

**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 31/12/2012**

Stato patrimoniale attivo	31/12/2012	31/12/2011
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<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	196	456
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
	<hr/>	<hr/>
	196	456
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) altre imprese		
	<hr/>	<hr/>
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	<hr/>	<hr/>
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	196	456

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	23.244.746	20.271.109
3) Lavori in corso su ordinazione	66.220	113.746
4) Prodotti finiti e merci		
5) Acconti	203.418	2.110.099
	<u>23.514.384</u>	<u>22.494.954</u>

II. Crediti

1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	666.389	1.903.253
- oltre 12 mesi	1.071.324	875.006
		<u>1.737.713</u>
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	223.677	331.602
- oltre 12 mesi	2.593	
		<u>226.270</u>
4-ter) Per imposte anticipate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	556.203	607.578
		<u>556.203</u>
		<u>607.578</u>

5) Verso altri		
- entro 12 mesi	22.911	10.940
- oltre 12 mesi		
		22.911
		10.940
		2.543.097
		3.728.379
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		16.416
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa		1.012
		17.428
		99.277
		141
		99.418
Totale attivo circolante		26.074.909
		26.322.751
D) Ratei e risconti		
- disaggio su prestiti		
- vari	14.477	21.297
		14.477
		21.297
Totale attivo		26.089.582
		26.344.504
Stato patrimoniale passivo		
	31/12/2012	31/12/2011
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	217.000	217.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserva di rivalutazione		
IV. Riserva legale	7.550	7.550
V. Riserve statutarie		
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII. Altre riserve		
Riserva straordinaria o facoltativa	52.282	120.909
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari		
Riserva per ammortamento anticipato		
Riserva per acquisto azioni proprie		
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.		
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.		
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 accantonamento delle plusvalenze di cui all'art. 2 legge n.168/1992		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione EURO		
Conto personalizzabile		
Conto personalizzabile		
Conto personalizzabile		
Altre...		
	52.282	120.910
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>		
<i>IX. Utile d'esercizio</i>		
<i>IX. Perdita d'esercizio</i>	(119.639)	(68.627)
<i>Acconti su dividendi</i>	()	()
<i>Copertura parziale perdita d'esercizio</i>		
<i>Totale patrimonio netto</i>	157.193	276.833
B) Fondi per rischi e oneri		
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite		
3) Altri	1.362.897	2.299.170
<i>Totale fondi per rischi e oneri</i>	1.362.897	2.299.170
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato		
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	20.110.569		21.265.160
- oltre 12 mesi	2.000.000		764.960
		22.110.569	22.030.120
5) Debiti verso altri finanziatori			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
6) Acconti			
- entro 12 mesi	2.133.579		999.168
- oltre 12 mesi			
		2.133.579	999.168
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	315.543		585.981
- oltre 12 mesi			
		315.543	585.981
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	2.169		144.678
- oltre 12 mesi			
		2.169	144.678
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	1.029		3.614
- oltre 12 mesi			
		1.029	3.614
14) Altri debiti			

- entro 12 mesi	6.603	4.940
- oltre 12 mesi		
	6.603	4.940

Totale debiti	24.569.492	23.768.501
----------------------	-------------------	-------------------

E) Ratei e risconti

- aggio sui prestiti
- vari

Totale passivo	26.089.582	26.344.504
-----------------------	-------------------	-------------------

Conti d'ordine

31/12/2012

31/12/2011

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

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****Conto economico****31/12/2012****31/12/2011****A) Valore della produzione**

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	670.605	311.168
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	2.973.638	1.438.901
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(47.526)	96.620
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	46.337	107.875
- contributi in conto esercizio		
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		

	46.337	107.875
--	--------	---------

Totale valore della produzione**3.643.054****1.954.564****B) Costi della produzione**

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	150	399.734
7) Per servizi	2.528.079	379.278
8) Per godimento di beni di terzi		
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi		11.505
b) Oneri sociali		1.283
c) Trattamento di fine rapporto		887
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi		
		13.675
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	261	427
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo		

circolante e delle disponibilità liquide	_____	261	_____	427
11) <i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>				
12) <i>Accantonamento per rischi</i>		17.000		
13) <i>Altri accantonamenti</i>		29.845		
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>		133.994		343.995
Totale costi della produzione		2.709.329		1.137.109
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		933.725		817.455
C) Proventi e oneri finanziari				
15) <i>Proventi da partecipazioni:</i>				
- da imprese controllate				
- da imprese collegate				
- altri	_____		_____	
16) <i>Altri proventi finanziari:</i>				
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	132.030		2.411	
	_____		_____	
		132.030		2.411
		_____		_____
		132.030		2.411
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari:</i>				
- da imprese controllate				
- da imprese collegate				
- da controllanti				
- altri	1.130.743		824.430	
	_____		_____	
		1.130.743		824.430
17-bis) <i>Utili e Perdite su cambi</i>				
Totale proventi e oneri finanziari		(998.713)		(822.019)

