

ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	35013 CITTADELLA (PD) VIA INDIPENDENZA 41
Codice Fiscale	03771720285
Numero Rea	PD 336065
P.I.	03771720285
Capitale Sociale Euro	217000.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
Settore di attività prevalente (ATECO)	LOTTIZZAZIONE DEI TERRENI CONNESSA CON L'URBANIZZAZIONE (429901)
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	773	1.013
Totale immobilizzazioni (B)	773	1.013
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	16.260.809	23.501.470
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	890.540	921.482
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	438.036
Totale crediti	890.540	1.359.518
IV - Disponibilità liquide	220.831	57.152
Totale attivo circolante (C)	17.372.180	24.918.140
D) Ratei e risconti	2.027	3.804
Totale attivo	17.374.980	24.922.957
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	217.000	217.000
IV - Riserva legale	11.671	11.671
VI - Altre riserve	10.941 ⁽¹⁾	10.941
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(213.807)	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(9.041.654)	(213.807)
Totale patrimonio netto	(9.015.849)	25.805
B) Fondi per rischi e oneri	1.816.652	1.553.153
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	24.573.989	23.343.999
Totale debiti	24.573.989	23.343.999
E) Ratei e risconti	188	-
Totale passivo	17.374.980	24.922.957

(1)

Altre riserve	31/12/2016	31/12/2015
Riserva straordinaria	10.940	10.940
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(7.240.661)	1.124.080
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(7.240.661)	1.121.347
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	2.733
5) altri ricavi e proventi		
altri	4.378	110.541
Totale altri ricavi e proventi	4.378	110.541
Totale valore della produzione	(7.236.283)	1.234.621
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	19.968
7) per servizi	282.410	208.817
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	239	158
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	239	158
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	4.588	4.588
Totale ammortamenti e svalutazioni	4.827	4.746
12) accantonamenti per rischi	100.021	12.423
13) altri accantonamenti	51.606	-
14) oneri diversi di gestione	85.812	78.300
Totale costi della produzione	524.676	324.254
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(7.760.959)	910.367
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	12	9.742
Totale proventi diversi dai precedenti	12	9.742
Totale altri proventi finanziari	12	9.742
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	842.671	1.084.660
Totale interessi e altri oneri finanziari	842.671	1.084.660
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(842.659)	(1.074.918)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(8.603.618)	(164.551)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	35.283
imposte differite e anticipate	438.036	13.973
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	438.036	49.256
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(9.041.654)	(213.807)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 9.041.654.

Il risultato negativo, come meglio sarà evidenziato nella presente nota integrativa, è dovuto sia all'assenza di vendite nel corso dell'esercizio, sia alle mutate prospettive aziendali connesse alla messa in liquidazione della società e alle conseguenti valutazioni prudenziali degli attivi aziendali.

Si evidenzia che in data 31/03/2017 la società ha sottoscritto con i due istituti di credito finanziatori un Accordo di ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 182-bis L.F..

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.

L'area industriale "Rometta" è ancora in corso di realizzazione, ma l'attività di costruzione è rimasta sospesa nel corso dell'esercizio a causa di difficoltà finanziarie e delle conseguenti trattative con le banche finanziatrici, ora risolte grazie ad un Accordo di ristrutturazione del debito ax art. 182-bis L.F., come sarà meglio precisato nella presente nota integrativa.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

La società in data 29/11/2016 è stata posta in liquidazione volontaria da parte dell'assemblea straordinaria. La deliberazione ha avuto efficacia con decorrenza dal 16/12/2016, data di iscrizione della medesima nel registro delle Imprese.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

In data 31/03/2017 la società ha sottoscritto con i due istituti di credito finanziatori un Accordo di ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 182-bis L.F., che pone le basi per la valorizzazione dell'area industriale in corso di realizzazione. L'accordo è stato omologato dal Tribunale di Padova in data 01/06/2017.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. 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.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Le voci del bilancio dell'esercizio precedente sono state riclassificate secondo i nuovi schemi di bilancio e pertanto risultano comparabili con quelle del bilancio al 31/12/2016.

