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità
- 3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno
- 4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili
- 5) Avviamento
- 6) Immobilizzazioni in corso e acconti
- 7) Altre

II. Materiali

- 1) Terreni e fabbricati
- 2) Impianti e macchinario
- 3) Attrezzature industriali e commerciali
- 4) Altri beni
- 5) Immobilizzazioni in corso e acconti

698 1.009

698 1.009

III. Finanziarie

- 1) Partecipazioni in:
 - a) imprese controllate
 - b) imprese collegate
 - c) imprese controllanti
 - d) altre imprese

2) Crediti

- a) verso imprese controllate
 - entro 12 mesi
 - oltre 12 mesi

- b) verso imprese collegate
 - entro 12 mesi
 - oltre 12 mesi

- c) verso controllanti
 - entro 12 mesi
 - oltre 12 mesi

- d) verso altri
 - entro 12 mesi
 - oltre 12 mesi

- 3) Altri titoli
 4) Azioni proprie
 (valore nominale complessivo)

Totale immobilizzazioni **698** **1.009**

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	18.832.208	19.023.830
3) Lavori in corso su ordinazione	17.127	
4) Prodotti finiti e merci		8.916
5) Acconti	463.938	
	19.313.273	19.032.746

II. Crediti

1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	3.054.446	2.472.213
- oltre 12 mesi	876.844	979.766
	3.931.290	3.451.979
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
4) Verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	12.654	56.241
- oltre 12 mesi		
	12.654	56.241
4-ter) Per imposte anticipate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	640.100	574.590
	640.100	574.590
5) Verso altri		

- entro 12 mesi	48.144	1.263.420
- oltre 12 mesi		
	48.144	1.263.420
	4.632.188	5.346.230
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni		
1) Partecipazioni in imprese controllate		
2) Partecipazioni in imprese collegate		
3) Partecipazioni in imprese controllanti		
4) Altre partecipazioni		
5) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		
6) Altri titoli		
IV. Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	1.913	
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	239	145
	2.152	145
Totale attivo circolante	23.947.613	24.379.121
D) Ratei e risconti		
- disaggio su prestiti		
- vari	13.317	2.729
	13.317	2.729
Totale attivo	23.961.628	24.382.859
Stato patrimoniale passivo		
	31/12/2010	31/12/2009
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	217.000	217.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserva di rivalutazione		
IV. Riserva legale	6.667	5.419
V. Riserve statutarie		
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII. Altre riserve		
Riserva straordinaria o facoltativa	48.319	48.316
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari		
Riserva per ammortamento anticipato		
Riserva per acquisto azioni proprie		
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.	55.809	32.101
Riserva azioni (quote) della società controllante		
Riserva non distrib. da rivalutazione delle partecipazioni		

Versamenti in conto aumento di capitale		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti a copertura perdite		
Riserva da riduzione capitale sociale		
Riserva avanzo di fusione		
Riserva per utili su cambi		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	
Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823; Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982		
Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413		
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289.		
Altre...		
		104.129
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		80.417
<i>IX. Utile d'esercizio</i>		17.665
<i>IX. Perdita d'esercizio</i>		()
<i> Acconti su dividendi</i>		()
<i> Copertura parziale perdita d'esercizio</i>		()
Totale patrimonio netto		345.461
		327.792
B) Fondi per rischi e oneri		
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite		17.741
3) Altri		2.473.967
		2.079.913
Totale fondi per rischi e oneri		2.491.708
		2.094.017
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		
		5.090
		3.181
D) Debiti		
1) Obbligazioni		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
2) Obbligazioni convertibili		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	19.352.210	20.524.257
- oltre 12 mesi	501.436	

		19.853.646	20.524.257
5) Debiti verso altri finanziatori			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
6) Acconti			
- entro 12 mesi	654.418		770.465
- oltre 12 mesi			
		654.418	770.465
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	112.237		91.897
- oltre 12 mesi			
		112.237	91.897
8) Debiti rappresentati da titoli di credito			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
9) Debiti verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
10) Debiti verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
11) Debiti verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	490.630		541.969
- oltre 12 mesi			
		490.630	541.969
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	1.775		3.462
- oltre 12 mesi			
		1.775	3.462
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	6.663		25.819
- oltre 12 mesi			
		6.663	25.819
Totale debiti		21.119.369	21.957.869

E) Ratei e risconti

- aggio sui prestiti
- vari

Totale passivo	23.961.628	24.382.859
Conti d'ordine	31/12/2010	31/12/2009
1) Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate		
a imprese collegate		
a imprese controllanti		
a imprese controllate da controllanti		
ad altre imprese	_____	_____
Avalli		
a imprese controllate		
a imprese collegate		
a imprese controllanti		
a imprese controllate da controllanti		
ad altre imprese	_____	_____
Altre garanzie personali		
a imprese controllate		
a imprese collegate		
a imprese controllanti		
a imprese controllate da controllanti		
ad altre imprese	_____	_____
Garanzie reali		
a imprese controllate		
a imprese collegate		
a imprese controllanti		
a imprese controllate da controllanti		
ad altre imprese	_____	_____
Altri rischi		
crediti ceduti pro solvendo		
altri	_____	_____
2) Impegni assunti dall'impresa	399.685	904.979
3) Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione		
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato		
beni presso l'impresa in pegno o cauzione		
altro	_____	_____
4) Altri conti d'ordine		
Totale conti d'ordine	399.685	904.979

Conto economico	31/12/2010	31/12/2009
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.856.060	3.707.375
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	(191.623)	1.411.088
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	17.127	
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	160.020	3.145
- contributi in conto esercizio		
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
	160.020	3.145
Totale valore della produzione	2.841.584	5.121.608
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.322.336	2.662.516
7) Per servizi	153.103	233.595
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	24.394	23.134
b) Oneri sociali	2.583	1.148
c) Trattamento di fine rapporto	1.984	1.735
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi		
	28.961	26.017
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	411	434
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		20.000
	411	20.434
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	8.916	
12) Accantonamento per rischi		
13) Altri accantonamenti	402.691	591.035
14) Oneri diversi di gestione	396.403	1.037.674
Totale costi della produzione	2.312.821	4.571.271