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	2.593	
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	_____	_____
		2.593

21) Oneri:

- minusvalenze da alienazioni		
- imposte esercizi precedenti		
- varie		
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1
	_____	_____
		1

Totale delle partite straordinarie **2.592** **(1)**

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E) **(62.396)** **(4.565)**

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

a) Imposte correnti	5.868	31.540
b) Imposte differite		
c) Imposte anticipate	51.375	32.522
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	_____	_____
		57.243
		64.062

23) Utile (Perdita) dell'esercizio **(119.639)** **(68.627)**

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.

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2012

Premessa

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 119.639.

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 2012 l'attività della società si è concentrata nella conclusione delle opere del primo stralcio e nella realizzazione del secondo e terzo stralcio dell'area industriale denominata "Rometta".

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Criteri di formazione

Il presente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla seguente 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 31/12/2012 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 31/12/2012 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 e 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 due lotti di complessivi mq. 11.031, inclusi nell'ambito della zona industriale Rometta ma di proprietà di terzi, per i quali i rispettivi proprietari si sono contrattualmente obbligati a corrispondere un contributo servizi a fronte delle opere realizzate da Zitac Spa;
 - 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 per i beni mobili, e con la stipula dell'atto notarile di compravendita per i beni immobili.

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.)

La società non ha lavoratori dipendenti.

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

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
196	456	(260)

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	4.019
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(3.563)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2011	456
Acquisizione dell'esercizio	
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	(261)
Arrotondamento	1
Saldo al 31/12/2012	196

C) Attivo circolante**I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
23.514.384	22.494.954	1.019.430

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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
Immobili in corso di trasformazione area Rometta	23.244.746	20.271.109	2.973.637
Lavori in corso su ordinazione	66.220	113.746	-47.526
Acconti	203.418	2.110.099	-1.906.681

Totali	23.514.384	22.494.954	1.019.430
---------------	-------------------	-------------------	------------------

Nel corso dell'esercizio sono state cedute aree edificabili relative al comprensorio dell'area industriale "Rometta" per mq 3.495.

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 della zona 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 2012 oneri finanziari per Euro 978.792. L'ammontare complessivo degli oneri finanziari imputati nella voce rimanenze nel corso dei vari esercizi è di Euro 4.294.542. Le poste indicate sono così suddivise:

Descrizione	Area Rometta	Lavori in corso	Totale
Oneri finanziari imputati al 31.12.2011	3.361.951	0	3.361.951
Oneri finanziari capitalizzati al 31.12.2011 e imputati ad aree cedute	(46.201)	0	(46.201)
Oneri finanziari imputati al 31.12.2012	978.792	0	978.792
Oneri finanziari complessivamente imputati	4.294.542	0	4.294.542

II. Crediti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
2.543.097	3.728.379	(1.185.282)

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	666.389	1.071.324		1.737.713
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				
Per crediti tributari	223.677	2.593		226.270
Per imposte anticipate		556.203		556.203
Verso altri	22.911			22.911
	912.977	1.630.120		2.543.097

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2012 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso clienti per assegnazione di terreni	1.737.537
Credito IVA	197.867
Credito IRAP	25.672
Crediti per anticipi e acconti	22.291
	1.983.367

Nella voce "Crediti tributari" sono stati iscritti:

- crediti IRAP per Euro 25.672, corrispondenti all'importo residuo dell'acconto IRAP versato, al netto dell'imposta di competenza di Euro 5.868;
- crediti IRES per ritenute subite di Euro 138;
- il credito IVA di Euro 197.867;
- il credito IRES di Euro 2.593, spettante a seguito della presentazione dell'istanza di rimborso IRES per mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese del personale dipendente e assimilato per gli esercizi 2007-2010 (art.2 comma 1-quater, D.L.201/2011). Si precisa che, relativamente all'esercizio 2011, la

presentazione dell'istanza ha avuto come effetto un incremento della perdita fiscale riportabile di Euro 1.520, che, non essendo stata compensata nell'esercizio 2012, ha comportato la rilevazione di imposte anticipate per € 418.

Le imposte anticipate per Euro 556.203 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 31/12/2011	20.000
Utilizzo nell'esercizio	
Accantonamento esercizio	
Saldo al 31/12/2012	20.000

Non sono state effettuate svalutazioni di crediti per l'esercizio 2012; l'ammontare del fondo al 31/12/2012, pari ad Euro 20.000, è stato ritenuto congruo in quanto parte dei crediti verso la clientela iscritti in bilancio è garantita da fideiussione bancaria.

