

**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 31/12/2014**

Stato patrimoniale attivo	31/12/2014	31/12/2013
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	66	123
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
	_____	_____
	66	123
<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		66 123

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	22.047.690	24.662.847
3) Lavori in corso su ordinazione	302.311	230.683
4) Prodotti finiti e merci		
5) Acconti	58.321	50.592
	<u>22.408.322</u>	<u>24.944.122</u>

II. Crediti

1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	908.404	1.513.744
- oltre 12 mesi		
	_____	<u>1.513.744</u>
		908.404
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	699	
- oltre 12 mesi		2.593
	_____	<u>2.593</u>
		699
4-ter) Per imposte anticipate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	452.009	487.078
	_____	<u>487.078</u>
		452.009
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	62.832	24.739
- oltre 12 mesi		
	_____	<u>24.739</u>
		62.832

	1.423.944	2.028.154
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	424.661	402.592
2) Assegni	318	
3) Denaro e valori in cassa	243	624
	<u>425.222</u>	<u>403.216</u>
Totale attivo circolante	24.257.488	27.375.492
D) Ratei e risconti		
- disaggio su prestiti		
- vari	<u>7.836</u>	<u>11.456</u>
	7.836	11.456
Totale attivo	24.265.390	27.387.071
Stato patrimoniale passivo	31/12/2014	31/12/2013
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	217.000	217.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserva di rivalutazione		
IV. Riserva legale	7.855	7.550
V. Riserve statutarie		
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII. Altre riserve		
Riserva straordinaria o facoltativa		
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		
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		
Riserva da condono		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	1

	(1)	1
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	(61.567)	(67.357)
<i>IX. Utile d'esercizio</i>	76.323	6.095
<i>IX. Perdita d'esercizio</i>	()	()
<i> Acconti su dividendi</i>	()	()
<i> Copertura parziale perdita d'esercizio</i>		

Totale patrimonio netto	239.610	163.289
--------------------------------	----------------	----------------

B) Fondi per rischi e oneri

1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite		
3) Altri	1.612.510	1.108.742

Totale fondi per rischi e oneri	1.612.510	1.108.742
--	------------------	------------------

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	18.858.409	20.400.399
- oltre 12 mesi	1.814.000	1.814.000
	<u>20.672.409</u>	<u>22.214.399</u>
5) Debiti verso altri finanziatori		
- entro 12 mesi		

- oltre 12 mesi			
6) Acconti			
- entro 12 mesi	861.951		3.685.646
- oltre 12 mesi			
		861.951	3.685.646
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	286.937		90.996
- oltre 12 mesi			
		286.937	90.996
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	580.165		117.472
- oltre 12 mesi			
		580.165	117.472
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	1.460		1.149
- oltre 12 mesi			
		1.460	1.149
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	10.348		5.378
- oltre 12 mesi			
		10.348	5.378
Totale debiti		22.413.270	26.115.040
E) Ratei e risconti			
- aggio sui prestiti			
- vari			
Totale passivo		24.265.390	27.387.071
Conti d'ordine		31/12/2014	31/12/2013

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
- 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****31/12/2014****31/12/2013****A) Valore della produzione**

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.013.893	369.471
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	(2.615.157)	1.418.101
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	71.629	164.463
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	34.368	257.843
- contributi in conto esercizio		747
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
	34.368	258.590
Totale valore della produzione	2.504.733	2.210.625

B) Costi della produzione

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	28.949	32
7) Per servizi	306.498	784.621
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	57	73
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	4.701	7.577
	4.758	7.650
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamento per rischi	126.500	28.000
13) Altri accantonamenti	418.323	
14) Oneri diversi di gestione	147.193	124.236
Totale costi della produzione	1.032.221	944.539
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	1.472.512	1.266.086

C) Proventi e oneri finanziari

- 15) Proventi da partecipazioni:
- da imprese controllate

- da imprese collegate
- altri

16) Altri proventi finanziari:

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

42.090

95.833

42.090

95.833

42.090

95.833

17) Interessi e altri oneri finanziari:

