

**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 31/12/2013**

| Stato patrimoniale attivo | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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 | 123 | 196 |
| 5) Immobilizzazioni in corso e acconti | | |
| | 123 | 196 |
| <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 123 196

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

| | | |
|--|------------|------------|
| 1) Materie prime, sussidiarie e di consumo | 24.662.847 | 23.244.746 |
| 2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | 230.683 | 66.220 |
| 3) Lavori in corso su ordinazione | | |
| 4) Prodotti finiti e merci | | |
| 5) Acconti | 50.592 | 203.418 |
| | 24.944.122 | 23.514.384 |

II. Crediti

| | | |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| 1) Verso clienti | | |
| - entro 12 mesi | 1.513.744 | 666.389 |
| - oltre 12 mesi | | 1.071.324 |
| | 1.513.744 | 1.737.713 |
| 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 |
| - oltre 12 mesi | 2.593 | 2.593 |
| | 2.593 | 226.270 |
| 4-ter) Per imposte anticipate | | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | 487.078 | 556.203 |
| | 487.078 | 556.203 |
| 5) Verso altri | | |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| - entro 12 mesi | 24.739 | 22.911 |
| - oltre 12 mesi | | |
| | 24.739 | 22.911 |
| | 2.028.154 | 2.543.097 |
| 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 | 402.592 | 16.416 |
| 2) Assegni | | |
| 3) Denaro e valori in cassa | 624 | 1.012 |
| | 403.216 | 17.428 |
| Totale attivo circolante | 27.375.492 | 26.074.909 |
| D) Ratei e risconti | | |
| - disaggio su prestiti | | |
| - vari | 11.456 | 14.477 |
| | 11.456 | 14.477 |
| Totale attivo | 27.387.071 | 26.089.582 |
| Stato patrimoniale passivo | | |
| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| 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 |
| 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... | | |
| | | 1 52.282 |
| <i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i> | | (67.357) |
| <i>IX. Utile d'esercizio</i> | | 6.095 |
| <i>IX. Perdita d'esercizio</i> | | () (119.639) |
| <i>Acconti su dividendi</i> | | () () |
| <i>Copertura parziale perdita d'esercizio</i> | | |
| Totale patrimonio netto | | 163.289 157.193 |
| B) Fondi per rischi e oneri | | |
| 1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili | | |
| 2) Fondi per imposte, anche differite | | |
| 3) Altri | | 1.108.742 1.362.897 |
| Totale fondi per rischi e oneri | | 1.108.742 1.362.897 |
| 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 | 20.400.399 | | 20.110.569 |
| - oltre 12 mesi | 1.814.000 | | 2.000.000 |
| | | 22.214.399 | 22.110.569 |
| 5) Debiti verso altri finanziatori | | | |
| - entro 12 mesi | | | |
| - oltre 12 mesi | | | |
| 6) Acconti | | | |
| - entro 12 mesi | 3.685.646 | | 2.133.579 |
| - oltre 12 mesi | | | |
| | | 3.685.646 | 2.133.579 |
| 7) Debiti verso fornitori | | | |
| - entro 12 mesi | 90.996 | | 315.543 |
| - oltre 12 mesi | | | |
| | | 90.996 | 315.543 |
| 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 | 117.472 | | 2.169 |
| - oltre 12 mesi | | | |
| | | 117.472 | 2.169 |
| 13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | | | |
| - entro 12 mesi | 1.149 | | 1.029 |
| - oltre 12 mesi | | | |
| | | 1.149 | 1.029 |
| 14) Altri debiti | | | |
| - entro 12 mesi | 5.378 | | 6.603 |

- oltre 12 mesi

5.378 6.603

| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Totale debiti | 26.115.040 | 24.569.492 |
|----------------------|-------------------|-------------------|

E) Ratei e risconti

- aggio sui prestiti

- vari

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Totale passivo | 27.387.071 | 26.089.582 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Conti d'ordine | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|

1) Rischi assunti dall'impresa

Fidejussioni

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 | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| A) Valore della produzione | | |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 369.471 | 670.605 |
| 2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti | 1.418.101 | 2.973.638 |
| 3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione | 164.463 | (47.526) |
| 4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni | | |
| 5) Altri ricavi e proventi: | | |
| - vari | 257.843 | 46.337 |
| - contributi in conto esercizio | 747 | |
| - contributi in conto capitale (quote esercizio) | | |
| | 258.590 | 46.337 |
| Totale valore della produzione | 2.210.625 | 3.643.054 |
| B) Costi della produzione | | |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 32 | 150 |
| 7) Per servizi | 784.621 | 2.528.079 |
| 8) Per godimento di beni di terzi | | |
| 9) Per il personale | | |
| a) Salari e stipendi | | |
| b) Oneri sociali | | |
| c) Trattamento di fine rapporto | | |
| d) Trattamento di quiescenza e simili | | |
| e) Altri costi | | |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni | | |
| a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | | |
| b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 73 | 261 |
| c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni | | |
| d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | 7.577 | |

| | | |
|---|--------------------|------------------|
| | 7.650 | 261 |
| 11) <i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i> | | |
| 12) <i>Accantonamento per rischi</i> | 28.000 | 17.000 |
| 13) <i>Altri accantonamenti</i> | | 29.845 |
| 14) <i>Oneri diversi di gestione</i> | 124.236 | 133.994 |
| Totale costi della produzione | 944.539 | 2.709.329 |
| Differenza tra valore e costi di produzione (A-B) | 1.266.086 | 933.725 |
| 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 | 95.833 | 132.030 |
| | 95.833 | 132.030 |
| | 95.833 | 132.030 |
| 17) <i>Interessi e altri oneri finanziari:</i> | | |
| - da imprese controllate | | |
| - da imprese collegate | | |
| - da controllanti | | |
| - altri | 1.231.691 | 1.130.743 |
| | 1.231.691 | 1.130.743 |
| 17-bis) <i>Utili e Perdite su cambi</i> | | |
| Totale proventi e oneri finanziari | (1.135.858) | (998.713) |
| D) Rettifiche di valore di attività finanziarie | | |
| 18) <i>Rivalutazioni:</i> | | |
| 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 |