La ripartizione dei crediti al 31/12/2012 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	1.737.713				22.911	1.760.624
Totale	1.737.713				22.911	1.760.624

IV. Disponibilità liquide

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Saldo al 31/12/2012	17.428	99.418	(81.990)
Depositi bancari e postali	16.416	99.277	
Denaro e altri valori in cassa	1.012	141	
Totale	17.428	99.418	

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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
14.477	21.297	(6.820)

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

Non sussistono, al 31/12/2012, 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	3.714
Risconti oneri pluriennali su aperture di credito ipotecarie	10.763
Totale	14.477

Passività

A) Patrimonio netto

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

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni	
	157.193	276.833	(119.640)	
Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Capitale	217.000			217.000
Riserva legale	7.550			7.550
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	120.909		68.627	52.282
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		1	0
Utile (perdita) dell'esercizio	(68.627)	(119.639)	(68.627)	(119.639)
	276.833	(119.639)	1	157.193

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	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 precedente						(68.627)	(68.627)
Arrotondamento bilancio all'unità di Euro					1		1
Alla chiusura dell'esercizio precedente	217.000	7.550	120.909	0	1	(68.627)	276.833
Ripristino arrotondamento exerc. prec.					(1)		(1)
Destinazione del risultato dell'esercizio			(68.627)			68.627	
Risultato dell'esercizio corrente						(119.639)	(119.639)
Alla chiusura dell'esercizio corrente	217.000	7.550	52.282	0	0	(119.639)	157.193

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

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

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per copert. perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per altre ragioni
Capitale	217.000	B			
Riserva legale	7.550	B			
Altre riserve	52.282	A, B, C	52.282	68.627	
Totale			52.282	68.627	
Quota non distribuibile			0		
Residua quota distribuibile			52.282		

(*) 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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

1.362.897 2.299.170 (936.273)

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Altri	2.299.170	46.845	983.118	1.362.897
	2.299.170	46.845	983.118	1.362.897

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

La voce "Altri fondi" (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.) pari a Euro 1.362.897, è costituita da un fondo rischi per contenzioso e da un fondo per spese future. La voce è così suddivisa:

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
Fondo spese future area Rometta	1.270.897	2.224.170	-953.273
Fondo rischi su contenzioso	92.000	75.000	17.000
Totali	1.362.897	2.299.170	-936.273

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

La riduzione del fondo evidenziata in tabella è dovuta ai costi sostenuti nell'esercizio.

Il "Fondo rischi su contenzioso" è stato appostato per la copertura di maggiori oneri che si potranno manifestare negli esercizi futuri ma di competenza degli esercizi 2012, 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.

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
24.569.492	23.768.501	800.991

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 soci per finanziamenti				
Debiti verso banche	20.110.569	2.000.000		22.110.569
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti	2.133.579			2.133.579
Debiti verso fornitori	315.543			315.543
Debiti costituiti da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	2.169			2.169
Debiti verso istituti di previdenza	1.029			1.029
Altri debiti	6.603			6.603
	22.569.492	2.000.000		24.569.492

I debiti più rilevanti al 31/12/2012 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debito Vs. banche per apertura di credito in c/c	3.497.863
Debiti Vs. banche per apertura di credito su c/c ipotecario	18.112.706
Debiti Vs. banche per anticipazioni su crediti	500.000
Anticipi da clienti	1.324.829
Caparre ricevute da clienti	808.750
Debiti verso fornitori e per fatture da ricevere	315.543
	24.559.691

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2012, pari a Euro 22.110.569, 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. 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 31/12/2012 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	315.543				6.603	322.146
Totale	315.543				6.603	322.146

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 14.386.295, 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 912.577, 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 2.813.834, garantita da ipoteca di secondo grado iscritta per complessivi Euro 6.000.000 sui terreni acquisiti nella zona industriale "Rometta".

Conto economico

A) Valore della produzione

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	3.643.054	1.954.564	1.688.490
Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	670.605	311.168	359.437
Variazioni rimanenze prodotti	2.973.638	1.438.901	1.534.737
Variazioni lavori in corso su ordinazione	(47.526)	96.620	(144.146)
Altri ricavi e proventi	46.337	107.875	(61.538)
	3.643.054	1.954.564	1.688.490

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	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Vendite prodotti	471.825	311.168	160.657
Prestazioni di servizi	198.780		198.780
Altre	46.337	107.875	(61.538)
	716.942	419.043	297.899

Ricavi per area geografica

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

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

La voce "Altri ricavi e proventi" è così suddivisa:

- per Euro 35.000 acquisizione di caparre a titolo definitivo
- per Euro 3.861 sopravvenienze ordinarie attive
- per Euro 7.476 altri ricavi.