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

1.285.544

1.231.691

1.285.544

1.231.691

17-bis) Utili e Perdite su cambi**Totale proventi e oneri finanziari****(1.243.454)****(1.135.858)****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

5.412

5.412

21) Oneri:

- minusvalenze da alienazioni
- imposte esercizi precedenti

- varie

Totale delle partite straordinarie		5.412	
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		234.470	130.228
<i>22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>			
a) Imposte correnti	123.078		55.008
b) Imposte differite			
c) Imposte anticipate	35.069		69.125
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
		158.147	124.133
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		76.323	6.095

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 31/12/2014

Premessa

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 76.323.

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 2014 l'attività della società si è concentrata sulla ridefinizione e riprogettazione delle opere relative al secondo e al terzo stralcio dell'area industriale denominata "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. e principio contabile OIC 12)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2014 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 31/12/2014 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;

- 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 sui finanziamenti ottenuti per la loro acquisizione e realizzazione, per la parte strettamente inerente.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Riconoscimento ricavi

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

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
66	123	(57)

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	4.019
Ammortamenti esercizi precedenti	(3.896)
Saldo al 31/12/2013	123
Ammortamenti dell'esercizio	(57)
Saldo al 31/12/2014	66

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
22.408.322	24.944.122	(2.535.800)

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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
Immobili in corso di trasformazione area Rometta	22.047.690	24.662.847	(2.615.157)
Lavori in corso su ordinazione	302.311	230.683	71.628
Acconti	58.321	50.592	7.729
Totali	22.408.322	24.944.122	(2.535.800)

Nel corso dell'esercizio sono state cedute aree edificabili relative al comprensorio dell'area industriale "Rometta" per mq 39.921.

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.

Oneri finanziari imputati alla voce rimanenze

Nella voce Immobili in corso di trasformazione sono stati imputati nell'esercizio 2014 oneri finanziari per Euro 1.078.241 (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c.).

Descrizione	Oneri finanziari capitalizzati
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.078.241
Lavori in corso su ordinazione	
Prodotti finiti e merci	
Acconti (versati)	
Totale	1.078.241

L'ammontare complessivo degli oneri finanziari imputati nella voce rimanenze nel corso dei vari esercizi è di Euro 5.584.604. Le poste indicate sono così suddivise:

Descrizione	Area Rometta	Lavori in corso	Totale
Oneri finanziari imputati al 31.12.2013	5.370.591	0	5.370.591
Oneri finanziari capitalizzati al 31.12.2013 e imputati ad aree cedute	(864.228)	0	(864.228)
Oneri finanziari imputati al 31.12.2014	1.078.241	0	1.078.241
Oneri finanziari complessivamente imputati	5.584.604	0	5.584.604

II. Crediti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
1.423.944	2.028.154	(604.210)

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	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine
Verso clienti	908.404			908.404	
Per crediti tributari	699			699	
Per imposte anticipate		452.009		452.009	
Verso altri	62.832			62.832	
	971.935	452.009		1.423.944	

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2014 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso clienti per assegnazione di terreni	908.404
Crediti per anticipi e acconti	20.098
Crediti diversi	42.734

Le imposte anticipate per Euro 452.009 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	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2013		27.313	27.313
Utilizzo nell'esercizio		263	263
Accantonamento esercizio		4.701	4.701
Saldo al 31/12/2014		31.751	31.751

La ripartizione dei crediti al 31/12/2014 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Crediti per Area Geografica	V / clienti	V /collegate /Controllate	V / controllanti	V / altri	Totale
Italia	908.404			62.832	971.236
Totale	908.404			62.832	971.236

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
425.222	403.216	22.006

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013
Depositi bancari e postali	424.661	402.592
Assegni	318	
Denaro e altri valori in cassa	243	624
Totale	425.222	403.216

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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
7.836	11.456	(3.620)

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 31/12/2014, 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	3.492
Risconti oneri pluriennali su apertura di credito ipotecaria	4.344
Totale	7.836