Differenza tra valore e costi di produzione (A-B) 528.763 550.337

C) Proventi e oneri finanziari

15) Proventi da partecipazioni:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- altri

16) Altri proventi finanziari:

- a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni
 - da imprese controllate
 - da imprese collegate
 - da controllanti
 - altri
- b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni
- c) da titoli iscritti nell'attivo circolante
- d) proventi diversi dai precedenti:
 - da imprese controllate
 - da imprese collegate
 - da controllanti
 - altri

	4		1
		4	1
		4	1

17) Interessi e altri oneri finanziari:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da controllanti
- altri

	434.000		445.326
		434.000	445.326

17-bis) Utili e Perdite su cambi

Totale proventi e oneri finanziari (433.996) (445.325)

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

18) Rivalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

19) Svalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

Totale rettifiche di valore di attività finanziarie

E) Proventi e oneri straordinari

20) Proventi:

- plusvalenze da alienazioni			
- varie			634
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			
			<u>634</u>

21) Oneri:

- minusvalenze da alienazioni			
- imposte esercizi precedenti			
- varie			
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		
	<u>1</u>		<u>1</u>

Totale delle partite straordinarie (1) **634**

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E) **94.766** **105.646**

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

a) Imposte correnti	142.611		155.264
b) Imposte differite			
c) Imposte anticipate	(65.510)		(74.574)
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
		<u>77.101</u>	<u>80.690</u>

23) Utile (Perdita) dell'esercizio **17.665** **24.956**

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 31/12/2010

Premessa

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 17.665.

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. Completata la vendita dell'area "Santa Croce Bigolina" nell'esercizio 2009, nel corso dell'esercizio 2010 l'attività si è concentrata nella 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. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento all'Unità di Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "Differenza da arrotondamento all'Unità di Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

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 31/12/2010 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.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

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

Immobilizzazioni

Immateriali

Il valore netto al 31/12/2010 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, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

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, iscritti nella voce "Prodotti in corso di Lavorazione", costituiti da un'area industriale in Comune di Cittadella, valutati 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;
- lavori in corso di esecuzione, iscritti nella voce "Lavori in corso su ordinazione", rappresentati dalle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione di competenza di un'area di mq. 3.313 limitrofa alla zona industriale Rometta. 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);
- acconti corrisposti per servizi e prestazioni tecniche relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sugli immobili in corso di trasformazione.

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 per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

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	31/12/2010	31/12/2009	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 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	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

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
698	1.009	(311)

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	3.733
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.724)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2009	1.009
Acquisizione dell'esercizio	100
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	(411)
Saldo al 31/12/2010	698

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
19.313.273	19.032.746	280.527

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 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
Immobili in corso di trasformazione area Rometta	18.832.208	19.023.830	-191.622
Lavori in corso su ordinazione	17.127	0	17.127
Terreni agricoli	0	8.916	-8.916
Acconti	463.938	0	463.938
Totali	19.313.273	19.032.746	280.527

Nel corso dell'esercizio sono state cedute aree edificabili relative al comprensorio dell'area industriale "Rometta" per complessivi mq 21.156.

Si segnala inoltre che la società conserva tuttora la proprietà delle aree dell'area industriale "Santa Croce Bigolina" 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.

Nella voce Immobili in corso di trasformazione sono stati imputati nell'esercizio 2010 oneri finanziari per Euro 383.818. L'ammontare complessivo degli oneri finanziari imputati nella voce rimanenze nel corso dei vari esercizi è di Euro 2.606.283. Le poste indicate sono così suddivise:

Descrizione	Area Rometta	Lavori in corso	Totale
Oneri finanziari imputati al 31.12.2009	2.415.789	0	2.415.789
Oneri finanziari capitalizzati al 31.12.2009 e imputati ad aree cedute	-193.324	0	-193.324
Oneri finanziari imputati al 31.12.2010	383.818	0	383.818
Oneri finanziari complessivamente imputati	2.606.283	0	2.606.283

II. Crediti

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
4.632.188	5.346.230	(714.042)

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	3.054.446	876.844		3.931.290
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				
Per crediti tributari	12.654			12.654
Per imposte anticipate		640.100		640.100
Verso altri	48.144			48.144
	3.115.244	1.516.944		4.632.188

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 31/12/2010 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso clienti per assegnazione di terreni	3.811.290
Fatture da emettere	140.000
Anticipi a fornitori di servizi	6.860
Caparre per acquisto di terreni	41.284
	3.999.434

Nella voce "Crediti tributari" sono stati iscritti:

- crediti IRES per Euro 5.415, corrispondenti all'importo residuo dell'acconto IRES versato nel corso dell'esercizio e delle ritenute subite, al netto dell'imposta di competenza di Euro 100.991,
- crediti IRAP per Euro 7.239, corrispondenti all'importo residuo dell'acconto IRAP versato, al netto dell'imposta di competenza di Euro 41.620.

I crediti verso altri, al 31/12/2010, pari a Euro 48.144 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Caparre per acquisto di terreni	41.284
Anticipi a fornitori di servizi	6.860
	48.144

Le imposte anticipate per Euro 640.100 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 31/12/2009	170.000
Utilizzo nell'esercizio	150.000
Accantonamento esercizio	0
Saldo al 31/12/2010	20.000

L'utilizzo è dovuto alla riduzione del fondo accantonato in precedenti esercizi, conseguente ad una transazione intervenuta nel corso dell'esercizio, con la quale

la società ha definito una controversia, altrimenti risolvibile solamente attraverso una causa legale lunga, costosa e dall'esito non certo.