B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	2.709.329	1.137.109	1.572.220
Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	150	399.734	(399.584)
Servizi	2.528.079	379.278	2.148.801
Salari e stipendi		11.505	(11.505)
Oneri sociali		1.283	(1.283)
Trattamento di fine rapporto		887	(887)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	261	427	(166)
Accantonamento per rischi	17.000		17.000
Altri accantonamenti	29.845		29.845
Oneri diversi di gestione	133.994	343.995	(210.001)
	2.709.329	1.137.109	1.572.220

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

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

La posta "Costi per servizi" è dovuta ai costi sostenuti per prestazioni tecniche e per i contratti di appalto inerenti all'area industriale di intervento, nonché agli altri costi per servizi relativi alla gestione e all'amministrazione della società.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Accantonamento per rischi

L'accantonamento è interamente dovuto all'adeguamento del Fondo rischi su contenzioso, per il quale si rimanda al commento riportato nella sezione dedicata ai fondi.

Altri accantonamenti

Nella voce è stato indicato l'adeguamento del fondo stanziato per la copertura dei costi che la società dovrà sostenere per le opere di urbanizzazione ancora da realizzare nell'ambito dell'area "Rometta", di pertinenza 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.

Oneri diversi di gestione

Tale voce comprende l'Imposta Municipale Unica, 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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	(998.713)	(822.019)	(176.694)
Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			

Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti (Interessi e altri oneri finanziari)	132.030 (1.130.743)	2.411 (824.430)	129.619 (306.313)
Utili (perdite) su cambi			
	(998.713)	(822.019)	(176.694)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				690	690
Altri interessi attivi				131.340	131.340
				132.030	132.030

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				1.125.236	1.125.236
Sconti o oneri finanziari				5.506	5.506
Arrotondamento				1	1
				1.130.743	1.130.743

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
2.592	(1)	2.593

Descrizione	31/12/2012	Anno precedente	31/12/2011
Credito IRES da istanza rimborso per IRAP esercizi 2007-2010	2.593		
Totale proventi	2.593	Totale proventi	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)
Totale oneri	(1)	Totale oneri	(1)
	2.592		(1)

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
57.243	64.062	(6.819)

Imposte	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
Imposte correnti:	5.868	31.540	(25.672)
IRAP	5.868	31.540	(25.672)
Imposte differite (anticipate)	51.375	32.522	18.853
IRES	14.860	26.866	(12.006)
IRAP	36.515	5.656	30.859
	57.243	64.062	(6.819)

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	(62.396)	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	0

Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti

Utilizzo fondo spese future non dedotto	(373.752)	
Accantonamenti preced.non dedotti, deducibili nell'esercizio	(743.234)	
Accantonamenti a fondo spese future non deducibili	6.258	
Accantonamento a fondo rischi su contenzioso	17.000	
	(1.093.728)	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Imposta comunale sugli immobili	121.818	
Altre imposte e ammende non deducibili	186	
Spese telefoniche non deducibili	302	
Ammortamenti non deducibili	7	
Sopravvenienze attive non imponibili	(2.593)	
Deduzione per IRAP	(1.768)	
	(1.038.172)	
Imponibile fiscale	(1.038.172)	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		0

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	980.570	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	160.360	
Ulteriore deduzione	(7.350)	
	1.133.580	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	44.210
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondo spese future non dedotto	(983.119)	
Imponibile Irap	150.461	
IRAP corrente per l'esercizio		5.868

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 anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:

	esercizio 31/12/2012		esercizio 31/12/2011	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:				
Fondo spese future	504.075	158.280	1.614.804	507.049
Fondo spese future (ulteriore quota non ded. IRAP)	766.821	29.906	609.367	23.765
Fondo rischi su contenzioso	92.000	28.888	75.000	23.550
Perdite fiscali riportabili	1.233.197	339.129	193.505	53.214
Totale	2.596.093	556.203	2.492.676	607.578
Imposte differite (anticipate) nette		(556.203)		

Sono state iscritte imposte anticipate per Euro 339.129, derivanti da perdite fiscali riportabili dell'esercizio e dell'esercizio precedente di Euro 1.233.197, 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 31/12/2012		esercizio 31/12/2011	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:				
Accantonamento a fondo spese future non deducibile	6.258	1.965		
Accantonamento a fondo spese future (ulteriore quota non ded. IRAP)	23.587	920		
Spese sostenute su fondo spese future non ded. in precedenti esercizi	(373.752)	(117.359)	(85.646)	(25.039)
Spese sostenute su fondo spese future non ded. in precedenti esercizi (ulteriore quota ded. IRAP)	(609.367)	(23.765)		
Adeguamento fondo spese future			(89.150)	(27.993)
Accantonamenti precedenti eserc.a fondo spese, deducibili IRES nell'esercizio	(743.234)	(204.389)	(98.633)	(27.124)
Azzeramento fondo imposte			(17.741)	(5.571)
Quota spese di rappresentanza exerc.prec. deducibili			(29)	(9)
Accantonamento a fondo rischi	17.000	5.338		
Perdita fiscale esercizio 2012 riportabile e maggiore perdita fiscale 2011 da istanza rimborso IRES per IRAP su costo del lavoro	1.039.692	285.915	193.506	53.214
Totale	(639.816)	(51.375)	(96.693)	(32.522)
Imposte differite (anticipate) nette		51.375		32.522

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", 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.