Passività

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
239.610	163.289	76.321

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Capitale	217.000			217.000
Riserva legale	7.550	305		7.855
Varie altre riserve	1			(1)
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		2	(1)
Utili (perdite) portati a nuovo	(67.357)	5.790		(61.567)
Utili (perdite) dell'esercizio	6.095	76.323	6.095	76.323
Totale	163.289	82.418	6.097	239.610

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

Descrizione	31/12/2013	Distribuzione dei dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31/12/2014
Capitale	217.000						217.000
Riserva legale	7.550			305			7.855
Varie altre riserve	1				2		(1)
Utili (perdite) portati a nuovo	(67.357)			5.790			(61.567)
Utili (perdite) dell'esercizio	6.095			76.323	6.095		76.323
Totale	163.289			82.418	6.097		239.610

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
--------------	--------	-------------------------

Azioni Ordinarie	21.700	10
Totale	21.700	

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	217.000	B			
Riserva legale	7.855	B			
Altre riserve	(1)			120.909	
Utili (perdite) portati a nuovo	(61.567)	A, B, C			
Totale				120.909	

(*) 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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
1.612.510	1.108.742	503.768

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Altri	1.108.742	544.823	41.055	1.612.510
	1.108.742	544.823	41.055	1.612.510

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

La voce "Altri fondi", al 31/12/2014, pari a Euro 1.612.510 è costituita da un fondo rischi per contenzioso e da un fondo per spese future. La voce è così suddivisa:

Descrizione	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
Fondo spese future area Rometta	1.366.010	988.742	377.268
Fondo rischi su contenzioso	246.500	120.000	126.500
Totali	1.612.510	1.108.742	503.768

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 2010-2014, 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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
22.413.270	26.115.040	(3.701.770)

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	Oltre	Oltre	Totale	Di cui relativi a
-------------	-------	-------	-------	--------	-------------------

	12 mesi	12 mesi	5 anni	operazioni con obbligo di retrocessione a termine
Debiti verso banche	18.858.409	1.814.000	20.672.409	
Acconti	861.951		861.951	
Debiti verso fornitori	286.937		286.937	
Debiti tributari	580.165		580.165	
Debiti verso istituti di previdenza	1.460		1.460	
Altri debiti	10.348		10.348	
	20.599.270	1.814.000	22.413.270	

I debiti più rilevanti al 31/12/2014 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti Vs. banche per apertura di credito in c/c	3.382.208
Debiti Vs. banche per apertura di credito su c/c ipotecario	16.790.201
Debiti Vs. banche per anticipazioni su crediti	500.000
Anticipi da clienti	861.951
Debiti verso fornitori e per fatture da ricevere	286.937
Debiti per IVA	408.776
Altri debiti tributari	171.389

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2014, pari a Euro 20.672.409, comprensivo dei finanziamenti passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi 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.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le eventuali passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti:

- debiti per imposta IRES pari a Euro 35.881, al netto degli acconti versati nell'esercizio per Euro 3.443 e delle ritenute d'acconto subite, pari a Euro 164;
- debiti per imposta IRAP pari a Euro 64.887, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 18.704;
- debiti per IVA per Euro 408.776;
- altri debiti tributari per Euro 70.621.

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2014 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	286.937				10.348	297.285
Totale	286.937				10.348	297.285

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, con saldo di Euro 13.482.531, 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, con saldo di Euro 962.436, 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, con saldo di Euro 2.345.234, 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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	2.504.733	2.210.625	294.108
Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	5.013.893	369.471	4.644.422
Variazioni rimanenze prodotti	(2.615.157)	1.418.101	(4.033.258)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	71.629	164.463	(92.834)
Altri ricavi e proventi	34.368	258.590	(224.222)
	2.504.733	2.210.625	294.108

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	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Vendite prodotti	5.013.893	336.520	4.677.373
Prestazioni di servizi		23.711	(23.711)
Altre	34.368	267.830	(233.462)
	5.048.261	628.061	4.420.200

Ricavi per area geografica

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

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
	1.032.221	944.539	87.682
Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	28.949	32	28.917
Servizi	306.498	784.621	(478.123)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	57	73	(16)
Svalutazioni crediti attivo circolante	4.701	7.577	(2.876)
Accantonamento per rischi	126.500	28.000	98.500
Altri accantonamenti	418.323		418.323
Oneri diversi di gestione	147.193	124.236	22.957
	1.032.221	944.539	87.682

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.

