

**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 31/12/2011**

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
(di cui già richiamati )		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
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		
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati		
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	456	698
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
	456	698
<i>III. Finanziarie</i>		
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** **456** **698**

### C) Attivo circolante

#### I. Rimanenze

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	20.271.109	18.832.208
3) Lavori in corso su ordinazione	113.746	17.127
4) Prodotti finiti e merci		
5) Acconti	2.110.099	463.938
	22.494.954	19.313.273

#### II. Crediti

1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	1.903.253	3.054.446
- oltre 12 mesi	875.006	876.844
	2.778.259	3.931.290
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	331.602	12.654
- oltre 12 mesi		
	331.602	12.654
4-ter) Per imposte anticipate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	607.578	640.100
	607.578	640.100
5) Verso altri		

- entro 12 mesi	10.940	48.144
- oltre 12 mesi		
		10.940
		48.144
		3.728.379
		4.632.188
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</b>		
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		
<b>IV. Disponibilità liquide</b>		
1) Depositi bancari e postali		99.277
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa		141
		99.418
		2.152
<b>Totale attivo circolante</b>		<b>26.322.751</b>
		<b>23.947.613</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		
- disaggio su prestiti		
- vari	21.297	13.317
		21.297
		13.317
<b>Totale attivo</b>		<b>26.344.504</b>
		<b>23.961.628</b>
<b>Stato patrimoniale passivo</b>		
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I. Capitale		217.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserva di rivalutazione		
IV. Riserva legale		7.550
V. Riserve statutarie		
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII. Altre riserve		
Riserva straordinaria o facoltativa	120.909	48.319
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
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	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.		
Fondo contributi in conto capitale (art. 55 T.U.)		
Fondi riserve in sospensione d'imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)		
Fondi di acc.to delle plus. di cui all'art. 2 legge n. 168/12		
Fondi di acc.to delle plusvalenze ex d.lgs n. 124/1933		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione EURO		
Altre...		
		120.910
		104.129
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>		
<i>IX. Utile d'esercizio</i>		17.665
<i>IX. Perdita d'esercizio</i>	(68.627)	()
<i>    Acconti su dividendi</i>	()	()
<i>    Copertura parziale perdita d'esercizio</i>		
<b>Totale patrimonio netto</b>		<b>276.833</b>
		<b>345.461</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite		17.741
3) Altri	2.299.170	2.473.967
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>2.299.170</b>	<b>2.491.708</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>		
		<b>5.090</b>
<b>D) Debiti</b>		
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	21.265.160		19.352.210
- oltre 12 mesi	764.960		501.436
		22.030.120	19.853.646
5) Debiti verso altri finanziatori			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
6) Acconti			
- entro 12 mesi	999.168		654.418
- oltre 12 mesi			
		999.168	654.418
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	585.981		112.237
- oltre 12 mesi			
		585.981	112.237
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	144.678		490.630
- oltre 12 mesi			
		144.678	490.630
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	3.614		1.775
- oltre 12 mesi			
		3.614	1.775
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	4.940		6.663
- oltre 12 mesi			
		4.940	6.663
<b>Totale debiti</b>		<b>23.768.501</b>	<b>21.119.369</b>

**E) Ratei e risconti**

- aggio sui prestiti
- vari

--	--	--

**Totale passivo**

26.344.504

23.961.628

**Conti d'ordine**

31/12/2011

31/12/2010

**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

**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

<b>Totale conti d'ordine</b>	<b>399.685</b>
------------------------------	----------------

<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
------------------------	-------------------	-------------------

**A) Valore della produzione**

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	311.168	2.856.060
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	1.438.901	(191.623)
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	96.620	17.127
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	107.875	160.020
- contributi in conto esercizio		
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
	107.875	160.020

<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.954.564</b>	<b>2.841.584</b>
---------------------------------------	------------------	------------------

**B) Costi della produzione**

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	399.734	1.322.336
7) Per servizi	379.278	153.103
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	11.505	24.394
b) Oneri sociali	1.283	2.583
c) Trattamento di fine rapporto	887	1.984
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi		
	13.675	28.961
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	427	411
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
	427	411
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		8.916
12) Accantonamento per rischi		

13) Altri accantonamenti		402.691
14) Oneri diversi di gestione	343.995	396.403
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.137.109</b>	<b>2.312.821</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>817.455</b>	<b>528.763</b>

**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

	2.411		4
		2.411	4
		2.411	4

## 17) Interessi e altri oneri finanziari:

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

	824.430		434.000
		824.430	434.000

## 17-bis) Utili e Perdite su cambi

<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(822.019)</b>	<b>(433.996)</b>
---	------------------	------------------

**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
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro

\_\_\_\_\_

## 21) Oneri:

- minusvalenze da alienazioni
- imposte esercizi precedenti
- varie
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro

	1	
	1	1

**Totale delle partite straordinarie****(1) (1)****Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)****(4.565) 94.766**

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

- |  |        |          |
|--|--------|----------|
| a) Imposte correnti  | 31.540 |          |
| b) Imposte differite   |        |          |
| c) Imposte anticipate  | 32.522 | (65.510) |
| d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale |        |          |
|  | 64.062 | 77.101   |

**23) Utile (Perdita) dell'esercizio****(68.627) 17.665**

Il Presidente del Consiglio di amministrazione  
Firmato Dott. Guido Beghetto

## 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 31/12/2011

#### Premessa

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 68.627.

#### 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. Le vendite relative all'area "Santa Croce Bigolina" si sono concluse nell'esercizio 2009. Nel corso dell'esercizio 2011 l'attività della società si è concentrata nella realizzazione del primo stralcio dell'area industriale denominata "Rometta" e nella progettazione esecutiva del secondo e terzo stralcio.