Nel corso dell'esercizio la società ha ricevuto dal Comune di Cittadella un anticipo di Euro 105.133, 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 15.937;
- corrispettivi spettanti a titolo di maggiorazione per la revisione legale: Euro 4.443.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e all'organo di controllo (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

Qualifica	Compenso
Amministratori	37.822
Collegio sindacale	20.380

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, 26 marzo 2013

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 del Collegio Sindacale esercente attività di revisione legale dei conti

Signori Azionisti della ZONA IND. TECNOLOGICA E ARTIG. CITTADELLESE SPA.
Premessa.

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2012, 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 parte prima la "Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39" e nella parte seconda la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

Parte prima

Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39

a) abbiamo svolto la revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio della società ZONA IND. TECNOLOGICA E ARTIG. CITTADELLESE SPA chiuso al 31/12/2012. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'organo amministrativo della società ZONA IND. TECNOLOGICA E ARTIG. CITTADELLESE SPA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale dei conti.

b) Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione legale dei conti è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione 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 contenuti 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 presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 24/05/2012.

c) A nostro giudizio, il sopra menzionato bilancio nel suo complesso 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 e il risultato economico della società ZONA IND. TECNOLOGICA E ARTIG. CITTADELLESE SPA per l'esercizio chiuso al 31/12/2012.

e) 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 bilancio, come richiesto dall'articolo 14 comma 2, lettera e) del D.lgs. n. 39/2010. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione legale dei conti n. PR 001 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 ZONA IND. TECNOLOGICA E ARTIG. CITTADELLESE SPA chiuso al 31/12/2012.

Parte seconda

Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del Codice Civile

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2012 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.
2. In particolare:
 - abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
 - abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle adunanze dell'Organo Amministrativo svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
 - mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione aziendale trasmessaci, abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione e a tale riguardo 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 tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
3. Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società nel corso dell'esercizio ed, in base alla informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Il Collegio Sindacale ha costantemente monitorato la situazione finanziaria e richiesto all'organo amministrativo di prendere opportuni provvedimenti per migliorare l'equilibrio patrimoniale e finanziario della società.
4. Il Collegio sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate e nel corso dell'attività di vigilanza non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne menzione nella presente relazione.
5. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.
6. Al Collegio sindacale non sono pervenuti esposti.
7. Il Collegio sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
8. Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2012, che è stato messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art. 2429 c.c.. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31/12/2012 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n. 39/2010 rimandiamo alla prima parte della nostra relazione.
9. Gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.
10. Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio negativo di Euro (119.639) e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	26.089.582
Passività	Euro	25.932.389
- Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	276.832
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	(119.639)
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	3.643.054
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	2.709.329
Differenza	Euro	933.725
Proventi e oneri finanziari	Euro	(998.713)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	2.592
Risultato prima delle imposte	Euro	(62.396)
Imposte sul reddito	Euro	57.243
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	(119.639)

11. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.
12. Per quanto precede, il Collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2012, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dall'Organo Amministrativo per la copertura parziale della perdita mediante l'utilizzo della riserva straordinaria e di portare a nuovo la parte rimanente.

Cittadella, 12/04/2013

Il Collegio Sindacale

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

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

(Garavello Stefano) – Sindaco Effettivo – f.to Stefano Garavello

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 31/12/2012

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2012 riporta un risultato negativo pari a Euro 119.639.

Premessa

L'economia internazionale, ed in particolare quella italiana, nel corso del 2012 ha visto il protrarsi della crisi iniziata negli anni precedenti, portando conseguenze, più o meno rilevanti, in tutti i settori, e particolarmente pesanti su quello immobiliare.

Il mercato immobiliare ha evidenziato, infatti, un notevole rallentamento dovuto all'attuale situazione di incertezza e di sfiducia da parte degli acquirenti ed alla difficoltà di ottenere mutui e finanziamenti per il perfezionamento degli acquisti da parte degli istituti bancari.

In questo difficile contesto, la Società è comunque riuscita a proseguire con la realizzazione delle opere di urbanizzazione portando a termine i lavori relativi al primo stralcio compreso nel P.I.P. "Rometta" e ad iniziare i lavori di urbanizzazione del secondo e del terzo stralcio compresi nel P.I.P. "Rometta". La realizzazione dell'intero P.I.P. permetterà di creare la viabilità ed i servizi necessari affinché la Società sia in grado di assegnare tutti i lotti urbanizzati così da raggiungere gli obiettivi prefissati.