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, la TASI, sanzioni ed 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 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
(1.243.454)	(1.135.858)	(107.596)

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	42.090	95.833	(53.743)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.285.544)	(1.231.691)	(53.853)
	(1.243.454)	(1.135.858)	(107.596)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				648	648
Altri proventi				41.442	41.442
				42.090	42.090

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				1.285.026	1.285.026
Interessi diversi				518	518
				1.285.544	1.285.544

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
5.412	0	5.412

Descrizione	31/12/2014	Anno precedente	31/12/2013
Rimborso IRES per IRAP deducibile esercizi 2005-2007	4.974		
Sopravvenienza attiva minori imposte esercizio 2013	438		
Totale proventi	5.412	Totale proventi	0
	5.412		0

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
158.147	124.133	34.014

Imposte	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
Imposte correnti:	123.078	55.008	68.070
IRIS	39.487	8.939	30.548
IRAP	83.591	46.069	37.522
Imposte differite (anticipate)	35.069	69.125	(34.056)
IRIS	54.717	59.213	(4.496)
IRAP	(19.648)	9.912	(29.560)
	158.147	124.133	34.014

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	234.470	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	64.479
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamento a fondo spese future non deducibile	263.346	
Accantonamento a fondo rischi su contenzioso	126.500	
	389.846	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondo spese future non dedotto	(10.657)	
Utilizzo perdite fiscali riportate da eserc.precedenti	(578.158)	
	(588.815)	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
Imposta comunale sugli immobili	115.386	
Spese telefoniche non deducibili	264	
Ammortamenti non deducibili	7	
Altri costi non deducibili	18	
Sanzioni amministrative	4.206	
Sopravvenienze passive non deducibili	2.139	
Sopravvenienze attive non tassabili	(5.412)	
Deduzione per IRAP	(7.571)	
Detassazione ACE	(950)	
Imponibile fiscale	143.588	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		39.487

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	2.022.036	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	162.529	
Contributi INAIL	(163)	
	2.184.402	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	85.192
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Utilizzo fondo spese future non dedotto	(41.055)	
Imponibile Irap	2.143.347	
IRAP corrente per l'esercizio		83.591

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 31/12/2014		esercizio 31/12/2013	
Fondo spese future	643.461	202.047	390.772	122.702
Fondo spese future (ulteriore quota non ded. IRAP)	722.549	28.179	597.970	23.321
Fondo rischi su contenzioso	246.500	77.402	120.000	37.680
Perdite fiscali riportabili	525.022	144.381	1.103.180	303.375
Totale	2.137.532	452.009	2.211.922	487.078
Imposte differite (anticipate) nette		(452.009)		

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

	esercizio 31/12/2014		esercizio 31/12/2013	
	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	(10.657)	(3.346)	(96.908)	(30.430)
Spese sostenute su fondo spese future non ded. in precedenti esercizi (ulteriore quota ded. IRAP)	(30.398)	(1.186)	(182.972)	(7.136)
Adeguamento fondo spese future			(2.275)	(714)
Accantonamento a fondo spese future non deducibile	263.346	82.691		
Accantonamento a fondo spese future (ulteriore quota non ded. IRAP)	154.977	6.044		
Accantonamenti precedenti eserc. a fondo spese future, deducibili IRES nell'esercizio			(14.121)	(3.883)
Accantonamento a fondo rischi	126.500	39.721	28.000	8.792
Utilizzo perdita fiscale di esercizi precedenti	(578.158)	(158.993)	(130.017)	(35.754)
Totale	(74.390)	(35.069)	(398.293)	(69.525)
Imposte differite (anticipate) nette		35.069		69.525

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 addebita 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 del precedente esercizio il Comune di Cittadella ha assegnato alla società un contributo di Euro 300.000.