Totale delle partite straordinarie**2.592****Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)****130.228****(62.396)**

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

- | | | |
|--|---------|--------|
| a) Imposte correnti | 55.008 | 5.868 |
| b) Imposte differite | | |
| c) Imposte anticipate | 69.125 | 51.375 |
| d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale | | |
| | 124.133 | 57.243 |

23) Utile (Perdita) dell'esercizio**6.095****(119.639)**

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 31/12/2013

Premessa

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 6.095.

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 2013 l'attività della società si è concentrata nella realizzazione del secondo e terzo stralcio dell'area industriale denominata "Rometta".

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

A seguito degli inadempimenti delle imprese assegnatarie degli appalti per la realizzazione delle opere del secondo e terzo stralcio dell'area industriale "Rometta", i contratti in essere sono stati sciolti al fine di esperire nuove procedure di affidamento. Relativamente al terzo stralcio delle opere, il contratto è stato sciolto con accordo transattivo e con il riconoscimento di un risarcimento a favore di Zitac spa di Euro 248.050, mentre per quanto riguarda il secondo stralcio lo scioglimento del contratto è avvenuto con atto unilaterale di Zitac ed è in corso l'ordinaria procedura per la quantificazione del danno e l'incasso del risarcimento.

Si segnala inoltre che nel corso dell'esercizio il Comune di Cittadella ha deliberato un contributo di complessivi Euro 300.000, finalizzato alla realizzazione della "Rotonda all'interno del P.I.P. Rometta", compresa nel secondo stralcio delle opere di urbanizzazione della Zona industriale "Rometta".

Criteri di formazione

Il presente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "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 31/12/2013 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 31/12/2013 delle immobilizzazioni immateriali è pari a 0 in quanto le stesse 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;

- accanti 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 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | 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 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 123 | 196 | (73) |

Altri beni

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

| Descrizione | Importo |
|--|------------|
| Costo storico | 4.019 |
| Rivalutazione monetaria | |
| Rivalutazione economica | |
| Ammortamenti esercizi precedenti | (3.823) |
| Svalutazione esercizi precedenti | |
| Saldo al 31/12/2012 | 196 |
| 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 | (73) |
| Saldo al 31/12/2013 | 123 |

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

| Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 24.944.122 | 23.514.384 | 1.429.738 |

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 31/12/2012 | Variazioni |
|--|------------------------|------------------------|------------------|
| Immobili in corso di trasformazione area Rometta | 24.662.847 | 23.244.746 | 1.418.101 |
| Lavori in corso su ordinazione | 230.683 | 66.220 | 164.463 |
| Acconti | 50.592 | 203.418 | -152.826 |
| Totali | 24.944.122 | 23.514.384 | 1.429.738 |

Nel corso dell'esercizio sono state cedute aree edificabili relative al comprensorio dell'area industriale "Rometta" per mq 2.748.

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 e 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 2013 oneri finanziari per Euro 1.123.098. L'ammontare complessivo degli oneri finanziari imputati nella voce rimanenze nel corso dei vari esercizi è di Euro 5.370.591. Le poste indicate sono così suddivise:

| Descrizione | Area Rometta | Lavori in corso | Totale |
|--|------------------|--------------------|------------------|
| Oneri finanziari imputati al 31.12.2012 | 4.294.542 | 0 | 4.294.542 |
| Oneri finanziari capitalizzati al 31.12.2012 e imputati ad aree cedute | (47.049) | 0 | (47.049) |
| Oneri finanziari imputati al 31.12.2013 | 1.123.098 | 0 | 1.123.098 |
| Oneri finanziari complessivamente imputati | 5.370.591 | 0 | 5.370.591 |

II. Crediti

| Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 2.028.154 | 2.543.097 | (514.943) |

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 | 1.513.744 | | | 1.513.744 |
| Verso imprese controllate | | | | |
| Verso imprese collegate | | | | |
| Verso controllanti | | | | |
| Per crediti tributari | | 2.593 | | 2.593 |
| Per imposte anticipate | | 487.078 | | 487.078 |
| Verso altri | 24.739 | | | 24.739 |
| | 1.538.483 | 489.671 | | 2.028.154 |

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2013 sono così costituiti:

| Descrizione | Importo |
|---|-----------|
| Crediti verso clienti per assegnazione di terreni | 1.490.033 |
| Crediti per anticipi e acconti | 16.053 |
| Fatture da emettere | 23.711 |

Nella voce "Crediti tributari" è stato iscritto 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).