L'ammontare del fondo al 31/12/2010, pari ad Euro 20.000, è stato ritenuto congruo in quanto gran parte dei crediti verso la clientela iscritti in bilancio è garantita da fideiussione bancaria.

La ripartizione dei crediti al 31/12/2010 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	3.931.290				48.144	3.979.434
Totale	3.931.290				48.144	3.979.434

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
2.152	145	2.007

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009
Depositi bancari e postali	1.913	
Denaro e altri valori in cassa	239	145
	2.152	145

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 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
13.317	2.729	10.588

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 31/12/2010, 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
Risconti su assicurazione	4.015
Risconti oneri pluriennali su apertura di credito ipotecaria	9.296
Altri di ammontare non apprezzabile	6
	13.317

Passività

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

345.461

327.792

17.669

Descrizione	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
Capitale	217.000			217.000
Riserva legale	5.419	1.248		6.667
Altre riserve				
Riserva straordinaria	48.316	3		48.319
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.	32.101	23.708		55.809
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		1		1
Utile (perdita) dell'esercizio	24.956	17.665	24.956	17.665
	327.792	42.625	24.956	345.461

L'incremento evidenziato in corrispondenza della riserva straordinaria è dovuto al ripristino dell'arrotondamento all'unità di Euro effettuato nel bilancio dell'esercizio precedente.

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto.

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordin.	Riserva non distr.	Differ. arrot.	Risultato d'eserc.	Totale
All'inizio 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 precedente						24.956	24.956
Alla chiusura dell'esercizio precedente	217.000	5.419	48.316	32.101		24.956	327.792
Ripristino arrotondamento exerc. prec.			3				3
Destinazione del risultato dell'esercizio		1.248		23.708		(24.956)	
Arrotondamento bilancio all'unità di Euro					1		1
Risultato dell'esercizio corrente						17.665	17.665
Alla chiusura dell'esercizio corrente	217.000	6.667	48.319	55.809	1	17.665	345.461

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. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	217.000	B			
Riserva legale	6.667	B			
Altre riserve	104.129	A, B, C	104.129		
Totale			104.129		
Quota non distribuibile			0		
Residua quota distribuibile			104.129		

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

La "Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.", accantonata dall'assemblea quale riserva non distribuibile in occasione della destinazione del risultato degli esercizi chiusi al 31/12/2008 e al 31/12/2009, risulta ora distribuibile in quanto il valore conseguente alla deroga per la quale era stata costituita risulta interamente recuperato.

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 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni	
	2.491.708	2.094.017	397.691	
Descrizione	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
Per imposte, anche differite	14.104	3.637		17.741
Altri	2.079.913	399.054	5.000	2.473.967
	2.094.017	402.691	5.000	2.491.708

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 2010 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 vengono imputate alla voce B) 14 del Conto economico.

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.

Nel rispetto di questa interpretazione, qualora venga ceduta un'area il cui acquisto sia stato assoggettato alle imposte indirette in misura ridotta, viene presentata richiesta di liquidazione all'Agenzia delle Entrate per la superficie relativa all'area ceduta.

Inoltre, per tener conto delle maggiori imposte a cui saranno assoggettate le aree acquisite con imposta agevolata e destinate ad opere di urbanizzazione, al termine di ciascun esercizio viene approntato un accantonamento proporzionale alla superficie delle aree cedute nell'esercizio stesso.

Si segnala che nel corso dell'esercizio non si sono verificate vendite di aree acquisite con imposta agevolata.

La voce "Altri fondi" (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c) pari a Euro 2.473.967, è costituita da un fondo rischi per contenzioso e da due fondi per spese future. La voce è così suddivisa:

Descrizione	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
Fondo spese future area Rometta	2.388.967	1.994.913	394.054
Fondo spese future area S.Croce Bigolina	10.000	10.000	0
Fondo rischi su contenzioso	75.000	75.000	0
Totali	2.473.967	2.079.913	394.054

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 detiene le superfici relative a strade, parcheggi e verde.

Il fondo rischi su contenzioso, accantonato negli esercizi precedenti anche a fronte di controversie risoltesi nel corso dell’esercizio, è stato comunque ritenuto congruo per la copertura di maggiori oneri che si potranno manifestare negli esercizi futuri ma di competenza dell’esercizio 2010, legati all’esito delle procedure legali in corso conseguenti a procedimenti di esproprio, per le quali si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla gestione.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
5.090	3.181	1.909

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
TFR, movimenti del periodo	3.181	1.984	75	5.090

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2010 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 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
21.119.369	21.957.869	(838.500)

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	19.352.210	501.436		19.853.646
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti	654.418			654.418
Debiti verso fornitori	112.237			112.237
Debiti costituiti da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				

Debiti verso imprese collegate			
Debiti verso controllanti			
Debiti tributari	490.630		490.630
Debiti verso istituti di previdenza	1.775		1.775
Altri debiti	6.663		6.663
	20.617.933	501.436	21.119.369

Non vi sono debiti 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 31/12/2010 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debito Vs. banca per apertura di credito in c/c	4.635.308
Debiti Vs. banca per apertura di credito su c/c ipotecario	15.218.339
Anticipi da clienti	639.418
Caparre ricevute da clienti	15.000
Debito verso l'erario per IVA	255.015
Altri debiti tributari	235.615
Debiti verso fornitori e per fatture da ricevere	112.237
	21.110.932

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2010, pari a Euro 19.853.646, comprensivo dei mutui passivi, 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 un lotto promesso 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 31/12/2010 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	112.237				6.663	118.900
Totale	112.237				6.663	118.900

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 14.716.903, garantita da ipoteca per complessivi Euro 31.888.000 su terreni acquisiti nella zona industriale in corso di realizzazione denominata "Rometta", nel comune di Cittadella;
- apertura di credito in c/c ipotecario concessa dalla Cassa di Risparmio del Veneto, utilizzata per Euro 501.436, garantita da ipoteca iscritta per complessivi Euro 1.801.958 su un terreno acquisito nel corso del 2010 nella

medesima zona industriale.

Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Impegni assunti dall'impresa	399.685	904.979	(505.294)
	399.685	904.979	(505.294)

La voce è dovuta agli impegni derivanti da un contratto preliminare che la società ha sottoscritto per l'acquisto di un terreno nell'ambito della zona industriale "Rometta".

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
2.841.584	5.121.608	(2.280.024)

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.856.060	3.707.375	(851.315)
Variazioni rimanenze prodotti	(191.623)	1.411.088	(1.602.711)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	17.127		17.127
Altri ricavi e proventi	160.020	3.145	156.875
	2.841.584	5.121.608	(2.280.024)

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	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Vendite prodotti	2.856.060	3.707.375	(851.315)
Altre	160.020	3.145	156.875
	3.016.080	3.710.520	(694.440)

La voce "Altre" è così suddivisa:

Descrizione	Importo
Utilizzo fondo svalutazione crediti	150.000
Sopravvenienze attive ordinarie	9.929
Altri proventi di ammontare non apprezzabile	91
	160.020

Ricavi per area geografica

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

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	2.312.821	4.571.271	(2.258.450)
Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.322.336	2.662.516	(1.340.180)
Servizi	153.103	233.595	(80.492)
Salari e stipendi	24.394	23.134	1.260
Oneri sociali	2.583	1.148	1.435
Trattamento di fine rapporto	1.984	1.735	249
Ammortamento immobilizzazioni materiali	411	434	(23)
Svalutazioni crediti attivo circolante		20.000	(20.000)
Variazione rimanenze materie prime	8.916		8.916
Altri accantonamenti	402.691	591.035	(188.344)
Oneri diversi di gestione	396.403	1.037.674	(641.271)
	2.312.821	4.571.271	(2.258.450)

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’acquisizione di aree effettuate nel corso dell’esercizio.

La posta “Costi per servizi” è dovuta ai costi sostenuti per prestazioni tecniche e per contratti di appalto inerenti all’area industriale 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.

Altri accantonamenti

Nella voce sono stati indicati:

- l’adeguamento del fondo stanziato per la copertura dei 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 nei precedenti; nel calcolo si è tenuto conto dei costi complessivi previsti per il completamento delle opere, sulla base di stime aggiornate.
- 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, le riduzioni di crediti a seguito di transazioni, e altri oneri sostenuti dalla società che non vengono compresi nelle voci precedenti.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
(433.996)	(445.325)	11.329

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	4	1	3
(Interessi e altri oneri finanziari)	(434.000)	(445.326)	11.326
Utili (perdite) su cambi			
	(433.996)	(445.325)	11.329

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				4	4
				4	4

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				417.205	417.205
Interessi fornitori				23	23
Altri oneri finanziari				16.772	16.772
				434.000	434.000

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
(1)	634	(635)

Descrizione	31/12/2010	Anno precedente	31/12/2009
		Sopravvenienze attive	634
Totale proventi		Totale proventi	634
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)		
Totale oneri	(1)	Totale oneri	
	(1)		634

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
77.101	80.690	(3.589)

Imposte	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
Imposte correnti:	142.611	155.264	(12.653)
IRES	100.991	106.405	(5.414)
IRAP	41.620	48.859	(7.239)
Imposte differite (anticipate)	(65.510)	(74.574)	9.064
IRES	(49.809)	(53.489)	3.680
IRAP	(15.701)	(21.085)	5.384
	77.101	80.690	(3.589)

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	94.766	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	26.061
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamento non ded.a fondo spese future	297.672	
Accantonamento a fondo imposte	3.637	
	301.309	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Quota spese di rappresentanza eserc.prec. deducibili	(105)	
Riduzione fondo svalutazione crediti non dedotto	(115.079)	
Utilizzo fondo spese future non dedotto	(5.000)	
	(120.184)	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Imposta comunale sugli immobili	95.037	
Spese telefoniche non deducibili	469	
Ammortamenti non deducibili	5	
Deduzione per IRAP	(4.162)	
Imponibile fiscale	367.240	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		100.991

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	960.415	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	135.839	
Deduzione per apprendisti	(28.961)	
Accantonamenti per costi deducibili in esercizi futuri	(402.691)	
	664.602	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	25.919
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Accantonamento non ded.a fondo spese future	399.054	
Accantonamento a fondo imposte	3.637	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Quota spese di rappresentanza eserc.prec. deducibili	(105)	
Imponibile Irap	1.067.188	
IRAP corrente per l'esercizio		41.620

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 31/12/2010		esercizio 31/12/2009	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:				
Fondo spese future	1.888.233	592.905	1.595.562	501.006
Fondo spese future (ulteriore quota non ded. IRAP)	463.203	18.065	356.820	13.916
Fondo imposte non deducibile	17.741	5.571	14.104	4.429
Fondo Svalutazione crediti non deducibile			115.079	31.647
Fondo rischi su contenzioso	75.000	23.550	75.000	23.550
Spese di rappresentanza eserc.prec. deducibili	29	9	134	42
Totale	2.444.206	640.100	2.156.699	574.590
Imposte differite (anticipate) nette		(640.100)		

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

	esercizio 31/12/2010		esercizio 31/12/2009	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:				
Accantonamento a fondo spese future	297.672	93.469	240.895	75.641
Accantonamento a fondo spese future (ulteriore quota non ded. IRAP)	101.382	3.954	348.110	13.577
Accantonamento a fondo imposte non deducibile	3.637	1.142	2.030	637
Svalutazione crediti non deducibile	0	0	1.997	549
Utilizzo fondo svalutazione crediti non dedotto in esercizi precedenti	(115.079)	(31.647)	0	0
Spese sostenute su fondo spese accantonate in esercizi precedenti	(5.000)	(1.375)	0	0
Quota spese di rappresentanza eserc.prec. deducibili	(105)	(33)	(177)	(56)
Riallineamento valutazione fiscale rimanenze	0	0	(1.798)	(565)
Imposte accantonate in esercizi precedenti divenute deducibili	0	0	(48.441)	(15.210)
Totale	282.507	65.510	542.616	74.573
Imposte differite (anticipate) nette		(65.510)		(74.573)

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.)