Una quota parte di detto contributo è stata rilevata nella voce A.5 del conto economico per complessivi Euro 34.364.

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 14.568;
- corrispettivi spettanti a titolo di maggiorazione per la revisione legale: Euro 4.113.

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	40.297
Collegio sindacale	18.681

Rendiconto finanziario

Come previsto dal Principio Contabile OIC n. 10, di seguito sono rappresentate le informazioni di natura finanziaria

Descrizione	esercizio 31/12/2014	esercizio 31/12/2013
A. Flusso finanziario della gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	76.323	6.095
Imposte sul reddito	158.147	124.133
Interessi passivi (interessi attivi)	1.243.454	1.135.858
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.477.924	1.266.086
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	544.823	28.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	57	73
<i>Totale rettifiche non monetarie</i>	<i>544.880</i>	<i>28.073</i>
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	2.022.804	1.294.159
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	2.535.800	(1.429.738)
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	605.340	223.969
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	195.941	(224.547)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	3.620	3.021
Altre variazioni del capitale circolante netto	(2.443.770)	1.839.196
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>896.931</i>	<i>411.901</i>
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	2.919.735	1.706.060
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.243.454)	(1.135.858)
(Imposte sul reddito pagate)	(71.230)	(6.089)
Dividendi incassati		

(Utilizzo dei fondi)	(41.055)	(282.155)
<i>Totale altre rettifiche</i>	(1.355.739)	(1.424.102)
FLUSSO FINANZIARIO DELLA GESTIONE REDDITUALE (A)	1.563.996	281.958
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	(1.541.990)	289.830
Rimborso finanziamenti		(186.000)
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(1.541.991)	103.830
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)	22.006	385.788
Disponibilità liquide iniziali	403.216	17.428
Disponibilità liquide finali	425.222	403.216
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	22.006	385.788

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, 10/04/2015

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 31/12/2014, 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 31/12/2014. 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. 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 12/04/2014.

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 31/12/2014.

d) 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 INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA chiuso al 31/12/2014.

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

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2014 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, 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.
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. In particolare, le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società nel corso dell'esercizio sono stati due atti di vendita per complessivi euro 5.013.893.
Possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
4. Il Collegio sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e / o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate.
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 31/12/2014. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31/12/2014 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 76.323 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	24.265.390
Passività	Euro	24.025.780
- Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	163.287
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	76.323
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	0

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	2.504.733
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	1.032.221
Differenza	Euro	1.472.512
Proventi e oneri finanziari	Euro	(1.243.454)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	0

Proventi e oneri straordinari	Euro	5.412
Risultato prima delle imposte	Euro	234.470
Imposte sul reddito	Euro	158.147
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	76.323

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 31/12/2014, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dall'Organo Amministrativo per la destinazione del risultato dell'esercizio.

Cittadella, 14/04/2015

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 31/12/2014

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2014 riporta un risultato positivo pari a Euro 76.323.

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 di Cittadella in via Indipendenza n. 41.

Di seguito si evidenziano i principali fatti avvenuti durante l'esercizio riferiti al Piano di Inseadimento Produttivo "Rometta".

Acquisizioni e Assegnazioni

Nel corso del 2014 sono state acquisite due particelle fuori ambito del Piano per gli Inseadimenti Produttivi denominato "Rometta" per complessivi mq. 151, indispensabili per il completamento delle opere di urbanizzazione del terzo stralcio. 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 di Appello di Venezia ha sospeso il giudizio in attesa della definizione del giudizio amministrativo pendente avanti il TAR Veneto sulla dichiarazione di pubblica utilità. Per un maggiore approfondimento, si rinvia alla sezione della presente relazione dedicata ai principali rischi a cui la società è esposta.

Sono in corso le trattative con le banche Cassa di Risparmio del Veneto e Monte Paschi di Siena per il rinnovo e la rimodulazione delle aperture di credito per il prossimo triennio. Dagli incontri fui qui intervenuti, si confida in una conclusione positiva delle trattative.