Le imposte anticipate per Euro 487.078 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 |
|----------------------------|-------------------|
| Saldo al 31/12/2012 | 20.000 |
| Utilizzo nell'esercizio | 264 |
| Accantonamento esercizio | 7.577 |
| Saldo al 31/12/2013 | 27.313 |

La ripartizione dei crediti al 31/12/2013 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 | 1.513.744 | | | | 24.739 | 1.538.483 |
| Totale | 1.513.744 | | | | 24.739 | 1.538.483 |

IV. Disponibilità liquide

| Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 403.216 | 17.428 | 385.788 |

| Descrizione | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Depositi bancari e postali | 402.592 | 16.416 |
| Denaro e altri valori in cassa | 624 | 1.012 |
| Totale | 403.216 | 17.428 |

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 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 11.456 | 14.477 | (3.021) |

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 31/12/2013, 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 | 3.574 |
| Risconti oneri pluriennali su aperture di credito ipotecarie | 7.882 |
| Totale | 11.456 |

Passività

A) Patrimonio netto

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

| | Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni | |
|--|---------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| | 163.289 | 157.193 | 6.096 | |
| Descrizione | 31/12/2012 | Incrementi | Decrementi | 31/12/2013 |
| Capitale | 217.000 | | | 217.000 |
| Riserva legale | 7.550 | | | 7.550 |
| Altre riserve | | | | |
| Riserva straordinaria o facoltativa | 52.282 | | 52.282 | 0 |
| Differenza da arrotondamento all'unità di Euro | | 1 | | 1 |
| Utili (perdite) portati a nuovo | | (67.357) | | (67.357) |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (119.639) | 6.095 | (119.639) | 6.095 |
| | 157.193 | (61.261) | (67.357) | 163.289 |

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

| | Capitale sociale | Riserva legale | Riserva straordin. | Differ. arrot. | Perdite portate a nuovo | Risultato d'eserc. | Totale |
|---|------------------|----------------|--------------------|----------------|-------------------------|--------------------|----------------|
| All'inizio dell'esercizio precedente | 217.000 | 7.550 | 120.909 | 1 | 0 | (68.627) | 276.833 |
| Ripristino arrotondamento exerc. prec. | | | | (1) | | | (1) |
| Destinazione del risultato dell'esercizio | | | (68.627) | | | 68.627 | |
| Risultato dell'esercizio precedente | | | | | | (119.639) | (119.639) |
| Alla chiusura dell'esercizio precedente | 217.000 | 7.550 | 52.282 | 0 | 0 | (119.639) | 157.193 |
| Destinazione del risultato dell'esercizio | | | (52.282) | | (67.357) | 119.639 | |
| Risultato dell'esercizio corrente | | | | | | 6.095 | 6.095 |
| Arrotondamento bilancio all'unità di Euro | | | | 1 | | | 1 |
| Alla chiusura dell'esercizio corrente | 217.000 | 7.550 | 0 | 1 | (67.357) | 6.095 | 163.289 |

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 | 1 | A, B, C | | 120.909 | |
| Utili (perdite) portati a nuovo | (67.357) | | | | |
| Totale | | | 0 | 120.909 | |
| Quota non distribuibile | | | 0 | | |
| Residua quota distribuibile | | | 0 | | |

(*) 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 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni | |
|-------------|---------------------|---------------------|------------|------------|
| | 1.108.742 | 1.362.897 | (254.155) | |
| Descrizione | 31/12/2012 | Incrementi | Decrementi | 31/12/2013 |
| Altri | 1.362.897 | 28.000 | 282.155 | 1.108.742 |

1.362.897 28.000 282.155 1.108.742

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

La voce "Altri fondi", al 31/12/2013, pari a Euro 1.108.742, è costituita da un fondo rischi per contenzioso e da un fondo per spese future. La voce è così suddivisa:

| Descrizione | Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|
| Fondo spese future area Rometta | 988.742 | 1.270.897 | -282.155 |
| Fondo rischi su contenzioso | 120.000 | 92.000 | 28.000 |
| Totali | 1.108.742 | 1.362.897 | -254.155 |

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 per Euro 279.880 ai costi sostenuti nell'esercizio e per Euro 2.275 all'adeguamento del fondo al 31/12/2013.

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 2013, 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 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 26.115.040 | 24.569.492 | 1.545.548 |

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 | 20.400.399 | 1.814.000 | | 22.214.399 |
| Debiti verso altri finanziatori | | | | |
| Acconti | 3.685.646 | | | 3.685.646 |
| Debiti verso fornitori | 90.996 | | | 90.996 |
| Debiti costituiti da titoli di credito | | | | |
| Debiti verso imprese controllate | | | | |
| Debiti verso imprese collegate | | | | |
| Debiti verso controllanti | | | | |
| Debiti tributari | 117.472 | | | 117.472 |
| Debiti verso istituti di previdenza | 1.149 | | | 1.149 |
| Altri debiti | 5.378 | | | 5.378 |
| | 24.301.040 | 1.814.000 | | 26.115.040 |

I debiti più rilevanti al 31/12/2013 risultano così costituiti:

| Descrizione | Importo |
|---|------------|
| Debiti Vs. banche per apertura di credito in c/c | 3.863.295 |
| Debiti Vs. banche per apertura di credito su c/c ipotecario | 17.851.104 |
| Debiti Vs. banche per anticipazioni su crediti | 500.000 |
| Anticipi da clienti | 2.570.271 |
| Caparre ricevute da clienti | 1.115.376 |
| Debiti verso fornitori e per fatture da ricevere | 90.996 |

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2013, pari a Euro 22.214.399, 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 imposta IRES pari a Euro 8.865, al netto delle ritenute d'acconto subite, pari a Euro 74;
- debiti per imposta IRAP pari a Euro 40.054, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 6.015;
- debiti per IVA per Euro 66.984;
- debiti per ritenute operate alla fonte per Euro 1.569.