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.

Piano di Inseadimento Produttivo "Rometta"

Acquisizioni e Assegnazioni

Portata a termine nell'esercizio precedente la fase di acquisizione delle aree, rimane ancora aperta la procedura per la determinazione dell'indennità definitiva spettante ai signori Nichele Roberto e Gagnolato Valter per l'espropriazione per pubblica utilità di un terreno di mq. 12.468, 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 quanto riguarda l'apertura di credito ipotecaria in essere con la banca Antonveneta è stata prorogata al 31/03/2013 la riduzione di € 1.000.000 prevista per il 31/03/2012.

Per quanto concerne le assegnazioni, nel corso del 2012 sono stati assegnati due lotti compresi nel terzo stralcio del P.I.P. "Rometta" per la superficie complessiva di mq. 3.495 ed un ricavo complessivo di Euro 471.825.

Nell'ultimo trimestre del 2012 ed ad inizio 2013 sono pervenute alcune manifestazioni di interesse per

l'acquisto di diversi lotti compresi nel P.I.P. "Rometta", ancora in fase di trattativa.

Lavori

In data 12/07/2012 con Determina n. 185 il comune di Cittadella ha approvato il collaudo tecnico-amministrativo redatto dall'arch. Meneghini Stefano di Padova, con cui sono state concluse le opere relative al primo stralcio compreso nel P.I.P. "Rometta". Rimane ancora da realizzare il raccordo tra la Strada Provinciale 22 e la nuova viabilità, lavoro che sarà realizzato a seguito dell'autorizzazione da parte della Provincia di Padova.

Nel corso dell'esercizio sono stati corrisposti all'impresa esecutrice dei lavori Euro 1.495.786, iva esclusa, per le opere principali, a fronte dell'emissione dei S.A.L. nn. 5, 6, 7, 8 e del certificato finale per lo svincolo delle trattenute, mentre per le opere complementari sono stati corrisposti Euro 22.169, iva esclusa, a fronte dell'emissione del S.A.L. n. 3 e del certificato finale per lo svincolo delle trattenute.

Per quanto riguarda il secondo stralcio compreso nel P.I.P. "Rometta", in data 30/10/2012 è avvenuta l'aggiudicazione definitiva a favore della ditta Tecnostrade srl di Villafranca di Verona che ha offerto un ribasso pari al 40,574% per un importo complessivo dei lavori pari ad Euro 1.502.982 oltre l'iva. In data 6/12/2012 è stato firmato il verbale di consegna lavori ed in data 20/12/2012 è stato sottoscritto il contratto di appalto. I lavori termineranno presumibilmente nel mese di gennaio 2014. Considerato che parte della strada ricade all'interno del comune di Tombolo, il costo complessivo dell'opera relativa al secondo stralcio viene suddiviso come da Convenzione sottoscritta in data 9.07.2003 tra il comune di Cittadella e di Tombolo. Nel mese di dicembre 2012 la Società ha ricevuto, tramite il Comune di Cittadella, un secondo anticipo sull'importo previsto, pari ad Euro 105.133, oltre a IVA.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione del Terzo stralcio, in data 24/04/2012 è stata esperita la gara di appalto ed in data 9/07/2012 i suddetti lavori sono stati affidati definitivamente alla ditta Impresavi srl di Selvazzano Dentro (PD) che ha offerto un ribasso pari al 42% per un importo complessivo dei lavori pari ad Euro 1.574.883 oltre l'iva. In data 3/09/2012 è stato sottoscritto il contratto di appalto ed in data 5/09/2012 sono iniziati i lavori che termineranno presumibilmente entro il mese di febbraio dell'anno 2014.

Nel corso dell'esercizio è pervenuto il primo S.A.L. per l'importo di Euro 200.900, iva esclusa.

Nel corso del 2013 si procederà con la redazione del progetto esecutivo del quarto ed ultimo stralcio del P.I.P. "Rometta".

Andamento della gestione

Andamento economico generale

L'economia italiana è stata caratterizzata nell'anno 2012 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.

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società

Il 2012 ha visto acuirsi i toni della lunga recessione che ha interessato il comparto immobiliare in connessione con la crisi finanziaria.

Nel corso del 2012 il mercato immobiliare non residenziale ha subito una riduzione del 28% in termini di fatturato rispetto all'anno precedente, continuando il trend decrescente iniziato nell'anno 2008, rispetto al quale la riduzione ha raggiunto oltre il 45% (stime di Federimmobiliare).

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Nonostante questo contesto negativo, durante l'esercizio la società ha registrato diverse manifestazioni di interesse per l'acquisto di alcuni lotti dell'area industriale in corso di realizzazione, due delle quali si sono concluse con l'assegnazione e la vendita di complessivi 3.495 mq.