#### 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 "Differenza 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 31/12/2011 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 31/12/2011 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.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

## **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. 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 da:
  - le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione di competenza di un'area di mq. 3.313 limitrofa alla zona industriale Rometta,
  - la quota di opere di urbanizzazione che sarà rimborsata alla società dal Comune di Tombolo per il tramite del Comune di Cittadella, in base alla convenzione stipulata tra i due enti il 9/7/2003 e alla delibera di Giunta del Comune di Cittadella n. 326 del 29/11/2010, quantificata nel 50% dei costi sostenuti dalla società per la realizzazione delle opere individuate dall'apposito quadro economico approvato dai due enti.

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).

Segnaliamo che per quanto riguarda la valutazione dei lavori in corso relativi alle opere di urbanizzazione di competenza del Comune di Tombolo, la valutazione effettuata con il criterio della percentuale di completamento coincide con la valutazione al costo, in quanto il corrispettivo sarà pari ai costi sostenuti per la realizzazione della parte dell'opera di competenza dell'Ente.

- 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.

#### 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.

#### 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	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Dirigenti			
Impiegati	0	1	-1
Operai			
Altri			

0 1 -1

Si segnala che la società ha avuto alle proprie dipendenze un impiegato nella prima parte dell'esercizio. Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.

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

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	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
	<b>200</b>	<b>200</b>			<b>0</b>

**II. Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
456	698	(242)

**Altri beni**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	3.833
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(3.135)
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>698</b>
Acquisizione dell'esercizio	185
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	(427)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>456</b>

**C) Attivo circolante****I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
22.494.954	19.313.273	3.181.681

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 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
Immobili in corso di trasformazione area Rometta	20.271.109	18.832.208	1.438.901
Lavori in corso su ordinazione	113.746	17.127	96.619
Acconti	2.110.099	463.938	1.646.161
<b>Totali</b>	<b>22.494.954</b>	<b>19.313.273</b>	<b>3.181.681</b>

Nel corso dell'esercizio sono state cedute aree edificabili relative al comprensorio dell'area industriale "Rometta" per mq 2.288.

Per quanto riguarda gli immobili in corso di trasformazione si segnala che il costo medio per metro quadrato, integrato con i costi ancora da sostenere per completare l'opera, risulta inferiore ai prezzi di vendita fin qui praticati dalla società, comunque inferiori a quelli desunti dall'andamento del mercato.

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 2011 oneri finanziari per Euro 778.906. L'ammontare complessivo degli oneri finanziari imputati nella voce rimanenze nel corso dei vari esercizi è di Euro 3.361.951. Le poste indicate sono così suddivise:

Descrizione	Area Rometta	Lavori in corso	Totale
Oneri finanziari imputati al 31.12.2010	2.606.283	0	2.606.283
Oneri finanziari capitalizzati al 31.12.2010 e imputati ad aree cedute	(23.238)	0	(23.238)
Oneri finanziari imputati al 31.12.2011	778.906	0	778.906
<b>Oneri finanziari complessivamente imputati</b>	<b>3.361.951</b>	<b>0</b>	<b>3.361.951</b>

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
3.728.379	4.632.188	(903.809)

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	1.903.253	875.006		2.778.259
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				
Per crediti tributari	331.602			331.602
Per imposte anticipate		607.578		607.578
Verso altri	10.940			10.940
	<b>2.245.795</b>	<b>1.482.584</b>		<b>3.728.379</b>

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2011 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso clienti per assegnazione di terreni	2.726.626
Fatture da emettere	71.634
Credito IVA	321.312
	<b>3.119.572</b>

Nella voce "Crediti tributari" sono stati iscritti:

- crediti IRAP per Euro 10.080, corrispondenti all'importo residuo dell'acconto IRAP versato, al netto dell'imposta di competenza di Euro 31.540;
- crediti IRES per ritenute subite per Euro 210;
- credito IVA per Euro 321.312.

Le imposte anticipate per Euro 607.578 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 31/12/2010	20.000
Utilizzo nell'esercizio	
Accantonamento esercizio	
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>20.000</b>

Non sono state effettuate svalutazioni di crediti per l'esercizio 2011; l'ammontare del fondo al 31/12/2011, 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 31/12/2011 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Crediti per Area Geografica	V / clienti	V /Controllate	V / collegate	V / controllanti	V / altri	Totale
Italia	2.778.259				10.940	2.789.199
<b>Totale</b>	<b>2.778.259</b>				<b>10.940</b>	<b>2.789.199</b>

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
99.418	2.152	97.266

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010
Depositi bancari e postali	99.277	1.913
Denaro e altri valori in cassa	141	239
	<b>99.418</b>	<b>2.152</b>

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

#### D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
21.297	13.317	7.980

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 31/12/2011, 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 assicurazioni	3.872
Risconti oneri pluriennali su aperture di credito ipotecarie	17.425
	<b>21.297</b>

#### Passività

##### A) Patrimonio netto

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

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni	
	276.833	345.461	(68.628)	
Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Capitale	217.000			217.000
Riserva legale	6.667	883		7.550
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	48.319	72.590		120.909
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	55.809		55.809	
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1	1	1
Utile (perdita) dell'esercizio	17.665	(68.627)	17.665	(68.627)
	<b>345.461</b>	<b>4.847</b>	<b>73.475</b>	<b>276.833</b>

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	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 precedente						17.665	17.665
Alla chiusura dell'esercizio precedente	217.000	6.667	48.319	55.809	1	17.665	345.461
Ripristino arrotondamento exerc. prec.					(1)		(1)
Destinazione del risultato dell'esercizio		883	16.782			(17.665)	
Destinazione Riserva ex art. 2423 C.C.			55.809	(55.809)			
Arrotondamento			(1)				(1)
Risultato dell'esercizio corrente						(68.627)	(68.627)
Arrotondamento bilancio all'unità di Euro					1		1
Alla chiusura dell'esercizio corrente	<b>217.000</b>	<b>7.550</b>	<b>120.909</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>(68.627)</b>	<b>276.833</b>

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

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

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.).