Si segnala che nel corso dell'esercizio il Comune di Cittadella, socio di maggioranza, ha approvato il progetto esecutivo relativo al secondo stralcio delle opere di urbanizzazione dell'area "Rometta", confermando la partecipazione alla spesa del Comune di Tombolo, in misura pari al 50% del costo complessivo previsto di competenza di entrambi i comuni, individuato dal quadro economico appositamente approvato ed ammontante ad Euro 2.100.000, comprensivi di IVA. E' stato altresì confermato che il Comune di Tombolo deve versare quanto di sua spettanza direttamente al Comune di Cittadella, il quale corrisponderà tali somme a Zitac Spa.

L'ammontare complessivo che sarà addebitato da Zitac al Comune di Cittadella sarà pari al 50% del costo effettivamente sostenuto dalla società per le opere previste nel quadro economico sopra citato.

Nel corso dell'esercizio la società ha già ricevuto dal Comune di Cittadella un anticipo pari al 40% dell'importo previsto, pari ad Euro 381.818, oltre a IVA.

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.

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal Collegio sindacale al quale è affidata anche la revisione legale della società:

- corrispettivi spettanti per le verifiche trimestrali, i controlli sul bilancio e le partecipazioni alle riunioni del Consiglio di amministrazione e alle Assemblee dei soci: Euro 13.838;
- corrispettivi spettanti a titolo di maggiorazione per la revisione legale: Euro 3.604.

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	40.217
Collegio sindacale	17.442

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, 22 marzo 2011

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 DI REVISIONE LEGALE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2010

Redatta ai sensi e per gli effetti dell'art.14, primo comma, lett.a), del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 e dell'art. 2429, secondo comma c.c.

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

Signori Azionisti,

il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2010 redatto dall'Organo Amministrativo e sottoposto all'assemblea nei termini di legge, è stato redatto secondo gli artt. 2423 e seguenti del codice civile e pertanto il suddetto documento risulta costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa ed è corredato dalla Relazione sulla Gestione. Detti documenti sono stati messi a disposizione del Collegio Sindacale nel rispetto del termine disposto dall'art. 2429 primo comma C.C.

Il D. Lgs. 17 gennaio 2003 n. 6, ha distinto l'attività di vigilanza dalla funzione di revisore legale dei conti ex art. 2409 bis del C.C. e dato che lo statuto della Società prevede che il Collegio svolga entrambe le funzioni, con la presente Relazione siamo a renderVi conto del nostro operato per quanto riguarda la revisione e il giudizio sul bilancio chiuso al 31.12.2010.

Funzione di Revisore legale dei conti. Relazione di revisione e giudizio sul bilancio ai sensi dell'art. 14 , primo comma lettera a) del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39.

Abbiamo svolto la revisione legale del progetto di bilancio dell'esercizio della Società chiuso al 31.12.2010 in cui lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico possono essere riassunti come segue:

STATO PATRIMONIALE:

Attività	Euro	23.961.628
Passività	Euro	23.616.167
Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	327.796
Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	17.665
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	399.658

CONTO ECONOMICO:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	2.841.584
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	2.312.821
Differenza	Euro	528.763
Proventi e oneri finanziari	Euro	433.996
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	1
Risultato prima delle imposte	Euro	94.766
Imposte sul reddito	Euro	77.101
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	17.665

La responsabilità della redazione del progetto di bilancio compete all'Organo Amministrativo della Vostra Società, mentre è nostra la responsabilità relativa all'espressione del giudizio professionale sul progetto di bilancio, basato sulla revisione legale dei conti.

Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione di cui all'art. 11 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39. In conformità ai predetti principi di revisione, la revisione legale dei conti è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il progetto di bilancio in esame sia viziato da errori significativi e se risulti nel suo complesso attendibile. Il procedimento di revisione legale dei conti è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso 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 della ragionevolezza delle stime operate dall'Organo amministrativo. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presenti ai fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla nostra relazione emessa in data 7 aprile 2010.

A nostro giudizio, il sopramenzionato progetto di bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso è stato pertanto redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Società per l'esercizio chiuso al 31.12.2010.

Giudizio di coerenza della Relazione sulla Gestione

La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'Organo Amministrativo della Società. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della Relazione sulla Gestione con il progetto di bilancio, come richiesto dall'art. 14, secondo comma lettera e) del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39. A tal fine abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la Relazione sulla Gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31.12.2010.

Attività di vigilanza sull'amministrazione (Relazione ex art. 2429 secondo comma c.c.)

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2010 abbiamo svolto il nostro incarico in base a quanto prescritto dall'art. 2403 e seguenti del codice civile. Per quanto è stato possibile riscontrare durante la nostra attività di vigilanza, possiamo affermare quanto segue:

- a) abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione ed alle Assemblee degli Azionisti verificando il rispetto delle norme legislative e statutarie disciplinanti il loro

funzionamento ed accertato che le decisioni adottate fossero a loro volta conformi alla legge ed allo statuto sociale e non palesemente azzardate o in conflitto di interessi o tali da poter compromettere l'integrità del patrimonio della Vostra Società;

- b) le informazioni richieste a norma dell'art. 2381, quinto comma del codice civile, sono state fornite con periodicità non inferiore al minimo stabilito di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni periodiche, sia negli incontri informali;
- c) abbiamo incontrato i responsabili delle varie funzioni al fine di garantire l'adeguatezza dell'assetto organizzativo e, al riguardo non si evidenziano elementi da segnalare;
- d) abbiamo accertato l'adeguatezza del sistema amministrativo contabile e la sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione sia attraverso l'esame dei documenti aziendali, sia mediante l'acquisizione di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali; in merito non risultano segnalazioni da riferire;
- e) nel corso dell'attività di vigilanza non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne menzione nella presente relazione;
- f) non si è dovuto intervenire per omissioni degli amministratori, ai sensi dell'art. 2406 del codice civile;
- g) non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 del codice civile;
- h) non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2409, primo comma, del codice civile;
- i) non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, settimo comma del codice civile;
- j) abbiamo illustrato i compiti e gli obblighi degli amministratori nell'esercizio del loro mandato, anche ai sensi del D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231, specie con riferimento al dispositivo del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, in tema di sicurezza nei luoghi di lavoro;
- k) abbiamo vigilato sull'impostazione generale data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tal riguardo non abbiamo particolari osservazioni da riferire.