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2013 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 | 90.996 | | | | 5.378 | 96.374 |
| Totale | 90.996 | | | | 5.378 | 96.374 |

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 14.184.942, 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 912.929, 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 Monte dei Paschi di Siena, utilizzata per Euro 2.753.234, 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 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|---|---------------------|---------------------|--------------------|
| | 2.210.625 | 3.643.054 | (1.432.429) |
| Descrizione | 31/12/2013 | 31/12/2012 | Variazioni |
| Ricavi vendite e prestazioni | 369.471 | 670.605 | (301.134) |
| Variazioni rimanenze prodotti | 1.418.101 | 2.973.638 | (1.555.537) |
| Variazioni lavori in corso su ordinazione | 164.463 | (47.526) | 211.989 |
| Altri ricavi e proventi | 258.590 | 46.337 | 212.253 |
| | 2.210.625 | 3.643.054 | (1.432.429) |

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

I contributi in conto esercizio di Euro 747 si riferiscono alla quota di competenza dell'esercizio di un contributo di complessivi Euro 300.000 assegnato dal Comune di Cittadella per la realizzazione della "Rotonda all'interno del PIP Rometta", compresa nell'ambito del secondo stralcio delle opere di urbanizzazione dell'area "Rometta".

Ricavi per categoria di attività

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

| Categoria | 31/12/2013 | 31/12/2012 | Variazioni |
|------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Vendite prodotti | 336.520 | 471.825 | (135.305) |
| Prestazioni di servizi | 23.711 | 198.780 | (175.069) |
| Altre | 267.830 | 46.337 | 221.493 |
| | 628.061 | 716.942 | (88.881) |

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 costituita:

- per Euro 2.275 dalla rilevazione dell'adeguamento del fondo spese future;
- per Euro 255.474 da sopravvenienze ordinarie attive, di cui Euro 248.050 dovute al risarcimento riconosciuto dalla ditta affidataria delle opere del terzo stralcio all'atto dello scioglimento del contratto di appalto, ed Euro 7.313 costituite dalla quota di competenza di esercizi precedenti del già citato contributo assegnato dal Comune di Cittadella;
- per Euro 94 da altri ricavi.

B) Costi della produzione

| Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| 944.539 | 2.709.329 | (1.764.790) |

| Descrizione | 31/12/2013 | 31/12/2012 | Variazioni |
|---|----------------|------------------|--------------------|
| Materie prime, sussidiarie e merci | 32 | 150 | (118) |
| Servizi | 784.621 | 2.528.079 | (1.743.458) |
| Ammortamento immobilizzazioni materiali | 73 | 261 | (188) |
| Svalutazioni crediti attivo circolante | 7.577 | | 7.577 |
| Accantonamento per rischi | 28.000 | 17.000 | 11.000 |
| Altri accantonamenti | | 29.845 | (29.845) |
| Oneri diversi di gestione | 124.236 | 133.994 | (9.758) |
| | 944.539 | 2.709.329 | (1.764.790) |

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.

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

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti è stato effettuato in misura pari allo 0,5% del valore dei crediti verso la clientela al termine dell'esercizio.

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.

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 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| (1.135.858) | (998.713) | (137.145) |

| Descrizione | 31/12/2013 | 31/12/2012 | 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) | 95.833 (1.231.691) | 132.030 (1.130.743) | (36.197) (100.948) |
| Utili (perdite) su cambi | | | |
| | (1.135.858) | (998.713) | (137.145) |

Altri proventi finanziari

| Descrizione | Controllanti | Controllate | Collegate | Altre | Totale |
|-----------------------------|--------------|-------------|-----------|---------------|---------------|
| Interessi bancari e postali | | | | 372 | 372 |
| Altri proventi | | | | 95.462 | 95.462 |
| Arrotondamento | | | | (1) | (1) |
| | | | | 95.833 | 95.833 |

Interessi e altri oneri finanziari

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

| Descrizione | Controllanti | Controllate | Collegate | Altre | Totale |
|-------------------|--------------|-------------|-----------|------------------|------------------|
| Interessi bancari | | | | 1.231.689 | 1.231.689 |
| Interessi diversi | | | | 2 | 2 |
| | | | | 1.231.691 | 1.231.691 |

E) Proventi e oneri straordinari

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

| Descrizione | 31/12/2013 | Anno precedente 31/12/2012 | Variazioni |
|--|------------|-------------------------------|-----------------------|
| Saldo al 31/12/2013 | 0 | Saldo al 31/12/2012 2.592 | Variazioni (2.592) |
| Credito IRES da istanza rimborso per IRAP esercizi 2007-2010 | | | 2.593 |
| Totale proventi | 0 | Totale proventi | 2.593 |
| Differenza da arrotondamento all'unità di Euro | | | (1) |
| Totale oneri | 0 | Totale oneri | (1) |
| | 0 | | 2.592 |

Imposte sul reddito d'esercizio

| Descrizione | Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Saldo al 31/12/2013 | 124.133 | Saldo al 31/12/2012 57.243 | Variazioni 66.890 |
| Imposte | Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
| Imposte correnti: | 55.008 | 5.868 | 49.140 |
| IRRES | 8.939 | | 8.939 |
| IRAP | 46.069 | 5.868 | 40.201 |
| Imposte differite (anticipate) | 69.125 | 51.375 | 17.750 |
| IRRES | 59.213 | 14.860 | 44.353 |
| IRAP | 9.912 | 36.515 | (26.603) |
| | 124.133 | 57.243 | 66.890 |