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	217.000	B			
Riserva legale	7.550	B			
Altre riserve	120.910	A, B, C	120.910		
<b>Totale</b>			<b>120.910</b>		
Quota non distribuibile			0		
<b>Residua quota distribuibile</b>			<b>120.910</b>		

(\*) 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 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
2.299.170	2.491.708	(192.538)

Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Per imposte, anche differite	17.741		17.741	0
Altri	2.473.967		174.797	2.299.170
	<b>2.491.708</b>		<b>192.538</b>	<b>2.299.170</b>

I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

Il saldo della voce "Fondo per imposte" al 31/12/2010 era dovuto all'accantonamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale che dovevano essere corrisposte a fronte delle vendite di lotti dell'area industriale "Rometta" effettuate nel corso dell'esercizio 2010 e nei precedenti. L'ammontare accantonato era riferito alle sole superfici destinate ad opere di urbanizzazione, per la quota relativa alle aree già oggetto di alienazione. Poiché alla chiusura dell'esercizio tutte le superfici acquistate nell'ambito dell'area industriale risultano aver scontato le imposte in misura piena, essendo decorso il termine di scadenza previsto per il loro versamento, il fondo è stato azzerato con contropartita nel conto Utilizzo fondi, incluso nella voce A.5 "Altri ricavi e proventi" del Conto economico.

La voce "Altri fondi" (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c) pari a Euro 2.299.170, è costituita da un fondo rischi per contenzioso e da un fondo per spese future. La voce è così suddivisa:

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
Fondo spese future area Rometta	2.224.170	2.388.967	-164.797
Fondo spese future area S.Croce Bigolina	0	10.000	-10.000
Fondo rischi su contenzioso	75.000	75.000	0
<b>Totali</b>	<b>2.299.170</b>	<b>2.473.967</b>	<b>-174.797</b>

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. La riduzione del fondo evidenziata in tabella è in parte dovuta ai costi sostenuti nell'esercizio, in parte conseguente all'esito della gara per l'assegnazione dell'appalto delle opere previste dal terzo stralcio, che ha evidenziato ribassi d'asta maggiori rispetto a quelli previsti per la valutazione del fondo nei bilanci dei precedenti esercizi.

Il "Fondo spese future area S.Croce Bigolina" è stato annullato in quanto non sono previsti altri costi per l'area in oggetto.

Il fondo rischi su contenzioso, accantonato negli esercizi precedenti, è stato ritenuto congruo per la copertura di maggiori oneri che si potranno manifestare negli esercizi futuri ma di competenza degli esercizi 2011 e 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 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
0	5.090	(5.090)

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
TFR, movimenti del periodo	5.090	887	5.977	0

### D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
23.768.501	21.119.369	2.649.132

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	21.265.160	764.960		22.030.120
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti	999.168			999.168
Debiti verso fornitori	585.981			585.981
Debiti costituiti da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	144.678			144.678
Debiti verso istituti di previdenza	3.614			3.614
Altri debiti	4.940			4.940
	<b>23.003.541</b>	<b>764.960</b>		<b>23.768.501</b>

I debiti più rilevanti al 31/12/2011 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debito Vs. banche per apertura di credito in c/c	4.752.849
Debiti Vs. banche per apertura di credito su c/c ipotecario	17.277.271
Anticipi da clienti	755.418
Caparre ricevute da clienti	243.750
Debito per imposte di registro, ipotecarie e catastali	134.878
Debiti verso fornitori e per fatture da ricevere	585.981
	<b>23.750.147</b>

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2011, pari a Euro 22.030.120, comprensivo dei finanziamenti 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 lotti promessi in vendita dalla società e a prestazioni di servizi non ancora concluse.

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 ritenute fiscali operate e debiti per imposte di registro, ipotecarie e catastali. Non sono iscritti debiti per IRES in quanto non dovuta per l'esercizio, né debiti per IRAP in quanto gli acconti versati nell'esercizio superano l'imposta di competenza.

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2011 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	585.981				4.940	590.921
Totale	<b>585.981</b>				<b>4.940</b>	<b>590.921</b>

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

- apertura di credito in c/c ipotecario concessa dalla Cassa di Risparmio del Veneto, utilizzata per Euro 14.602.466, 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 909.845, garantita da ipoteca iscritta per complessivi Euro 1.801.958 su terreni acquisiti nel corso degli esercizi 2010 e 2011 nella medesima zona industriale;
- apertura di credito in c/c ipotecario concessa dalla Banca Antonveneta, utilizzata per Euro 1.764.960, garantita da ipoteca di secondo grado iscritta per complessivi Euro 6.000.000 sui terreni acquisiti nella zona industriale "Rometta";

### Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Impegni assunti dall'impresa	0	399.685	(399.685)
	<b>0</b>	<b>399.685</b>	<b>(399.685)</b>

Il saldo al 31/12/2010 era dovuto agli impegni derivanti da un contratto preliminare che la società aveva sottoscritto per l'acquisto di un terreno nell'ambito della zona industriale "Rometta".

## Conto economico

### A) Valore della produzione

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	1.954.564	2.841.584	(887.020)
Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	311.168	2.856.060	(2.544.892)
Variazioni rimanenze prodotti	1.438.901	(191.623)	1.630.524
Variazioni lavori in corso su ordinazione	96.620	17.127	79.493
Altri ricavi e proventi	107.875	160.020	(52.145)
	<b>1.954.564</b>	<b>2.841.584</b>	<b>(887.020)</b>

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	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Vendite prodotti	311.168	2.856.060	(2.544.892)
Altre	107.875	160.020	(52.145)
	<b>419.043</b>	<b>3.016.080</b>	<b>(2.597.037)</b>

### Ricavi per area geografica

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

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

Tra gli "Altri ricavi e proventi" è stata iscritta per Euro 106.891 la voce "Utilizzo fondi", rilevata a fronte della riduzione del Fondo per imposte e del Fondo Spese future.