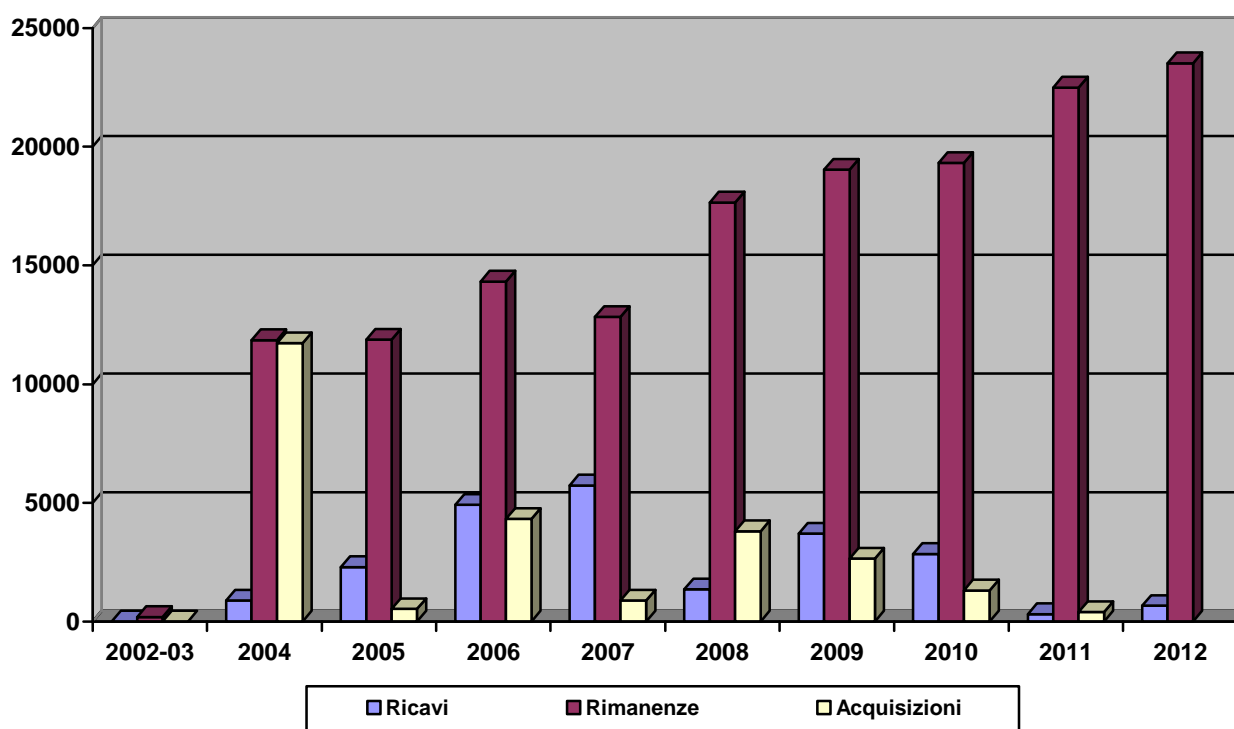
Nell'esercizio 2012 le risorse della società si sono concentrate sulla conclusione delle opere comprese nel Primo stralcio della zona "Rometta" e sull'avvio delle opere relative al Secondo e Terzo stralcio.

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	2012
Ricavi	0	889	2.305	4.918	5.736	1.368	3.707	2.856	311	671

Rimanenze	194	11.851	11.877	14.315	12.831	17.651	19.033	19.313	22.495	23.514
Acquisizioni	0	11.726	535	4.327	894	3.812	2.662	1.322	400	0

Dati in migliaia di Euro



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 sono rimasti sostanzialmente sui volumi dell'esercizio precedente.

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.

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
valore della produzione	3.643.054	1.954.564	2.841.584
margine operativo lordo	887.649	710.007	369.154
Risultato prima delle imposte	(62.396)	(4.565)	94.766

Principali dati economici

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

	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Ricavi netti	670.605	311.168	359.437
Costi esterni	(217.044)	(412.514)	195.470
Valore Aggiunto	887.649	723.682	163.967
Costo del lavoro		13.675	(13.675)
Margine Operativo Lordo	887.649	710.007	177.642
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	261	427	(166)
Risultato Operativo	887.388	709.580	177.808
Proventi diversi	46.337	107.875	(61.538)
Proventi e oneri finanziari	(998.713)	(822.019)	(176.694)
Risultato Ordinario	(64.988)	(4.564)	(60.424)

Componenti straordinarie nette	2.592	(1)	2.593
Risultato prima delle imposte	(62.396)	(4.565)	(57.831)
Imposte sul reddito	57.243	64.062	(6.819)
Risultato netto	(119.639)	(68.627)	(51.012)

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.