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 | 130.228 | |

| | | |
|---|---------------|--------------|
| Onere fiscale teorico (%) | 27,5 | 35.813 |
| Rigiò delle differenze temporanee da esercizi precedenti | | |
| Utilizzo fondo spese future non dedotto | (96.909) | |
| Riduzione fondo spese future non dedotto | (2.275) | |
| Accantonamenti preced.non dedotti, deducibili nell'esercizio | (14.121) | |
| Accantonamento a fondo rischi su contenzioso | 28.000 | |
| Utilizzo perdite fiscali riportate da eserc.precedenti | (130.017) | |
| | (215.322) | |
| Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi | | |
| Imposta comunale sugli immobili | 118.072 | |
| Spese telefoniche non deducibili | 323 | |
| Ammortamenti non deducibili | 7 | |
| Deduzione per IRAP | (804) | |
| | 117.598 | |
| Imponibile fiscale | 32.504 | |
| Imposte correnti sul reddito dell'esercizio | | 8.039 |

Determinazione dell'imponibile IRAP

| Descrizione | Valore | Imposte |
|---|------------------|---------------|
| Differenza tra valore e costi della produzione | 1.301.663 | |
| Costi non rilevanti ai fini IRAP | 161.756 | |
| | 1.463.419 | |
| Onere fiscale teorico (%) | 3,9 | 57.073 |
| Rigiò delle differenze temporanee da esercizi precedenti | | |
| Utilizzo fondo spese future non dedotto | (279.880) | |
| Riduzione fondo spese future non dedotto | (2.275) | |
| Imponibile Irap | 1.181.264 | |
| IRAP corrente per l'esercizio | | 46.069 |

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 riverteranno 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 31/12/2013 | | esercizio 31/12/2012 | |
|--|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------|
| | Ammontare delle differenze temporanee | Effetto fiscale | Ammontare delle differenze temporanee | Effetto fiscale |
| Imposte anticipate: | | | | |
| Fondo spese future | 390.772 | 122.702 | 504.075 | 158.280 |
| Fondo spese future (ulteriore quota non ded. IRAP) | 597.970 | 23.321 | 766.821 | 29.906 |
| Fondo rischi su contenzioso | 120.000 | 37.680 | 92.000 | 28.888 |
| Perdite fiscali riportabili | 1.103.180 | 303.375 | 1.233.197 | 339.129 |
| Totale | 2.211.922 | 487.078 | 2.596.093 | 556.203 |
| Imposte differite (anticipate) nette | | (487.078) | | |

Sono state iscritte imposte anticipate per Euro 303.375, derivanti da perdite fiscali riportabili di esercizi precedenti di Euro 1.103.180, 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 31/12/2013 | | esercizio 31/12/2012 | |
|--|---------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|-----------------|
| | Ammontare delle differenze temporanee | Effetto fiscale | Ammontare delle differenze temporanee | Effetto fiscale |
| Imposte anticipate: | | | | |
| Spese sostenute su fondo spese future non ded. in precedenti esercizi | (96.908) | (30.430) | (373.752) | (117.359) |
| Spese sostenute su fondo spese future non ded. in precedenti esercizi (ulteriore quota ded. IRAP) | (182.972) | (7.136) | (609.367) | (23.765) |
| Adeguamento fondo spese future | (2.275) | (714) | | |
| Accantonamento a fondo spese future non deducibile | | | 6.258 | 1.965 |
| Accantonamento a fondo spese future (ulteriore quota non ded. IRAP) | | | 23.587 | 920 |
| Accantonamenti precedenti eserc.a fondo spese future, deducibili IRES nell'esercizio | (14.121) | (3.883) | (743.234) | (204.389) |
| Accantonamento a fondo rischi | 28.000 | 8.792 | 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 |
| Utilizzo perdita fiscale di esercizi precedenti | (130.017) | (35.754) | | |
| Totale | (398.293) | (69.525) | (639.816) | (51.375) |
| Imposte differite (anticipate) nette | | 69.525 | | 51.375 |

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.

Si evidenzia inoltre che nel corso dell'esercizio il Comune di Cittadella ha assegnato alla società un contributo di Euro 300.000, finalizzato alla realizzazione della "Rotonda all'interno del P.I.P. Rometta", compresa nel secondo stralcio delle opere di urbanizzazione della Zona industriale oggetto di intervento.

Una quota parte di detto contributo è stata rilevata nella voce A.5 del conto economico per complessivi Euro 8.060, relativamente alla quota di competenza dell'esercizio e degli esercizi precedenti.

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 15.121;
- corrispettivi spettanti a titolo di maggiorazione per la revisione legale: Euro 4.150.

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 | 39.867 |
| Collegio sindacale | 19.271 |

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, 28 marzo 2014

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 INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2013, 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

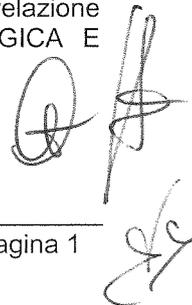
Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39

a) Abbiamo svolto la revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio della società ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA chiuso al 31/12/2013. 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 INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE 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. In particolare 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 12/04/2013.

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 INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA per l'esercizio chiuso al 31/12/2013.

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, ad eccezione di quanto precedentemente descritto, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA chiuso al 31/12/2013.



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

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 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 31/12/2013, 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 31/12/2013 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 positivo di Euro 6.095 e si riassume nei seguenti valori:

| | | |
|---|-------------|--------------|
| Attività | Euro | 27.387.071 |
| Passività | Euro | 27.223.782 |
| - Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio) | Euro | 157.194 |
| - Utile (perdita) dell'esercizio | Euro | 6.095 |
| 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 | 2.210.625 |
| Costi della produzione (costi non finanziari) | Euro | 944.539 |
| Differenza | Euro | 1.266.086 |
| Proventi e oneri finanziari | Euro | (1.135.858) |
| Rettifiche di valore di attività finanziarie | Euro | |
| Proventi e oneri straordinari | Euro | |
| Risultato prima delle imposte | Euro | 130.228 |
| Imposte sul reddito | Euro | 124.133 |
| Utile (Perdita) dell'esercizio | Euro | 6.095 |

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 31/12/2013, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dall'Organo Amministrativo per la destinazione del risultato dell'esercizio.