Per quanto concerne le assegnazioni, nel corso del 2014 sono stati assegnati due lotti, un lotto oggetto di preliminare di vendita nell'esercizio 2011, l'altro oggetto di preliminare nell'esercizio precedente. La superficie complessiva assegnata è di mq. 39.921 per un ricavo complessivo di Euro 5.013.893.

Lavori

In seguito all'entrata in vigore della Legge 98/2013 (Decreto del Fare), al fine di favorire l'accesso delle piccole e medie imprese all'esecuzione delle opere, il secondo ed il terzo stralcio delle opere, i cui lavori sono stati interrotti a causa della risoluzione dei contratti di appalto per inadempimento da parte delle ditte esecutrici, sono stati suddivisi in ulteriori due stralci: terzo stralcio A e B e secondo stralcio C e D.

Nel corso del 2014 sono stati predisposti gli elaborati progettuali del secondo stralcio – C e del terzo stralcio – A. Considerato che i lavori da eseguire per ciascuno stralcio hanno un importo inferiore al milione di euro, la società ha deciso di pubblicare un avviso di manifestazione di interesse per l'esecuzione delle opere con cessione di lotti a titolo di parziale corrispettivo del contratto, al fine di individuare le ditte da invitare alla procedura negoziata, ai sensi dell'art. 57, comma 6 e dell'art. 122, comma 7 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i..

In merito alle opere di urbanizzazione del secondo stralcio, a fronte della risoluzione del contratto di appalto per grave ritardo nell'esecuzione dei lavori è ancora in corso la procedura per l'escussione della cauzione definitiva per inadempimento dell'impresa esecutrice.

Andamento della gestione**Andamento economico generale**

L'economia italiana è stata caratterizzata nell'anno 2014 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 2014 ha visto il prolungarsi della stagnazione che ha interessato il comparto immobiliare in connessione con la crisi finanziaria, pur con qualche segnale di ripresa.

Il mercato immobiliare nel corso dell'anno ha visto una parziale inversione di tendenza rispetto agli anni precedenti, specialmente nel secondo semestre, interrompendo il trend decrescente iniziato nell'anno 2008.

Più in particolare, il mercato immobiliare non residenziale ha visto un calo del 4,6% per quanto riguarda il settore terziario, ma un incremento del 5,7% per quanto riguarda il settore commerciale e del 3,6% per quanto riguarda il settore produttivo.

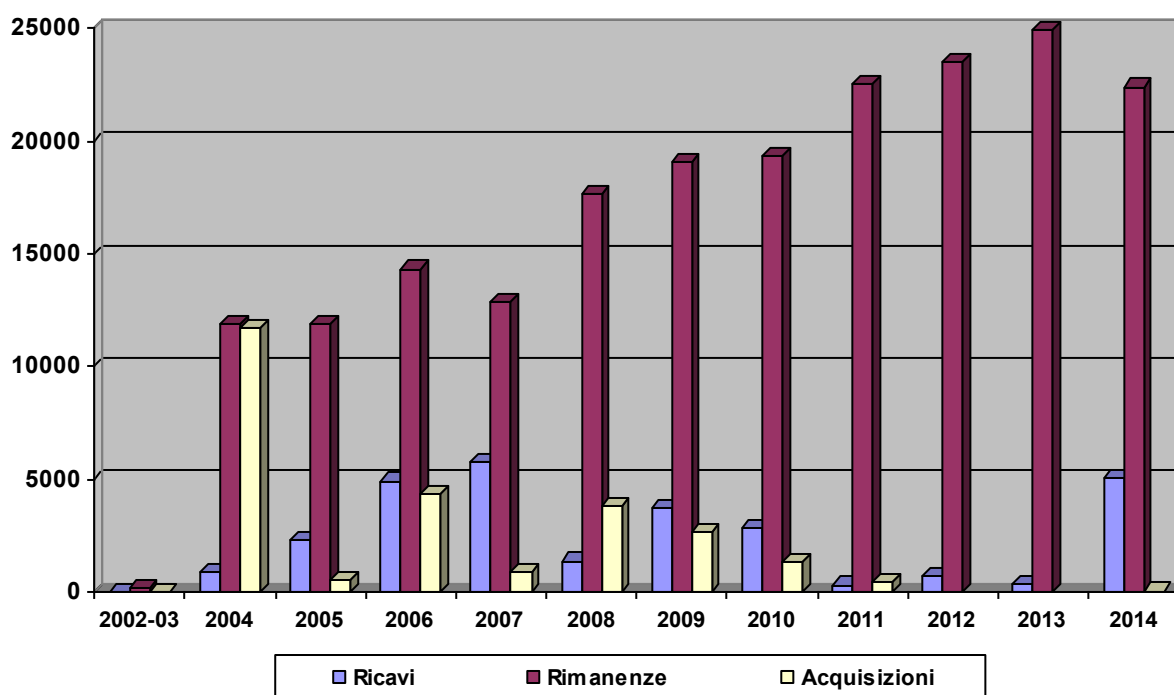
Nel suo complesso si registra una debole ripresa, con una variazione positiva annua che si è attestata al 1,8% (stime dell'Osservatorio del mercato immobiliare).