### B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	1.137.109	2.312.821	(1.175.712)
Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	399.734	1.322.336	(922.602)
Servizi	379.278	153.103	226.175
Salari e stipendi	11.505	24.394	(12.889)
Oneri sociali	1.283	2.583	(1.300)
Trattamento di fine rapporto	887	1.984	(1.097)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	427	411	16
Variazione rimanenze materie prime		8.916	(8.916)
Altri accantonamenti		402.691	(402.691)
Oneri diversi di gestione	343.995	396.403	(52.408)
	<b>1.137.109</b>	<b>2.312.821</b>	<b>(1.175.712)</b>

### 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.

### 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.

### 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 ricompresi nelle voci precedenti.

## C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31/12/2011 (822.019)	Saldo al 31/12/2010 (433.996)	Variazioni (388.023)
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>Variazioni</b>
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	2.411	4	2.407
(Interessi e altri oneri finanziari)	(824.430)	(434.000)	(390.430)
Utili (perdite) su cambi			
	<b>(822.019)</b>	<b>(433.996)</b>	<b>(388.023)</b>

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				777	777
Interessi su crediti commerciali				1.634	1.634
				<b>2.411</b>	<b>2.411</b>

### Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				785.913	785.913
Interessi passivi diversi				7.724	7.724
Sconti o oneri finanziari				30.794	30.794
Arrotondamento				(1)	(1)
				<b>824.430</b>	<b>824.430</b>

## E) Proventi e oneri straordinari

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

	Saldo al 31/12/2011 (1)	Saldo al 31/12/2010 (1)	Variazioni 0
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Anno precedente</b>	<b>31/12/2010</b>
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)
Totale oneri	(1)	Totale oneri	(1)
	<b>(1)</b>		<b>(1)</b>

## Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
	64.062	77.101	(13.039)
<b>Imposte</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>Variazioni</b>
<b>Imposte correnti:</b>			
IRES		142.611	(111.071)
IRAP	31.540	41.620	(10.080)
<b>Imposte differite (anticipate)</b>			
IRES	32.522	(65.510)	98.032
IRAP	26.866	(49.809)	76.675
	5.656	(15.701)	21.357
	<b>64.062</b>	<b>77.101</b>	<b>(13.039)</b>

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	(4.565)	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>		
Quota spese di rappresentanza eserc.prec. deducibili	(27)	
Utilizzo fondo imposte	(17.741)	
Utilizzo fondo spese future non dedotto	(85.646)	
Adeguamento fondo spese future	(89.150)	
Accantonamenti preced.non dedotti fiscalmente deducibili	(98.633)	
	(291.197)	
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi</b>		
Imposta comunale sugli immobili	97.324	
Altre imposte e ammende non deducibili	7.650	
Spese telefoniche non deducibili	431	
Ammortamenti non deducibili	6	
Deduzione per IRAP	(3.154)	
	0	0
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>(193.505)</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		<b>0</b>

### Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	831.130	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	136.291	
Deduzione per apprendisti	(13.675)	
	<b>953.746</b>	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	37.196
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>		
Quota spese di rappresentanza eserc.prec. deducibili	(27)	
Utilizzo fondo spese future non dedotto	(38.115)	
Adeguamento fondo spese future	(89.150)	
Utilizzo fondo imposte	(17.741)	
<b>Imponibile Irap</b>	<b>808.713</b>	
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>		<b>31.540</b>

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 31/12/2011		esercizio 31/12/2010	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
<b>Imposte anticipate:</b>				
Fondo spese future	1.614.804	507.049	1.888.233	592.905
Fondo spese future (ulteriore quota non ded. IRAP)	609.367	23.765	463.203	18.065
Fondo imposte non deducibile			17.741	5.571
Fondo rischi su contenzioso	75.000	23.550	75.000	23.550
Spese di rappresentanza eserc.prec. deducibili			29	9
Perdite fiscali riportabili	193.505	53.214		
<b>Totale</b>	<b>2.492.677</b>	<b>607.578</b>	<b>2.444.206</b>	<b>640.100</b>
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>		<b>(607.578)</b>		

Sono state iscritte imposte anticipate per Euro 53.214, derivanti da perdite fiscali riportabili dell'esercizio di Euro 193.505, sussistendo le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro, in particolare la ragionevole certezza che nel futuro la società conseguirà imponibili fiscali tali da consentire l'assorbimento di tali perdite.

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

	esercizio 31/12/2011		esercizio 31/12/2010	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
<b>Imposte anticipate:</b>				
Accantonamento a fondo spese future			297.672	93.469
Accantonamento a fondo spese future (ulteriore quota non ded. IRAP)			101.382	3.954
Adeguamento fondo spese future	(89.150)	(27.993)		
Accantonamenti precedenti a fondo spese deducibili IRES	(98.633)	(27.124)		
Accantonamento fondo imposte non deducibile			3.637	1.142
Azzeramento fondo imposte	(17.741)	(5.571)		
Utilizzo fondo svalutazione crediti non dedotto in esercizi precedenti			(115.079)	(31.647)
Spese sostenute su fondo spese future non ded. in precedenti esercizi	(85.646)	(25.039)	(5.000)	(1.375)
Quota spese di rappresentanza eserc.prec. deducibili	(29)	(9)	(105)	(33)
Perdita fiscale esercizio 2011 riportabile	193.506	53.214		
<b>Totale</b>	<b>(96.693)</b>	<b>(32.522)</b>	<b>282.507</b>	<b>65.510</b>
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>		<b>32.522</b>		<b>(65.510)</b>

**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 con riferimento al secondo stralcio delle opere di urbanizzazione dell'area "Rometta", per il quale la società ha già sostenuto costi di progettazione nel corso dell'esercizio, esiste una convenzione tra il comune di Cittadella, socio di maggioranza della società, e il Comune di Tombolo, con la quale quest'ultimo si è obbligato a rimborsare parte dei costi di realizzazione dell'opera, affidata a Zitac.

Più precisamente il Comune di Tombolo deve versare quanto di sua spettanza direttamente al Comune di Cittadella, che a sua volta lo riversa a Zitac Spa quale corrispettivo per le opere realizzate.