Cittadella, 12/04/2014

Il Collegio Sindacale

(Incastrini Fabio) – Presidente – firmato Fabio Incastrini

(Andretta Alberto) – Sindaco Effettivo – firmato Alberto Andretta

(Garavello Stefano) – Sindaco Effettivo – firmato 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 31/12/2013

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2013 riporta un risultato positivo pari a Euro 6.095.

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 riferiti al Piano di Innesamento Produttivo "Rometta".

Acquisizioni e Assegnazioni

Conclusa 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 31/03/2014 la riduzione di Euro 1.000.000 prevista per il 31/03/2013.

Per quanto concerne le assegnazioni, nel corso del 2013 è stato assegnato un lotto compreso nel primo stralcio del P.I.P. "Rometta" per la superficie complessiva di mq. 2.748 ed un ricavo complessivo di Euro 336.520.

Si segnala inoltre che in data 30/12/2013 è stato sottoscritto un contratto preliminare di assegnazione e vendita di un lotto di complessivi mq 7.571.

Lavori

Nel corso del 2013 i lavori relativi al secondo e terzo stralcio, iniziati nel 2012, sono stati sospesi a causa della risoluzione dei contratti di appalto, dovuta ad inadempimento da parte delle ditte esecutrici.

Per quanto riguarda il Terzo stralcio, nel corso del 2013 sono stati emessi dall'impresa esecutrice dei lavori il secondo e terzo stato di avanzamento per complessivi € Euro 412.000, iva esclusa.

In merito all'andamento dei lavori, in data 29.04.2013 il Direttore Lavori, dr. geom. Davide Giacobbo, ha ordinato la sospensione lavori sia per permettere alle società Etra spa ed Enel Rete Gas spa di realizzare i rispettivi sottoservizi, sia per la mancanza dell'autorizzazione OSAP da parte della Provincia di Padova per la realizzazione dell'interramento dei sottoservizi lungo il ciglio sud della strada provinciale S.P. 52. La ditta esecutrice, Impresavi srl, ritenendo illegittima la sospensione lavori, ha comunicato in data 11/05/2013 le proprie riserve, senza tuttavia quantificare il danno. Successivamente la società Zitac SpA ha contestato integralmente quanto pervenuto dalla ditta Impresavi srl.

Rilasciata l'autorizzazione OSAP da parte della Provincia di Padova, il Direttore Lavori in data 27.05.2013 ha ordinato la ripresa dei lavori invitando la ditta Impresavi srl alla sottoscrizione del verbale.

A seguito di ulteriore invito da parte di Zitac, la ditta Impresavi srl ha sottoscritto il verbale di ripresa lavori, consegnato al direttore lavori in data 14/06/2013, esplicitando riserve per un importo di € 667.384, respinte *in toto* dal Direttore Lavori.

Preso atto che in data 2/05/2013 la ditta Impresavi srl ha presentato al Tribunale di Padova ricorso per la domanda di concordato preventivo, il Consiglio di amministrazione ha perseguito una soluzione transattiva, giungendo alla risoluzione consensuale del contratto, autorizzata dal Tribunale di Padova nel mese di luglio, con il riconoscimento a favore di Zitac SpA dell'indennizzo di Euro 248.050. Detta somma è stata interamente compensata con il credito di pari importo vantato dalla ditta Impresavi srl a seguito della contabilizzazione del terzo stato avanzamento lavori.

Per quanto concerne il secondo stralcio compreso nel P.I.P. "Rometta", in data 2/05/2013 il Direttore Lavori, ing. Anita Scalco, ha ordinato la sospensione lavori a causa delle condizioni climatiche avverse ed in data 28/05/2013 ne ha ordinato la ripresa, cessate le cause che impedivano di procedere con regolarità e continuità per garantire la perfetta esecuzione dell'opera.

L'impresa non ha mai ripreso i lavori nonostante i solleciti inviati dal Direttore Lavori in data 5/06/2013 ed in data 10/06/2013. L'inottemperanza a tutte le disposizioni impartite dal Direttore dei Lavori a far data dalla sottoscrizione del verbale di ripresa dei lavori del 28/05/2013 è stata altresì accertata con processo verbale di constatazione, sottoscritto dall'Appaltatore in data 18/07/2013 senza alcuna riserva.

A fronte degli inadempimenti dell'Appaltatore, nel mese di ottobre è stata comunicata la determinazione di risoluzione del contratto d'appalto per grave ritardo nell'esecuzione dei lavori, ed è attualmente in corso la procedura per l'escussione della cauzione definitiva per inadempimento dell'impresa esecutrice.

Per entrambi gli stralci si è proceduto con la redazione dello stato di consistenza, ed attualmente è in corso di redazione il progetto per il riappalto delle opere del terzo stralcio, i cui lavori inizieranno presumibilmente per la metà del 2014.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

L'economia italiana è stata caratterizzata nell'anno 2013 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 2013 ha visto acuirsi i toni della lunga recessione che ha interessato il comparto immobiliare in connessione con la crisi finanziaria. Il mercato immobiliare ha subito una flessione del 8,9% rispetto all'anno precedente, continuando il trend decrescente iniziato nell'anno 2008.