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Nonostante questo contesto di stagnazione, durante l'esercizio la società ha concluso vendite per complessivi 39.921 mq.

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	2014
Ricavi	0	889	2.305	4.918	5.736	1.368	3.707	2.856	311	671	369	5.014
Rimanenze	194	11.851	11.877	14.315	12.831	17.651	19.033	19.313	22.495	23.514	24.944	22.403
Acquisizioni	0	11.726	535	4.327	894	3.812	2.662	1.322	400	0	0	29

Dati in migliaia di Euro

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

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Valore della produzione	2.504.733	2.210.625	3.643.054
Margine operativo lordo	1.438.201	1.007.569	887.649
Risultato prima delle imposte	234.470	130.228	(62.396)

Principali dati economici

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

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Ricavi netti	5.013.893	369.471	4.644.422
Costi esterni	(1.032.164)	(944.466)	(87.698)
Variazione delle rimanenze	(2.543.528)	1.582.564	(4.126.092)
Valore Aggiunto	1.438.201	1.007.569	430.632
Margine Operativo Lordo	1.438.201	1.007.569	430.632
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	57	73	(16)
Risultato Operativo	1.438.144	1.007.496	430.648
Proventi diversi	34.368	258.590	(224.222)
Proventi e oneri finanziari	(1.243.454)	(1.135.858)	(107.596)
Risultato Ordinario	229.058	130.228	98.830
Componenti straordinarie nette	5.412		5.412
Risultato prima delle imposte	234.470	130.228	104.242
Imposte sul reddito	158.147	124.133	34.014
Risultato netto	76.323	6.095	70.228

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.

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
ROE netto	0,47	0,04	-
ROE lordo	1,44	0,83	-
ROI	0,06	0,05	0,04
ROS	0,29	3,43	1,39

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Immobilizzazioni materiali nette	66	123	(57)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	452.009	489.671	(37.662)
Capitale immobilizzato	452.075	489.794	(37.719)
Rimanenze di magazzino	22.408.322	24.944.122	(2.535.800)
Crediti verso Clienti	908.404	1.513.744	(605.340)
Altri crediti	63.531	24.739	38.792
Ratei e risconti attivi	7.836	11.456	(3.620)
Attività d'esercizio a breve termine	23.388.093	26.494.061	(3.105.968)
Debiti verso fornitori	286.937	90.996	195.941
Acconti	861.951	3.685.646	(2.823.695)
Debiti tributari e previdenziali	581.625	118.621	463.004
Altri debiti	10.348	5.378	4.970
Passività d'esercizio a breve termine	1.740.861	3.900.641	(2.159.780)
Capitale d'esercizio netto	21.647.232	22.593.420	(946.188)

Altre passività a medio e lungo termine	1.612.510	1.108.742	503.768
Passività a medio lungo termine	1.612.510	1.108.742	503.768
Capitale investito	20.486.797	21.974.472	(1.487.675)
Patrimonio netto	(239.610)	(163.289)	(76.321)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(1.814.000)	(1.814.000)	
Posizione finanziaria netta a breve termine	(18.433.187)	(19.997.183)	1.563.996
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(20.486.797)	(21.974.472)	1.487.675

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.