Conclusioni

Alla luce dell'attività di vigilanza e di revisione legale dei conti svolta durante le riunioni collegiali e sulla base dei documenti sottoposti dall'Organo amministrativo:

- a nostro giudizio, il progetto di bilancio della Società per l'esercizio chiuso al 31.12.2010, nel suo complesso, è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della stessa, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio di esercizio;
- riteniamo che non sussistano ragioni ostative all'approvazione, da parte Vostra, del predetto progetto di bilancio di esercizio;
- concordiamo con la proposta dell'Organo amministrativo sulla la destinazione del risultato di esercizio.

Cittadella, 01 aprile 2011

Il Collegio Sindacale

Firmato Incastrini Fabio - Presidente

Firmato Andretta Alberto - Sindaco Effettivo

Firmato Baggio Roberto - Sindaco Effettivo

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 31/12/2010

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2010 riporta un risultato positivo pari a Euro 17.665.
Il 2010 è stato un anno impegnativo. La crisi economica mondiale ha investito pesantemente il settore immobiliare. Nonostante questo la società è riuscita a reagire e a conseguire risultati positivi grazie all'impegno e alla tenacia nell'affrontare le sfide tenendo sempre presente gli obiettivi iniziali. L'anno trascorso si è concentrato maggiormente sulle opere di urbanizzazione del P.I.P. denominato "Rometta" in particolare sul Primo Stralcio, le cui opere sono iniziate nel gennaio del 2010. L'obiettivo primario della società per i prossimi anni resta infatti il completamento della lottizzazione "Rometta".

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 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.

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

Piano di Insediamento Produttivo "Rometta"

Acquisizioni e Assegnazioni

Per quanto riguarda le acquisizioni, la società risulta aver quasi completato il piano previsto per il P.I.P. "Rometta". Rimangono ancora da acquisire un'area di mq. 9.295, il cui acquisto si perfezionerà nei primi mesi del 2011, e un'area di proprietà della ditta Hot Form Production snc per complessivi mq. 5.569, la cui procedura di esproprio si concluderà entro il 2011.

Durante il 2010 è stato eseguito il decreto di esproprio nei confronti dei sigg. Nichele Roberto e Gagnolato Valter.

In riferimento al ricorso proposto dai suddetti signori nel corso del 2009, si sottolinea che in data 19.05.2010 il Tar del Veneto ha integralmente rigettato l'istanza cautelare promossa dai sopraccitati signori confermando l'efficacia e legittimando l'attuazione del P.I.P. denominato "Rometta".

Si segnala tuttavia che i medesimi in data 14.06.2010 hanno chiesto al Comune di Cittadella l'attivazione della procedura arbitrale per la determinazione dell'indennità definitiva di espropriazione, per la quale si rinvia alla sezione della presente relazione dedicata ai principali rischi a cui la società è esposta.

Sono state rinnovate le aperture di credito in essere con la Cassa di Risparmio del Veneto, ed in data 28.12.2010 è stato sottoscritto il contratto per una nuova apertura di credito ipotecaria di Euro 900.979, che si aggiunge a quella già in essere di Euro 15.944.000, per l'acquisizione di un'area non compresa nel P.I.P. originario, il cui acquisto era stato deliberato nell'esercizio 2009.

In merito alle assegnazioni, nel corso del 2010 la società ha venduto complessivamente quattro lotti, di cui tre per una superficie complessiva di mq. 11.413, già oggetto di preliminare di vendita nell'esercizio precedente, ed uno relativo al bando di assegnazione pubblicato nel mese di luglio, per una superficie complessiva di mq. 9.743. I ricavi complessivi sono stati di Euro 2.856.060. E' stato inoltre assegnato un altro lotto, relativo a bandi precedenti e rimasto invenduto, per una superficie di mq. 2.632 ed un presunto ricavo di Euro 352.195 circa, la cui cessione è prevista per il mese di novembre 2011.

Lavori

I lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del Primo Stralcio da parte dell'A.T.I. Steda spa e Artigiana Strade srl sono iniziati in data 13.01.2010. In data 30.04.2010 il direttore dei lavori, ing. Massimo Drago, ha ordinato la sospensione dei lavori limitatamente all'area ex Murelli srl in quanto, durante le operazioni di pulizia e sbancamento, sono stati ritrovati detriti provenienti da demolizioni edili e rifiuti di altra tipologia. Si è reso pertanto necessario procedere con la bonifica dell'area i cui lavori, iniziati in data 22.09.2010, termineranno entro la prima metà del 2011. Le analisi dei terreni oggetto di bonifica hanno comunque evidenziato che non sono presenti elementi inquinanti. La società ha deciso di intraprendere un'azione legale nei confronti della società Murelli srl, originaria proprietaria dell'area.

In data 27.10.2010 è pervenuto il primo S.A.L. per un importo pari ad Euro 192.888, mentre il secondo S.A.L. è pervenuto il 14.02.2011 per un importo pari ad Euro 225.715.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione dei successivi tre stralci, evidenziamo che in data 22.12.2010 è stato approvato il progetto esecutivo del Secondo Stralcio, mentre il progetto esecutivo del Terzo Stralcio sarà approvato entro la metà del 2011. Si prevede che il progetto esecutivo del quarto ed ultimo stralcio sarà redatto nel 2011, e che entro il 2011 sarà pubblicato il bando per la realizzazione delle opere del Secondo e Terzo Stralcio.