La somma a carico del comune di Tombolo è pari al 50% del costo dell'opera di competenza di entrambi i comuni, individuato dal quadro economico approvato con delibera di Giunta del Comune di Cittadella n. 326/2010 per un ammontante complessivo di Euro 2.100.000, comprensivi di IVA, commisurato ai costi effettivamente sostenuti.

Zitac quindi addebiterà al Comune di Cittadella un corrispettivo pari al 50% del costo sostenuto dalla società per le opere previste nel citato quadro economico, oltre ad IVA.

La società ha già ricevuto dal Comune di Cittadella nel corso dell'esercizio precedente un anticipo del 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 15.457;
- corrispettivi spettanti a titolo di maggiorazione per la revisione legale: Euro 4.701.

#### 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	39.103
Collegio sindacale	20.158

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, 24 maggio 2012

Il Presidente del Consiglio di amministrazione  
Firmato Guido Beghetto

## **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 31.12.2011**

Il Collegio Sindacale nell'esercizio chiuso al 31.12.2011, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. C.C. sia quelle previste dall'art. 2409 bis C.C..

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, 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 31.12.2011 redatto dall'Organo Amministrativo e sottoposto all'assemblea nei termini di legge, è stato redatto secondo gli artt. 2423 e ss C.C. 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 Sindacale 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 31.12.2011.

**A) Relazione di revisore legale 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 31.12.2011 in cui lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico possono essere riassunti come segue:

## STATO PATRIMONIALE:

Attività	Euro	26.344.504
Passività	Euro	26.067.671
Patrimonio netto (escluso il risultato dell'esercizio)	Euro	345.460
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>Euro</b>	<b>(68.627)</b>
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	399.685

## CONTO ECONOMICO:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	1.954.564
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	1.137.109
<b>Differenza</b>	<b>Euro</b>	<b>817.455</b>
Proventi e oneri finanziari	Euro	(822.019)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	1
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>Euro</b>	<b>(4.565)</b>
Imposte sul reddito	Euro	64.062
<b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>Euro</b>	<b>(68.627)</b>

La responsabilità della redazione del progetto di bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione 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.

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, la revisione legale è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il progetto di bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione legale 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 probatori 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 effettuate dagli Amministratori. 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 1 aprile 2011.

A nostro giudizio, il soprammenzionato progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2011, è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è 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 31.12.2011.

#### **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 agli Amministratori 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, comma 2, 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 31.12.2011.

#### **B) Attività di vigilanza sull'amministrazione (Relazione ex art. 2429 secondo comma C.C.)**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2011 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

#### **Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. del C.C.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza delle legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei Soci ed alla riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazioni alle quali e sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della

legge e dello statuto né operazioni manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interessi o tali da poter compromettere l'integrità del patrimonio sociale della Vostra Società.

A norma dell'art. 2381, comma 5 del C.C., con periodicità non inferiore al minimo stabilito di sei mesi, sia in occasione delle riunioni periodiche, sia negli incontri informali, abbiamo acquisito dagli Amministratori le informazioni richieste sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società ed, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della Società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e, a tal riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema, amministrativo contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione mediante l'esame dei documenti aziendali e l'acquisizione di informazioni dai responsabili delle funzioni e, a tal riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'attività di vigilanza non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne menzione nella presente relazione.

Non si è dovuto intervenire per omissioni degli amministratori, ai sensi dell'art. 2406 del codice civile.

Non sono pervenute denunce dei Soci, ai sensi dell'art. 2408 del codice civile.

Non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2409, primo comma, del codice civile, né effettuate denunce ai sensi dell'art. 2409, settimo comma del C.C..

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Abbiamo evidenziato 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.

### **Bilancio d'esercizio**

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4 del C.C..

Non sono stati richiesti consensi ai sensi dell'art. 2426 n. 5 e n. 6 del C.C..

Abbiamo vigilato sull'impostazione generale data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge, per quanto riguarda la sua formazione e struttura e, a tal riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

I risultati di revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

### **Conclusioni**

Alla luce dell'attività di vigilanza e di revisione legale dei conti svolta durante le riunioni collegiali e sulla base dei documenti ricevuti dagli Amministratori, a nostro giudizio:

- il progetto di bilancio della Società per l'esercizio chiuso al 31.12.2011, 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 copertura della perdita come proposta dagli Amministratori.

Cittadella, 24 maggio 2012

Il Collegio Sindacale

(Incastrini Fabio) - Presidente - f.to Fabio Incastrini

(Andretta Alberto) - Sindaco Effettivo - f.to Alberto Andretta

(Baggio Roberto) - Sindaco Effettivo - f.to Roberto Baggio

## 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 31/12/2011

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2011 riporta un risultato negativo pari a Euro 68.627.

#### Premessa

Si premette che per questo esercizio la convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio è stata convocata nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, in attesa della conclusione della gara relativa all'appalto delle opere relative al terzo stralcio del P.I.P. "Rometta", il cui termine per la presentazione delle offerte scadeva il 24/04/2012. L'esito della gara ha consentito di determinare il costo di realizzazione di questa parte dell'area industriale e ha fornito una indicazione sui possibili esiti delle gare relative agli altri due stralci previsti.

L'effetto che questi dati hanno sul Fondo spese future, iscritto nel passivo del bilancio della società e meglio illustrato nella nota integrativa, può influenzare in modo molto rilevante il risultato dell'esercizio, anche per le dimensioni che tale fondo ha assunto.

Pertanto, alla luce dell'imminente espletamento della gara, il Consiglio di amministrazione ha ritenuto necessario attenderne i risultati, per poter fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale della società e del risultato economico dell'esercizio.

L'economia internazionale, ed in particolare quella italiana, nel corso del 2011 ha rallentato il proprio ritmo di crescita portando conseguenze, più o meno rilevanti, in tutti i settori, compreso quello immobiliare.