Fatti salvi gli effetti conseguenti a tale riclassificazione, l'applicazione dei nuovi principi contabili non ha comportato modifiche ai valori contabili relativi all'esercizio precedente, pertanto non si sono apportate rettifiche al patrimonio netto all'inizio dell'esercizio.

Per il dettaglio delle riclassificazioni e delle rettifiche effettuate si rinvia alla tabella riportata nel seguito della presente Nota integrativa.

Criteria di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e OIC 12)

I criteri utilizzati, in quanto non in contrasto con le nuove norme, non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, compatibilmente con i principi di seguito esposti, conseguenti alla messa in liquidazione della società avvenuta nel corso dell'esercizio e all'omologa dell'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis sottoscritto con i due istituti di credito finanziatori.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, secondo un principio di ordinato realizzo in un orizzonte temporale compatibile con l'alienazione delle aree edificabili in proprietà e in una prospettiva di parziale continuità finalizzata al migliore realizzo degli asset aziendali, coerentemente con quanto previsto nell'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis sottoscritto con i due istituti finanziatori ed omologato da parte del Tribunale di Padova il 01/06/2017.

La prospettiva di parziale continuità che si rende necessaria per garantire la valorizzazione delle aree edificabili in proprietà al fine del loro migliore realizzo, ha comportato il mantenimento dei criteri di valutazione di funzionamento finora utilizzati dagli amministratori per la redazione del bilancio, ove non in contrasto con lo stato di liquidazione ed in quanto compatibili con una valutazione a valore di realizzo per stralcio.

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 rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Deroghe

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Effetti sui saldi di apertura derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 139/2015

Scritture di rettifica e/o riclassifica sul bilancio al 31/12/2015 ai fini comparativi	Importo risultante dal bilancio al 31/12/2015	Riclassifiche D.Lgs. 139/2015	Rettifiche D. Lgs. 139/2015	Importo risultante dal bilancio ai fini comparativi
Descrizione voce				

Conto economico

Proventi e oneri di natura straordinaria	58.323	(58.323)		
Altri ricavi e proventi	52.217	58.324		110.541
Annullamento differenza da arrotondamento all'unità			(1)	

Effetti delle scritture sul patrimonio netto di apertura al 31/12/2015

Descrizione	Importo
Patrimonio netto 31/12/2015	25.803
Rettifiche attivo circolante	1
Arrotondamento all'unità di Euro	1
Patrimonio netto 31/12/2015 ai fini comparativi	25.805

La società si è avvalsa della facoltà di valutare i crediti e i debiti senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, così come previsto dai relativi principi contabili nazionali di riferimento OIC.

Bilancio iniziale di liquidazione

La società è in liquidazione dal 16/12/2016.

Il presente bilancio è riferito all'esercizio 01/01/2016 – 31/12/2016 e pertanto è comprensivo sia della frazione dell'esercizio che precede il periodo di liquidazione, sia del periodo che inizia con la data di effetto della liquidazione e termina con la fine dell'esercizio. Al fine di evidenziare la situazione patrimoniale risultante alla data di effetto della messa in liquidazione, coincidente con la data di inizio della liquidazione, si evidenziano nella seguente tabella la situazione patrimoniale al termine dell'esercizio, la situazione patrimoniale alla data di inizio della liquidazione e quella al termine del precedente esercizio.