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
ROI	0,04	0,03	0,02
ROS	1,39	2,63	0,19

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Immobilizzazioni materiali nette	196	456	(260)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.630.120	1.482.584	147.536
Capitale immobilizzato	1.630.316	1.483.040	147.276
Rimanenze di magazzino	23.514.384	22.494.954	1.019.430
Crediti verso Clienti	666.389	1.903.253	(1.236.864)
Altri crediti	246.588	342.542	(95.954)
Ratei e risconti attivi	14.477	21.297	(6.820)
Attività d'esercizio a breve termine	24.441.838	24.762.046	(320.208)
Debiti verso fornitori	315.543	585.981	(270.438)
Acconti	2.133.579	999.168	1.134.411
Debiti tributari e previdenziali	3.198	148.292	(145.094)
Altri debiti	6.603	4.940	1.663
Passività d'esercizio a breve termine	2.458.923	1.738.381	720.542
Capitale d'esercizio netto	21.982.915	23.023.665	(1.040.750)
Altre passività a medio e lungo termine	1.362.897	2.299.170	(936.273)
Passività a medio lungo termine	1.362.897	2.299.170	(936.273)
Capitale investito	22.250.334	22.207.535	42.799
Patrimonio netto	(157.193)	(276.833)	119.640
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(2.000.000)	(764.960)	(1.235.040)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(20.093.141)	(21.165.742)	1.072.601
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(22.250.334)	(22.207.535)	(42.799)

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.

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Margine primario di struttura	(1.473.123)	(1.206.207)	(1.172.181)
Quoziente primario di struttura	0,10	0,19	0,23
Margine secondario di struttura	1.889.774	1.857.923	1.826.053
Quoziente secondario di struttura	2,16	2,25	2,20

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2012, era la seguente (in Euro):

	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Depositi bancari	16.416	99.277	(82.861)
Denaro e altri valori in cassa	1.012	141	871
Disponibilità liquide ed azioni proprie	17.428	99.418	(81.990)
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	20.110.569	21.265.160	(1.154.591)
Debiti finanziari a breve termine	20.110.569	21.265.160	(1.154.591)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(20.093.141)	(21.165.742)	1.072.601
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	2.000.000	764.960	1.235.040
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(2.000.000)	(764.960)	(1.235.040)
Posizione finanziaria netta	(22.093.141)	(21.930.702)	(162.439)

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.

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Liquidità primaria	0,04	0,10	0,15
Liquidità secondaria	1,08	1,08	1,09
Indebitamento	156,30	85,86	61,15
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,32	0,70	0,56

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,04.

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.

L'indice di indebitamento è pari a 156,30.

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 1,32, 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 all'ambiente e al personale.

Personale

La società non ha avuto personale alle proprie dipendenze nel corso dell'esercizio, e non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su ex dipendenti o 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 17/08/2012 il C.T.U., nominato dal Giudice, ha depositato, presso la cancelleria della Corte d'Appello di Venezia, l'elaborato peritale contenente l'indennità di esproprio spettante ai signori Nichele Roberto e Gagnolato Valter.

La valutazione effettuata dal perito comporterebbe per la società un maggior costo per l'area espropriata, così come l'originaria stima della terna arbitrale impugnata innanzi alla corte d'appello.

Ritenendo non corretta tale valutazione, la Società in data 18/12/2012 ha depositato le controdeduzioni redatte dal consulente tecnico di parte, al fine di perseguire l'azione di opposizione alla stima erroneamente calcolata sia dalla terna arbitrale che dal C.T.U., gravata da numerose imprecisioni che comportano errori valutativi di notevole rilievo. Il giudice ha rinviato la causa all'udienza per la precisazione delle conclusioni al giorno 17 dicembre 2013.

Delle conseguenze che tale decisione, se confermata, avrebbe avuto sul bilancio, si è tenuto conto nella valutazione del fondo rischi su contenzioso stanziato al passivo dello Stato Patrimoniale, il cui ammontare, opportunamente adeguato, 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 deve 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 2012 la società già ricevuto dal Comune di Cittadella un secondo anticipo sull'importo previsto, pari ad Euro 105.133, 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 terzo stralcio in data 08/02/2013 è pervenuto il S.A.L. n. 2 per un importo pari ad Euro 207.000 oltre l'iva.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2013 è prevista la prosecuzione delle opere di urbanizzazione del secondo e del terzo stralcio del P.I.P. "Rometta" e la progettazione del quarto ed ultimo stralcio.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di coprire parzialmente la perdita di esercizio di Euro 119.639 mediante utilizzo della Riserva straordinaria di Euro 52.282, e di portare a nuovo la parte rimanente.

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

Cittadella, 26 marzo 2013

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Firmato Guido Beghetto