Più in particolare, il mercato immobiliare non residenziale ha visto un calo del 11,0% per quanto riguarda il settore terziario, del 7,3% per quanto riguarda il settore commerciale, il 7,7% per quanto riguarda il settore produttivo (stime dell'Osservatorio del mercato immobiliare).

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

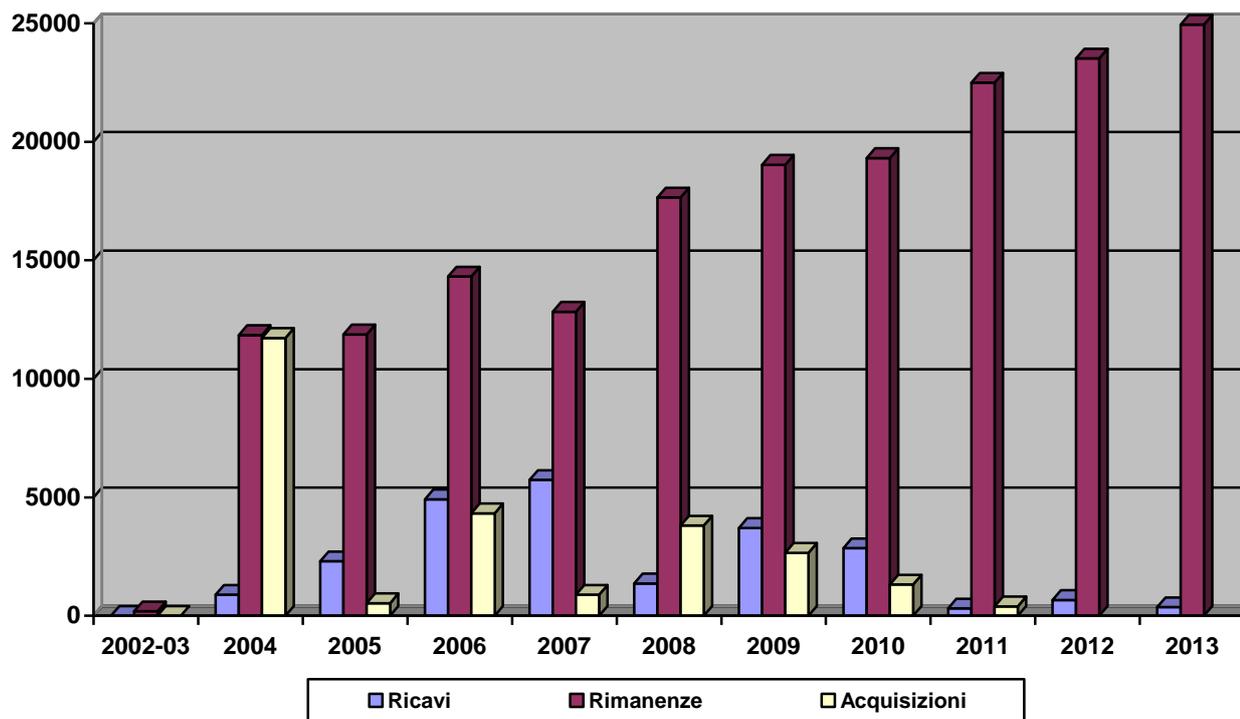
Nonostante questo contesto negativo, durante l'esercizio la società ha registrato alcune manifestazioni di interesse per l'acquisto di alcuni lotti dell'area industriale in corso di realizzazione, ed ha concluso una vendita di 2.748 mq.

Nell'esercizio 2013 le risorse della società si sono concentrate sulla gestione 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 | 2013 |
|--------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ricavi | 0 | 889 | 2.305 | 4.918 | 5.736 | 1.368 | 3.707 | 2.856 | 311 | 671 | 369 |
| Rimanenze | 194 | 11.851 | 11.877 | 14.315 | 12.831 | 17.651 | 19.033 | 19.313 | 22.495 | 23.514 | 24.944 |
| Acquisizioni | 0 | 11.726 | 535 | 4.327 | 894 | 3.812 | 2.662 | 1.322 | 400 | 0 | 0 |

Dati in migliaia di Euro



L'aumento delle rimanenze finali è la conseguenza della imputazione dei costi di urbanizzazione e degli oneri finanziari relativi all'area Rometta, associata alla presenza di vendite ridotte.

I ricavi relativi alla vendita dei lotti sono rimasti sostanzialmente sui volumi dei due esercizi precedenti.

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.

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|
| Valore della produzione | 2.210.625 | 3.643.054 | 1.954.564 |
| Margine operativo lordo | 1.007.569 | 887.649 | 710.007 |
| Risultato prima delle imposte | 130.228 | (62.396) | (4.565) |

Principali dati economici

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

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 | Variazione |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Ricavi netti | 369.471 | 670.605 | (301.134) |
| Costi esterni | (638.098) | (217.044) | (421.054) |
| Valore Aggiunto | 1.007.569 | 887.649 | 119.920 |
| Margine Operativo Lordo | 1.007.569 | 887.649 | 119.920 |
| Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti | 73 | 261 | (188) |
| Risultato Operativo | 1.007.496 | 887.388 | 120.108 |
| Proventi diversi | 258.590 | 46.337 | 212.253 |
| Proventi e oneri finanziari | (1.135.858) | (998.713) | (137.145) |
| Risultato Ordinario | 130.228 | (64.988) | 195.216 |
| Componenti straordinarie nette | | 2.592 | (2.592) |
| Risultato prima delle imposte | 130.228 | (62.396) | 192.624 |
| Imposte sul reddito | 124.133 | 57.243 | 66.890 |
| Risultato netto | 6.095 | (119.639) | 125.734 |

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.