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Margine primario di struttura	(212.465)	(326.505)	(1.473.123)
Quoziente primario di struttura	0,53	0,33	0,10
Margine secondario di struttura	3.214.045	2.596.237	1.889.774
Quoziente secondario di struttura	8,11	6,30	2,16

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2014, era la seguente (in Euro):

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Depositi bancari	424.661	402.592	22.069
Denaro e altri valori in cassa	561	624	(63)
Disponibilità liquide ed azioni proprie	425.222	403.216	22.006
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	18.858.409	20.400.399	(1.541.990)
Debiti finanziari a breve termine	18.858.409	20.400.399	(1.541.990)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(18.433.187)	(19.997.183)	1.563.996
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	1.814.000	1.814.000	
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(1.814.000)	(1.814.000)	
Posizione finanziaria netta	(20.247.187)	(21.811.183)	1.563.996

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.

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Liquidità primaria	0,07	0,08	0,04
Liquidità secondaria	1,16	1,11	1,08
Indebitamento	93,54	159,93	156,30
Tasso di copertura degli immobilizzi	4,54	4,04	1,32

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,07.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,16.

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 93,54.

L'ammontare dei debiti mantiene dimensioni significative in funzione dei mezzi propri esistenti, in conseguenza dell'elevato valore delle rimanenze, finanziato con mezzi di terzi. Il valore dell'indice è migliorato rispetto all'esercizio precedente.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 4,54, 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 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 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 ha sospeso il giudizio in attesa della definizione del giudizio amministrativo pendente avanti il TAR Veneto sulla dichiarazione di pubblica utilità.

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.

La Corte d'Appello di Venezia ha successivamente sospeso il giudizio in attesa della definizione del giudizio amministrativo pendente avanti il TAR Veneto sulla dichiarazione di pubblica utilità. L'udienza, prevista in data 18/03/2015, è stata rinviata al 6/05/2015.

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.

Sono, inoltre, in corso altre due controversie legali di minore entità conseguenti a procedure espropriative di aree del P.I.P. "Rometta", dei cui potenziali effetti si è tenuto conto nello stanziamento del fondo rischi su contenzioso.

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 ha 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 precedente il Comune di Cittadella ha assegnato un contributo di Euro 300.000 a favore della società, che ha influenzato l'esercizio 2014 per la somma di Euro 34.364, iscritta nella voce A5 del del Valore della produzione.

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

Con riferimento alla causa per la determinazione dell'indennità definitiva spettante ai signori Nichele Roberto e Gagnolato Valter sopra citata, nel mese di marzo, su proposta del giudice, è stata manifestata dalle parti la disponibilità ad individuare una soluzione transattiva. La trattativa è ancora in corso.

Evoluzione prevedibile della gestione

In merito alle opere di urbanizzazione del secondo e terzo stralcio, nel mese di marzo 2015 sono stati pubblicati gli avvisi di manifestazione di interesse per l'esecuzione delle opere con cessione di lotti a titolo di parziale corrispettivo del contratto, al fine di individuare le ditte da invitare alla procedura negoziata, ai sensi dell'art. 57, comma 6 e dell'art. 122, comma 7 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. Sulla base delle manifestazioni pervenute si provvederà ad esperire la gara per il completamento delle suddette opere di urbanizzazione.

Nel mese di marzo è stata esperita una gara per l'affidamento degli incarichi di progettazione esecutiva, direzione lavori, contabilità e coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione relativi alle opere di urbanizzazione del quarto stralcio. Successivamente sarà avviata una procedura negoziata per l'affidamento di una parte dei lavori relativi al quarto stralcio.

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2014	Euro	76.323
5% a riserva legale	Euro	3.816
a copertura delle perdite di esercizi precedenti portate a nuovo	Euro	61.567
a riserva straordinaria	Euro	10.940

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

Cittadella, 10 aprile 2015

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Firmato Guido Beghetto