Nonostante il difficile contesto la società non ha mai perso di vista i propri obiettivi, in particolare la prosecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione del primo stralcio del P.I.P. "Rometta" che è terminato nei primi mesi del 2012. Questo importante risultato è il primo passo per la realizzazione della nuova area industriale di "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:

- l'area industriale "Rometta", in corso di realizzazione;
- l'area "Santa Croce Bigolina", le cui vendite sono state completate nel corso dell'esercizio 2009.

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 Innesamento Produttivo "Rometta"

##### Acquisizioni e Assegnazioni

Durante l'esercizio appena concluso è stato completato il piano di acquisizioni previsto per il P.I.P. "Rometta". Rimane ancora aperta la procedura arbitrale per la determinazione dell'indennità definitiva di espropriazione spettante ai signori Nichele Roberto e Gagnolato Valter in quanto la Corte d'Appello di Venezia non ha ancora emesso sentenza. Per un maggiore approfondimento, 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 mentre per far fronte ai costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del Primo stralcio è stata chiesta una nuova

apertura di credito ipotecaria alla banca Antonveneta per un importo di € 3.000.000, il cui atto è stato sottoscritto in data 23/03/2011.

Per quanto concerne le assegnazioni, nel corso del 2011 la società ha sottoscritto un preliminare di vendita per una superficie complessiva di mq. 32.350 il cui atto di assegnazione dovrà avvenire entro il termine massimo di settembre 2016, prevedendo così un ricavo di € 4.043.750. Nel frattempo l'assegnatario, oltre alla caparra, dovrà corrispondere acconti trimestrali comprensivi di interessi fino alla data del rogito.

È stato inoltre venduto un lotto, relativo a bandi precedenti e rimasto invenduto, per una superficie complessiva di mq. 2.288 ed un ricavo di Euro 311.168.

Si evidenzia che con Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 12/12/2011 è stato modificato il Regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nel P.I.P. "Rometta" che consente alla società di procedere con l'assegnazione diretta di lotti, alle ditte in possesso dei dovuti requisiti, previa comunicazione al Comune di Cittadella. In data 31/01/2012 la società ha comunicato al Comune di Cittadella di voler procedere con l'assegnazione diretta dei lotti compresi nel Terzo stralcio del P.I.P. "Rometta".

La società intende procedere con l'assegnazione diretta dei lotti compresi nel Terzo stralcio dopo aver avviato i lavori relativi al suddetto ambito, in quanto sarà in grado di stimare i tempi di consegna dei lotti stessi. L' inizio lavori è previsto per fine giugno.

### 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. Nel corso del 2011 i lavori sono proseguiti anche se con qualche rallentamento dovuto alla redazione di due varianti rese necessarie al fine di apportare alcune modifiche al progetto approvato, che hanno riguardato in particolare l'aumento delle superfici da pavimentare secondo le prescrizioni contenute nei pareri OSAP della Provincia di Padova, l'allargamento dei bacini di laminazione e la modifica della posizione degli stessi rispetto al progetto appaltato al fine di migliorarne la funzionalità idraulica, alcuni ulteriori miglioramenti della funzionalità dell'opera e la risoluzione di aspetti di dettaglio disposti dal Direttore dei lavori.

Si è resa inoltre necessaria la redazione di un progetto esecutivo delle opere complementari non comprese nel progetto iniziale ed indispensabili per l'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione del Primo Stralcio, come previsto dall'art. 57 comma 5 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i..

Rientrano nelle suddette opere complementari i lavori relativi alle prescrizioni ricevute dalla Provincia in merito all'adeguamento del pacchetto di sottofondazione stradale, in quanto l'asse viario principale, una volta ultimato, sarà ceduto alla Provincia di Padova; le prescrizioni ricevute dal Consorzio di Bonifica Sinistra Medio Brenta e dall'ASL dopo la pubblicazione del bando; gli adeguamenti alle reti effettuati sulla base delle prescrizioni dettate dai vari Enti coinvolti che si sono rese necessarie sulla base di alcune esigenze tecniche emerse durante i lavori; l'adeguamento alle norme vigenti dell'impianto di illuminazione pubblica sulla base della nuova relazione illuminotecnica. I lavori di esecuzione delle opere complementari sono stati affidati all'impresa aggiudicataria dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del Primo Stralcio, A.T.I. Steda spa e Artigiana Strade srl, in quanto il valore complessivamente stimato dell'opera non supera il cinquanta per cento dell'importo del contratto iniziale, come previsto dall'art. 57 comma 5 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.. In data 16/05/2011 è stato sottoscritto il contratto di appalto per un importo contrattuale di Euro 459.289 oltre l'iva, ed i lavori sono iniziati in data 17/05/2011 con la sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori.

Durante il 2011 sono proseguiti i lavori di bonifica, terminati a fine esercizio. Ad inizio del 2012 è stata presentata da parte del Direttore Lavori dell'area interessata, ing. Giampietro Gavagnin, la Relazione descrittiva delle attività svolte sulla base di quanto previsto ed illustrato nel Piano di Indagine approvato in Conferenza Servizi del 16/06/2010. Dalla suddetta Relazione emerge che il sito risulta non contaminato e non richiede alcun intervento di bonifica dei suoli. In data 1/03/2012 si è tenuta la Conferenza Servizi decisoria alla quale è seguita la determinazione n. 7 del 8/03/2012, con la quale il dirigente del 4° settore del Comune di Cittadella ha acconsentito alla conclusione del procedimento amministrativo relativo ai lavori autorizzati con Determinazione n. 19/2010. La società sta proseguendo con l'azione legale nei confronti della società Murelli srl, originaria proprietaria dell'area.

Nel corso dell'esercizio sono stati corrisposti all'impresa esecutrice dei lavori Euro 551.925 a fronte dell'emissione dei S.A.L. nn. 2, 3 e 4. In data 30/11/2011 è pervenuto il S.A.L. n. 5 per un importo pari ad Euro 385.335; in data 10/02/2012 è pervenuto il S.A.L. n. 6 per un importo pari ad Euro 618.676; in data 26/03/2012 è pervenuto il S.A.L. n. 7 per un importo pari ad Euro 222.555.