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|-----------|------------|------------|------------|
| ROE netto | 0,04 | - | - |
| ROE lordo | 0,83 | - | - |
| ROI | 0,05 | 0,04 | 0,03 |
| ROS | 3,43 | 1,39 | 2,63 |

Principali dati patrimoniali

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

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 | Variazione |
|---|---------------------|---------------------|--------------------|
| Immobilizzazioni materiali nette | 123 | 196 | (73) |
| Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie | 489.671 | 1.630.120 | (1.140.449) |
| Capitale immobilizzato | 489.794 | 1.630.316 | (1.140.522) |
| Rimanenze di magazzino | 24.944.122 | 23.514.384 | 1.429.738 |
| Crediti verso Clienti | 1.513.744 | 666.389 | 847.355 |
| Altri crediti | 24.739 | 246.588 | (221.849) |
| Ratei e risconti attivi | 11.456 | 14.477 | (3.021) |
| Attività d'esercizio a breve termine | 26.494.061 | 24.441.838 | 2.052.223 |
| Debiti verso fornitori | 90.996 | 315.543 | (224.547) |
| Acconti | 3.685.646 | 2.133.579 | 1.552.067 |
| Debiti tributari e previdenziali | 118.621 | 3.198 | 115.423 |
| Altri debiti | 5.378 | 6.603 | (1.225) |
| Passività d'esercizio a breve termine | 3.900.641 | 2.458.923 | 1.441.718 |
| Capitale d'esercizio netto | 22.593.420 | 21.982.915 | 610.505 |
| Altre passività a medio e lungo termine | 1.108.742 | 1.362.897 | (254.155) |
| Passività a medio lungo termine | 1.108.742 | 1.362.897 | (254.155) |
| Capitale investito | 21.974.472 | 22.250.334 | (275.862) |
| Patrimonio netto | (163.289) | (157.193) | (6.096) |
| Posizione finanziaria netta a medio lungo termine | (1.814.000) | (2.000.000) | 186.000 |
| Posizione finanziaria netta a breve termine | (19.997.183) | (20.093.141) | 95.958 |
| Mezzi propri e indebitamento finanziario netto | (21.974.472) | (22.250.334) | 275.862 |

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.

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|-----------------------------------|------------|-------------|-------------|
| Margine primario di struttura | (326.505) | (1.473.123) | (1.206.207) |
| Quoziente primario di struttura | 0,33 | 0,10 | 0,19 |
| Margine secondario di struttura | 2.596.237 | 1.889.774 | 1.857.923 |
| Quoziente secondario di struttura | 6,30 | 2,16 | 2,25 |

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2013, era la seguente (in Euro):

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 | Variazione |
|--|---------------------|---------------------|----------------|
| Depositi bancari | 402.592 | 16.416 | 386.176 |
| Denaro e altri valori in cassa | 624 | 1.012 | (388) |
| Disponibilità liquide ed azioni proprie | 403.216 | 17.428 | 385.788 |
| Debiti verso banche (entro 12 mesi) | 20.400.399 | 20.110.569 | 289.830 |
| Debiti finanziari a breve termine | 20.400.399 | 20.110.569 | 289.830 |
| Posizione finanziaria netta a breve termine | (19.997.183) | (20.093.141) | 95.958 |
| Debiti verso banche (oltre 12 mesi) | 1.814.000 | 2.000.000 | (186.000) |
| Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine | (1.814.000) | (2.000.000) | 186.000 |
| Posizione finanziaria netta | (21.811.183) | (22.093.141) | 281.958 |

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.

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Liquidità primaria | 0,08 | 0,04 | 0,10 |
| Liquidità secondaria | 1,11 | 1,08 | 1,08 |
| Indebitamento | 159,93 | 156,30 | 85,86 |
| Tasso di copertura degli immobilizzi | 4,04 | 1,32 | 0,70 |

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,08.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,11.

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 159,93.

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.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 4,04, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. Si segnala che le immobilizzazioni materiali e immateriali 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

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 sia 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 segnala che è ancora in corso 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.

In particolare 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.

In data 17/12/2013 si è svolta l'udienza presso la Corte di Appello di Venezia, nel corso della quale sono state precisate le conclusioni, come da atto di citazione in opposizione alla stima dell'indennità di esproprio.

Alla data di redazione della presente relazione, non risulta essere ancora stata emessa la sentenza.

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 dell'area industriale 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.

Nei precedenti esercizi la società già ricevuto dal Comune di Cittadella due anticipi sull'importo previsto, pari a complessivi Euro 486.951.

Si segnala inoltre che nel corso dell'esercizio il Comune di Cittadella ha assegnato un contributo di Euro 300.000 a favore della società, finalizzato alla realizzazione della "Rotonda all'interno del P.I.P. Rometta", compresa nel secondo stralcio delle opere di urbanizzazione della Zona industriale oggetto di intervento.

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.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2014 è previsto il riappalto delle opere di urbanizzazione del terzo stralcio compreso nel P.I.P. "Rometta". I lavori relativi al secondo stralcio saranno riappalti dopo l'inizio delle opere del terzo stralcio.

Destinazione del risultato d'esercizio

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

| Risultato d'esercizio al 31/12/2013 | Euro | 6.095 |
|--|-------------|--------------|
| 5% a riserva legale | Euro | 305 |
| a copertura delle perdite di esercizi precedenti portate a nuovo | Euro | 5.790 |

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

Cittadella, 28 marzo 2013

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Firmato Guido Beghetto