Piano di Insediamento Produttivo "S. Croce Bigolina"

La lottizzazione "S. Croce Bigolina" è stata collaudata nel 2008 e le aree sono state tutte assegnate. La nuova zona industriale ha una superficie complessiva di mq. 152.076 e comprende 11 lotti.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

L'economia italiana è stata caratterizzata nell'anno 2010 da un perdurare della

crisi economica in molti settori, in conseguenza della crisi mondiale iniziata nell'anno 2008 e non ancora conclusa.

Uno dei settori più colpiti dalla crisi è quello immobiliare, sia dal punto di vista della stagnazione della domanda che da quello di una sempre maggior diffidenza degli istituti di credito verso le imprese che ne fanno parte.

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 è trovata l'area industriale oggetto di intervento.

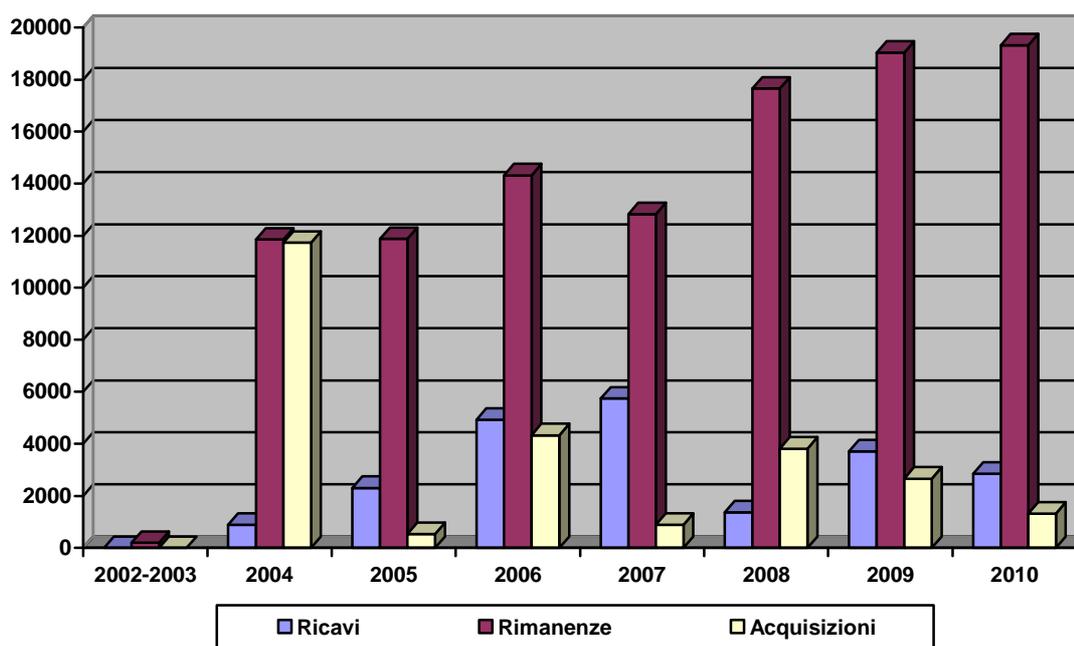
Nell'esercizio 2010 le risorse della società si sono concentrate sulla realizzazione delle opere comprese nel Primo Stralcio della zona "Rometta" e sulla redazione dei progetti esecutivi dei restanti stralci.

I ricavi relativi alla vendita dei lotti hanno visto una flessione rispetto a quelli dell'esercizio precedente ma risultano comunque nettamente superiori a quelli rilevati nell'esercizio 2008.

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).

	2002-03	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ricavi	0	889	2.305	4.918	5.736	1.368	3.707	2.856
Rimanenze	194	11.851	11.877	14.315	12.831	17.651	19.033	19.313
Acquisizioni	0	11.726	535	4.327	894	3.812	2.662	1.322

Dati in migliaia di Euro



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

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Valore della produzione	398.115	573.643	1.079.032
Margine operativo lordo	369.154	547.626	1.058.119
Risultato prima delle imposte	94.766	105.646	139.109

Principali dati economici

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

	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Ricavi netti	2.856.060	3.707.375	(851.315)
Costi esterni	2.457.945	3.133.732	(675.787)
Valore Aggiunto	398.115	573.643	(175.528)
Costo del lavoro	28.961	26.017	2.944
Margine Operativo Lordo	369.154	547.626	(178.472)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	411	434	(23)
Risultato Operativo	368.743	547.192	(178.449)
Proventi diversi	160.020	3.145	156.875
Proventi e oneri finanziari	(433.996)	(445.325)	11.329
Risultato Ordinario	94.767	105.012	(10.245)
Componenti straordinarie nette	(1)	634	(635)
Risultato prima delle imposte	94.766	105.646	(10.880)
Imposte sul reddito	77.101	80.690	(3.589)
Risultato netto	17.665	24.956	(7.291)

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.

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
ROE netto	0,05	0,08	0,13
ROE lordo	0,29	0,35	0,52
ROI	0,02	0,02	0,05
ROS	0,19	0,15	0,77

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Immobilizzazioni materiali nette	698	1.009	(311)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.516.944	1.554.356	(37.412)
Capitale immobilizzato	1.517.642	1.555.365	(37.723)
Rimanenze di magazzino	19.313.273	19.032.746	280.527
Crediti verso Clienti	3.054.446	2.472.213	582.233
Altri crediti	60.798	1.319.661	(1.258.863)
Ratei e risconti attivi	13.317	2.729	10.588
Attività d'esercizio a breve termine	22.441.834	22.827.349	(385.515)
Debiti verso fornitori	112.237	91.897	20.340

Acconti	654.418	770.465	(116.047)
Debiti tributari e previdenziali	492.405	545.431	(53.026)
Altri debiti	6.663	25.819	(19.156)
Passività d'esercizio a breve termine	1.265.723	1.433.612	(167.889)
Capitale d'esercizio netto	21.176.111	21.393.737	(217.626)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	5.090	3.181	1.909
Altre passività a medio e lungo termine	2.491.708	2.094.017	397.691
Passività a medio lungo termine	2.496.798	2.097.198	399.600
Capitale investito	20.196.955	20.851.904	(654.949)
Patrimonio netto	(345.461)	(327.792)	(17.669)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(501.436)		(501.436)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(19.350.058)	(20.524.112)	1.174.054
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(20.196.955)	(20.851.904)	654.949

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

A migliore descrizione della situazione 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.