Stato Patrimoniale	31/12/2016	16/12/2016	31/12/2015
Attivo			
B) Immobilizzazioni	773	783	1.013
I) Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
II) Immobilizzazioni materiali	773	783	1.013
C) Attivo circolante	17.372.180	23.083.012	24.918.139
I) Rimanenze	16.260.809	21.710.549	23.501.470
II) Crediti	890.540	1.151.483	1.359.517
IV) Disponibilità liquide	220.831	220.980	57.152
D) Ratei e risconti	2.027	2.194	3.804
2) Risconti attivi	2.027	2.194	3.804
Totale Stato patrimoniale attivo	17.374.980	23.085.989	24.922.956
Passivo			
A) Patrimonio netto	(9.015.849)	(3.157.006)	25.803
I) Capitale	217.000	217.000	217.000
IV) Riserva legale	11.671	11.671	11.671
VI) Altre riserve	10.941	10.941	10.939
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	(213.807)	(213.807)	0
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	(9.041.654)	(3.182.811)	(213.807)
B) Fondi per rischi e oneri	1.816.652	1.716.752	1.553.153
4) Altri	1.816.652	1.716.752	1.553.153
D) Debiti	24.573.989	24.520.133	23.344.000
4) Debiti verso banche	22.598.473	22.555.830	21.756.286
6) Acconti	1.061.451	1.061.451	861.951
7) Debiti verso fornitori	421.363	418.882	316.076
12) Debiti tributari	217.439	211.016	146.460
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.437	1.294	1.421
14) Altri debiti	273.826	271.660	261.806
E) Ratei e risconti	188	6.110	0
1) Ratei passivi	188	6.110	0
Totale Stato patrimoniale passivo	17.374.980	23.085.989	24.922.956

Si evidenzia che per quanto già illustrato relativamente ai criteri di valutazione adottati, non si è reso necessario apportare rettifiche alla situazione patrimoniale risultante dal rendiconto degli amministratori, riferito alle ore 24 del 15/12/2016, mentre in sede di redazione del bilancio al 31/12/2016 sono state apportate le rettifiche conseguenti agli eventi successivi sia alla data di effetto della liquidazione sia alla data di chiusura dell'esercizio, con particolare riferimento a quanto previsto nell'accordo di ristrutturazione del debito già citato.

Al fine di evidenziare separatamente i risultati della gestione degli amministratori da quella dei liquidatori, nella tabella seguente vengono esposti i conti economici dei due periodi ante e post messa in liquidazione, ed il conto economico complessivo.

Conto economico	01/01/2016	16/12/2016	01/01/2016
	15/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
A) Valore della produzione	(1.786.543)	(5.449.740)	(7.236.283)
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.790.921)	(5.449.740)	(7.240.661)
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	4.378	0	4.378
B) Costi della produzione	414.601	110.075	524.676
7) Per servizi	279.137	3.273	282.410
10) Ammortamenti e svalutazioni	4.617	210	4.827
12) Accantonamento per rischi	121	99.900	100.021
13) Altri accantonamenti	51.606	0	51.606
14) Oneri diversi di gestione	79.120	6.692	85.812
C) Proventi e oneri finanziari	(806.155)	(36.504)	(842.659)
16) Altri proventi finanziari	11	1	12
17) Interessi e altri oneri finanziari	806.166	36.505	842.671
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	175.512	262.524	438.036
Perdita dell'esercizio	(3.182.811)	(5.858.843)	(9.041.654)

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

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	200	5.124	5.324
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	4.111	4.311
Valore di bilancio	-	1.013	1.013
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	-	239	239
Altre variazioni	-	(1)	(1)
Totale variazioni	-	(240)	(240)
Valore di fine esercizio			
Costo	200	5.123	5.323
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	4.350	4.550
Valore di bilancio	-	773	773

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
0	0	0

Il valore netto al 31/12/2016 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.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni 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.

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
773	1.013	(240)
Immobilizzazioni materiali		
Valore di inizio esercizio		
Costo	5.124	
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.111	
Valore di bilancio	1.013	
Variazione nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	239	
Altre variazioni	(1)	
Totale variazioni	(240)	
Valore di fine esercizio		
Costo	5.123	
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.350	
Valore di bilancio	773	

Attivo circolante

Rimanenze

Il valore complessivo delle rimanenze finali, confrontato con quello dell'esercizio precedente, è il seguente:

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
16.260.809	23.501.470	(7.240.661)

Il saldo è dovuto alle seguenti poste:

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
Immobili in corso di trasformazione area Rometta	15.928.375	23.169.037	(7.240.662)
Lavori in corso su ordinazione	305.044	305.044	0
Acconti	27.389	27.389	0
Arrotondamento	1		1
Totali	16.260.809	23.501.470	(7.240.661)

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 del costo 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 sostenuti fino all'esercizio chiuso al 31/12/2015. Come sarà meglio precisato in seguito, al fine di una valutazione estremamente prudentiale che tenga conto sia dello stato di liquidazione in cui si trova la società sia dell'accordo di ristrutturazione del debito recentemente omologato dal Tribunale, il costo è stato svalutato accantonando un apposito fondo svalutazione per allinearne il valore al *floor-price* (prezzo minimo) indicato

nell'accordo di ristrutturazione del debito, tenendo conto sia del costo delle opere ancora da eseguire che degli accantonamenti a fondi rischi. Il valore degli immobili in corso di trasformazione è stato iscritto al netto del fondo svalutazione che ammonta ad Euro 7.244.002.