Durante il 2011 sono stati corrisposti, inoltre, i S.A.L. nn. 1, 2 e 3 relativi alle opere complementari per un importo complessivo di Euro 459.289.

In data 29/02/2012 è stato emesso il certificato di ultimazione dei lavori con il quale il Direttore Lavori, ing. Massimo Drago, ha constatato il completamento delle opere di urbanizzazione appaltate, eccetto per alcune opere di piccola entità del tutto marginali e non incidenti sull'uso e sulla funzionalità dei lavori, per le quali ha assegnato all'impresa un termine perentorio di 30 giorni. In data 4/04/2012 è stato sottoscritto il verbale di constatazione di esecuzione dei lavori marginali. Il collaudo tecnico-amministrativo è previsto per il mese di giugno e consentirà alla società l'incasso del saldo (pari ad un terzo del corrispettivo) da parte degli

acquirenti che hanno acquistato i lotti compresi nell'ambito i cui lavori sono stati realizzati. Si evidenzia che alcuni acquirenti, all'approssimarsi della conclusione delle opere, hanno già provveduto al saldo. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione dei successivi tre stralci, evidenziamo che in data 24/04/2012 è stata esperita la gara di appalto per le opere di urbanizzazione del terzo stralcio. Entro fine giugno è previsto l'inizio lavori. La gara di appalto per il secondo stralcio sarà espletata entro settembre mentre si prevede che il progetto esecutivo del quarto ed ultimo stralcio sarà redatto nel 2012.

### Piano di Inseadimento 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 2011 dal perdurare della crisi economica in molti settori. 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 raggiunto significativi obiettivi.

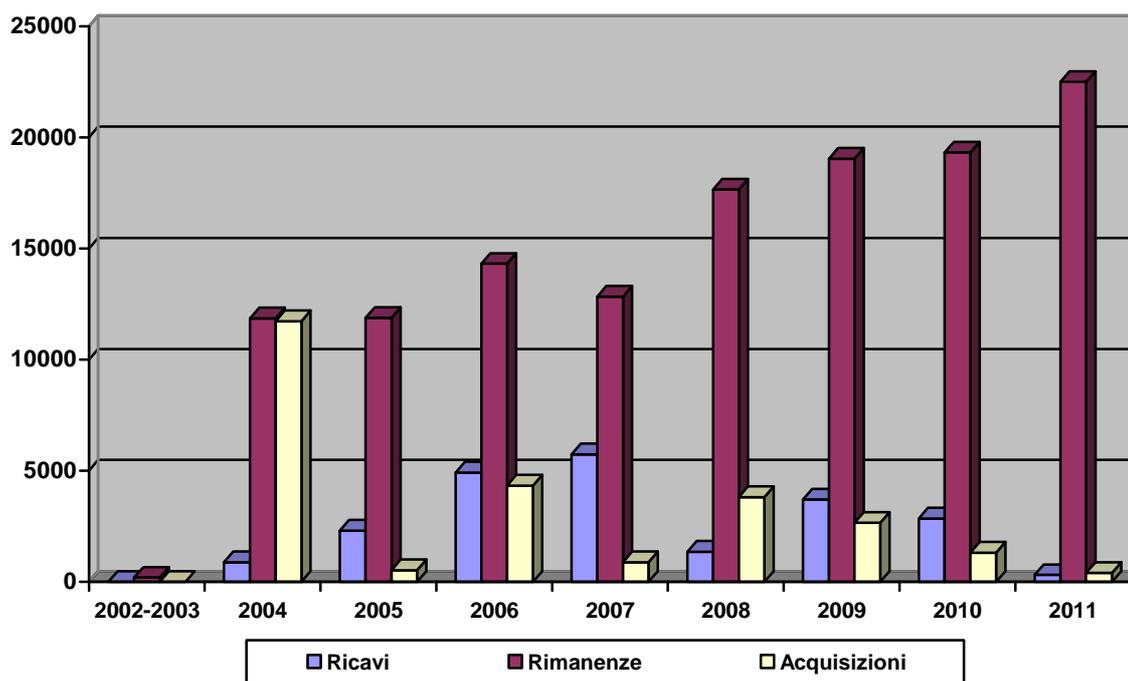
#### Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Nell'esercizio 2011 le risorse della società si sono concentrate sulla realizzazione delle opere comprese nel Primo Stralcio della zona "Rometta".

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	2011
Ricavi	0	889	2.305	4.918	5.736	1.368	3.707	2.856	311
Rimanenze	194	11.851	11.877	14.315	12.831	17.651	19.033	19.313	22.495
Acquisizioni	0	11.726	535	4.327	894	3.812	2.662	1.322	400

Dati in migliaia di Euro



Il dato relativo alle acquisizioni riflette la conclusione della fase di acquisto dei terreni oggetto di intervento, mentre l'aumento delle rimanenze finali è la conseguenza della imputazione dei costi di urbanizzazione dell'area Rometta associata alla presenza di vendite ridotte.

I ricavi relativi alla vendita dei lotti hanno visto una netta flessione rispetto a quelli dell'esercizio precedente. Segnaliamo tuttavia che il bilancio non riflette tutte le assegnazioni formalizzate nel corso dell'esercizio, in quanto non da' evidenza di una assegnazione formalizzata con contratto preliminare di vendita di un lotto di complessivi mq 32.350, per un valore complessivo di € 4.043.750, già citato all'inizio di questa relazione.