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Margine primario di struttura	(1.172.181)	(1.227.573)	(1.131.506)
Quoziente primario di struttura	0,23	0,21	0,21
Margine secondario di struttura	1.826.053	869.625	421.366
Quoziente secondario di struttura	2,20	1,56	1,29

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2010, era la seguente (in Euro):

	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Depositi bancari	1.913		1.913
Denaro e altri valori in cassa	239	145	94
Disponibilità liquide ed azioni proprie	2.152	145	2.007
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	19.352.210	20.524.257	(1.172.047)
Debiti finanziari a breve termine	19.352.210	20.524.257	(1.172.047)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(19.350.058)	(20.524.112)	1.174.054
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	501.436		501.436
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(501.436)		(501.436)
Posizione finanziaria netta	(19.851.494)	(20.524.112)	672.618

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.

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Liquidità primaria	0,15	0,17	0,09
Liquidità secondaria	1,09	1,04	1,02
Indebitamento	61,15	67,00	62,27
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,56	0,21	0,21

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,15.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,09.

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 soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

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

L'indice di indebitamento è pari a 61,15.

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.

Il tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,56, 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 17.01.2011 è stata depositata presso gli uffici del Comune di Cittadella la relazione di stima relativa alla determinazione del valore venale dei beni espropriati ai sigg. Nichele Roberto e Gagnolato Valter.

La valutazione effettuata dagli arbitri comporterebbe per la società un maggior costo per l'area espropriata.

Ritenendo non corretta la valutazione degli arbitri, la società ha deciso di impugnare innanzi alla corte d'appello la stima fatta dal collegio peritale.

Delle conseguenze che tale decisione, se confermata, avrebbe avuto sul bilancio 2010, si è tenuto conto nella valutazione del fondo rischi su contenzioso stanziato al passivo dello Stato Patrimoniale, il cui ammontare risulta sufficiente ad assorbirne gli effetti.

Si segnala inoltre che è in corso una procedura 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.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle.

Si segnala tuttavia che con il Comune di Cittadella, socio di maggioranza, nel corso dell'esercizio sono intervenuti i seguenti rapporti.

In adempimento alla convenzione sottoscritta nell'anno 2003 tra il Comune di Cittadella ed il Comune di Tombolo, il Comune di Cittadella con D.G.C. del 29/11/2010, nell'approvare il progetto esecutivo relativo al secondo stralcio delle opere di urbanizzazione dell'area "Rometta", ha individuato la parte dell'opera alla quale il Comune di Tombolo parteciperà in misura pari al 50% della spesa.

E' stato inoltre confermato che il Comune di Tombolo verserà quanto di sua spettanza al Comune di Cittadella. Pertanto Zitac dovrà addebitare la quota di competenza del Comune di Tombolo al Comune di Cittadella.

L'ammontare complessivo che sarà addebitato sarà pari al 50% del costo effettivamente sostenuto dalla società per le opere previste dalla D.G.C. sopra citata.

Nel mese di dicembre la società ha già ricevuto dal Comune di Cittadella un anticipo pari al 40% dell'importo previsto, pari ad Euro 381.818, oltre a IVA.

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, 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 17.01.2011 è stata depositata presso gli uffici del Comune di Cittadella la relazione di stima relativa alla determinazione del valore venale dei beni espropriati ai sigg. Nichele Roberto e Gagnolato Valter, che la società ha deciso di impugnare innanzi alla corte d'appello in quanto ritenuta non corretta.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione del Primo Stralcio, in data 14.02.2011 è pervenuto il secondo S.A.L. per un importo pari ad Euro 225.715 oltre l'iva.

Si segnala che durante la realizzazione dei lavori è emersa la necessità di realizzare opere complementari non comprese nel progetto iniziale, ma divenute necessarie all'esecuzione dell'opera stessa. In data 4.2.2011 è stata autorizzata la presentazione dei progetti esecutivi relativi alle opere complementari. La loro predisposizione è tuttora in corso. Dei possibili effetti sul bilancio di tali lavori complementari si è comunque tenuto conto nella stima del fondo spese future, per il quale si rimanda a quanto esposto nella Nota integrativa.

In data 14.03.2011 il Direttore Lavori ha ordinato la sospensione lavori fin tanto che non sia approvato il progetto esecutivo dei lavori complementari e sia quindi autorizzata, da parte del Comune di Cittadella, la necessaria variante al Permesso di Costruire.

Evoluzione prevedibile della gestione

Entro la fine del 2011 saranno terminate le opere di urbanizzazione del Primo Stralcio compreso nel P.I.P. denominato "Rometta". Nel corso dell'anno 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".

Entro il 2011 si procederà con la pubblicazione di un nuovo bando per l'assegnazione di alcuni lotti compresi nel P.I.P. denominato "Rometta".

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 31/12/2010	Euro	17.665
5% a riserva legale	Euro	883
a riserva straordinaria	Euro	16.782

Il Consiglio di Amministrazione propone inoltre all'assemblea di destinare la "Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ." a Riserva straordinaria, essendo stato interamente recuperato l'effetto della deroga che ne aveva reso necessaria la costituzione.

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

Cittadella, 22 marzo 2011

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Firmato BEGHETTO GUIDO