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.

- 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. 10.909, 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, fino al bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2015.

La variazione negativa degli immobili in corso di trasformazione è dovuta all'appostamento del fondo svalutazione magazzino di Euro 7.244.002, al netto dell'incremento per costi sostenuti per Euro 3.340.

Fondo svalutazione magazzino

Come sopra evidenziato il valore delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione al 31/12/2016 è stato rettificato mediante l'accantonamento di un fondo svalutazione magazzino di Euro 7.244.002. Il valore iscritto risulta pertanto così costituito

Descrizione	Saldo al 31/12/2016
Immobili in corso di trasformazione area Rometta (valutazione al costo)	23.172.378
Fondo svalutazione magazzino	(7.244.002)
Arrotondamento	(1)
Valutazione al termine dell'esercizio	15.928.375

Per l'appostamento di tale fondo svalutazione è stato adottato un criterio estremamente prudentiale, prendendo a riferimento il *floor-price* (prezzo minimo) indicato nell'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis sottoscritto con gli istituti bancari finanziatori, tenendo conto sia del costo delle opere ancora da eseguire che degli accantonamenti a fondi rischi, e di una vendita effettuata nell'esercizio 2017 ad un prezzo superiore, che consente di presumere un prezzo di vendita futuro significativamente maggiore.

La scelta di adottare quale parametro per la stima del fondo svalutazione magazzino il *floor-price* previsto nell'Accordo di ristrutturazione del debito anziché il prezzo di vendita registrato nel 2017 risponde ad un criterio estremamente prudentiale che tiene conto sia dello stato di liquidazione in cui si trova la società sia degli impegni assunti nell'accordo di ristrutturazione del debito recentemente omologato dal Tribunale.

Come anche previsto dal principio contabile OIC 13, se negli esercizi futuri verranno meno, in tutto o in parte, i presupposti della svalutazione, a fronte di prezzi di vendita che si confermino superiori al *floor-price* previsto, il fondo svalutazione sarà ridotto in misura corrispondente.

Ai fini di una completa informativa, si segnala che la stima del fondo svalutazione magazzino prendendo a riferimento il maggior prezzo di vendita rilevato nel marzo 2017 sarebbe stata di Euro 1.794.262, corrispondente

ad un maggior valore dei prodotti in corso di lavorazione di Euro 5.449.740, con una conseguente riduzione di pari importo della perdita di esercizio.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. 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, di settore e anche il rischio paese.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
890.540	1.359.518	(468.978)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	881.266	(4.588)	876.678	876.678
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	23.143	(21.308)	1.835	1.835
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	438.036	(438.036)	-	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	17.072	(5.045)	12.027	12.027
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.359.518	(468.978)	890.540	890.540

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	876.678	876.678
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.835	1.835
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	12.027	12.027
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	890.540	890.540

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 31/12/2015		36.339	36.339
Accantonamento esercizio		4.588	4.588
Saldo al 31/12/2016		40.927	40.927

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
220.831	57.152	163.679

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015
Depositi bancari e postali	220.830	57.151
Denaro e altri valori in cassa	1	1
	220.831	57.152

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
2.027	3.804	(1.777)

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.

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.

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari imputati alla voce rimanenze

Nell'esercizio chiuso al 31/12/2016 nella voce rimanenze non sono stati imputati oneri finanziari (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c.).