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

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
valore della produzione	723.682	398.115	573.643
marginale operativo lordo	710.007	369.154	547.626
Risultato prima delle imposte	(4.565)	94.766	105.646

### Principali dati economici

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

	31/12/2011	31/12/2010	Variazione
Ricavi netti	311.168	2.856.060	(2.544.892)
Costi esterni	(412.514)	2.457.945	(2.870.459)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>723.682</b>	<b>398.115</b>	<b>325.567</b>
Costo del lavoro	13.675	28.961	(15.286)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>710.007</b>	<b>369.154</b>	<b>340.853</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	427	411	16
<b>Risultato Operativo</b>	<b>709.580</b>	<b>368.743</b>	<b>340.837</b>
Proventi diversi	107.875	160.020	(52.145)
Proventi e oneri finanziari	(822.019)	(433.996)	(388.023)
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>(4.564)</b>	<b>94.767</b>	<b>(99.331)</b>
Componenti straordinarie nette	(1)	(1)	
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(4.565)</b>	<b>94.766</b>	<b>(99.331)</b>
Imposte sul reddito	64.062	77.101	(13.039)
<b>Risultato netto</b>	<b>(68.627)</b>	<b>17.665</b>	<b>(86.292)</b>

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.

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
ROI	0,03	0,02	0,02
ROS	2,63	0,19	0,15

### Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2011	31/12/2010	Variazione
Immobilizzazioni materiali nette	456	698	(242)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.482.584	1.516.944	(34.360)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>1.483.040</b>	<b>1.517.642</b>	<b>(34.602)</b>
Rimanenze di magazzino	22.494.954	19.313.273	3.181.681
Crediti verso Clienti	1.903.253	3.054.446	(1.151.193)
Altri crediti	342.542	60.798	281.744
Ratei e risconti attivi	21.297	13.317	7.980
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>24.762.046</b>	<b>22.441.834</b>	<b>2.320.212</b>

Debiti verso fornitori	585.981	112.237	473.744
Acconti	999.168	654.418	344.750
Debiti tributari e previdenziali	148.292	492.405	(344.113)
Altri debiti	4.940	6.663	(1.723)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.738.381</b>	<b>1.265.723</b>	<b>472.658</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>23.023.665</b>	<b>21.176.111</b>	<b>1.847.554</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		5.090	(5.090)
Altre passività a medio e lungo termine	2.299.170	2.491.708	(192.538)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>2.299.170</b>	<b>2.496.798</b>	<b>(197.628)</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>22.207.535</b>	<b>20.196.955</b>	<b>2.010.580</b>
Patrimonio netto	(276.833)	(345.461)	68.628
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(764.960)	(501.436)	(263.524)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(21.165.742)	(19.350.058)	(1.815.684)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(22.207.535)</b>	<b>(20.196.955)</b>	<b>(2.010.580)</b>

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.

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Margine primario di struttura	(1.206.207)	(1.172.181)	(1.227.573)
Quoziente primario di struttura	0,19	0,23	0,21
Margine secondario di struttura	1.857.923	1.826.053	869.625
Quoziente secondario di struttura	2,25	2,20	1,56

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2011, era la seguente (in Euro):

	31/12/2011	31/12/2010	Variazione
Depositi bancari	99.277	1.913	97.364
Denaro e altri valori in cassa	141	239	(98)
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>99.418</b>	<b>2.152</b>	<b>97.266</b>
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	21.265.160	19.352.210	1.912.950
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>21.265.160</b>	<b>19.352.210</b>	<b>1.912.950</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>(21.165.742)</b>	<b>(19.350.058)</b>	<b>(1.815.684)</b>
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	764.960	501.436	263.524
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(764.960)</b>	<b>(501.436)</b>	<b>(263.524)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(21.930.702)</b>	<b>(19.851.494)</b>	<b>(2.079.208)</b>

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.

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Liquidità primaria	0,10	0,15	0,17
Liquidità secondaria	1,08	1,09	1,04
Indebitamento	85,86	61,15	67,00
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,70	0,56	0,21

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,10

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,08.

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.

Le variazioni dei due indici rispetto all'anno precedente riflettono l'aumento del valore delle rimanenze finali rispetto alle altre voci di bilancio.

L'indice di indebitamento è pari a 85,86.

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. L'aumento dell'indice è conseguente all'aumento del valore delle rimanenze e alla riduzione del patrimonio netto conseguente alla perdita d'esercizio.

Il tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,70, 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. Ad oggi la corte d'appello di Venezia non si è ancora espressa. In data 27/04/2012 sono iniziate le operazioni peritali che dovranno essere concluse entro il 30/06/2012.

L'udienza per l'esame della C.T.U. è prevista per il 2/10/2012.

Delle conseguenze che tale decisione, se confermata, avrebbe avuto sui bilanci 2010 e 2011, 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.

### **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 C.c. 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, sono in essere 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 2010 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 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**

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione del Primo Stralcio in data 10/02/2012 è pervenuto il S.A.L. n. 6 per un importo pari ad Euro 618.676 oltre l'iva ed in data 26/03/2012 è pervenuto il S.A.L. n. 7 per un importo pari ad Euro 222.555 oltre l'iva.

In data 29/02/2012 è stato emesso il certificato di ultimazione dei lavori con il quale il Direttore Lavori, ing. Massimo Drago, ha constatato il completamento delle opere di urbanizzazione appaltate, salvo che per alcune opere di piccola entità del tutto marginali, la cui conclusione è stata accertata con verbale del 4/04/2012.

Si evidenzia che in data 24/04/2012 è stata esperita la gara di appalto per le opere di urbanizzazione del Terzo Stralcio.

#### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nel mese di giugno è previsto il collaudo tecnico-amministrativo del Primo Stralcio compreso nel P.I.P. "Rometta".

Entro fine giugno verranno iniziati i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del Terzo stralcio. La gara di appalto per il Secondo stralcio sarà espletata entro settembre mentre si prevede che il progetto esecutivo del quarto ed ultimo stralcio sarà redatto nel corso del 2013.

#### **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 coprire la perdita di esercizio di Euro 68.627 mediante utilizzo della Riserva straordinaria.

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

Cittadella, 24 maggio 2012

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Firmato BEGHETTO GUIDO