Si evidenzia che fino all'esercizio chiuso al 31/12/2015 la società nella voce Immobili in corso di trasformazione ha imputato gli oneri finanziari sostenuti per il finanziamento dell'opera. Tale criterio non è stato mantenuto nell'esercizio chiuso al 31/12/2016 in quanto il prezzo presunto di realizzo, stimato con criteri prudenziali a seguito della messa in liquidazione della società, non ne consentirebbe il recupero.

La mancata rilevazione degli interessi passivi nel costo delle rimanenze finali ha comportato un incremento della perdita di esercizio in misura pari al valore complessivo di tali oneri.

L'ammontare complessivo degli oneri finanziari imputati nella voce rimanenze nel corso degli esercizi passati è di Euro 6.668.310. Le poste indicate sono così suddivise:

Descrizione	Area Rometta	Lavori in corso	Totale
Oneri finanziari imputati fino al 31.12.2015	6.668.310	0	6.668.310
Oneri finanziari imputati al 31.12.2016	0	0	0
Oneri finanziari complessivamente imputati	6.668.310	0	6.668.310

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
(9.015.849)	25.805	(9.041.654)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	217.000	-	-		217.000
Riserva legale	11.671	-	-		11.671
Altre riserve					
Riserva straordinaria	10.940	-	-		10.940
Varie altre riserve	1	-	-		1
Totale altre riserve	10.941	-	-		10.941
Utili (perdite) portati a nuovo	-	(213.807)	-		(213.807)
Utile (perdita) dell'esercizio	(213.807)	213.807	9.041.654	(9.041.654)	(9.041.654)
Totale patrimonio netto	25.805	0	9.041.654	(9.041.654)	(9.015.849)

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	1

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	217.000	versamenti dei soci	B
Riserva legale	11.671	utili	B
Altre riserve			
Riserva straordinaria	10.940	utili	A,B
Varie altre riserve	1		
Totale altre riserve	10.941		
Utili portati a nuovo	(213.807)		
Totale	25.805		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	1

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.816.652	1.553.153	263.499

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.

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.553.153	1.553.153
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	286.203	286.203
Utilizzo nell'esercizio	22.704	22.704
Totale variazioni	263.499	263.499
Valore di fine esercizio	1.816.652	1.816.652

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

La voce "Altri fondi", 31/12/2016, pari a Euro 1.816.652 è costituita da un fondo rischi per contenzioso, da un fondo per spese future, e da un fondo stanziato a copertura di costi per consulenze. La voce è così suddivisa:

Descrizione	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
Fondo spese future area Rometta	1.350.376	1.301.353	49.023
Fondo rischi su contenzioso	331.700	251.800	79.900
Fondo compensi per professionisti incaricati per l'accordo di ristrutturazione	134.576		134.576
Totale	1.816.652	1.553.153	263.499

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 dei precedenti esercizi.

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 2010-2016, legati all'esito di procedure legali in corso.

Il "Fondo compensi per professionisti incaricati per l'accordo di ristrutturazione" è dovuto all'accantonamento relativo ai compensi maturati nel 2016 dai professionisti incaricati per le trattative, la predisposizione dell'accordo, l'asseverazione e le altre attività connesse, relative all'Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis C.c.

Debiti

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

I debiti sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

In apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni previste dall'OIC 6 relative alle operazioni di ristrutturazione e rinegoziazione del debito.

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
24.573.989	23.343.999	1.229.990

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui per ipoteche	Di cui per pegni	Di cui per privilegi
Debiti verso banche	22.598.473			22.598.473	17.946.995		
Acconti	1.061.451			1.061.451			
Debiti verso fornitori	421.363			421.363			
Debiti tributari	217.439			217.439			
Debiti verso istituti di previdenza	1.437			1.437			
Altri debiti	273.826			273.826			
	24.573.989			24.573.989	17.946.995		

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, debiti per imposta IRAP, debiti per IMU e TASI, nonché i relativi interessi e sanzioni calcolati fino al 31/12/2016.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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 14.522.258, 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 1.037.092, 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 2.387.645, garantita da ipoteca di secondo grado iscritta per complessivi Euro 6.000.000 sui terreni acquisiti nella zona industriale "Rometta".

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	17.946.995	17.946.995	6.626.994	24.573.989

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	17.946.995	17.946.995	4.651.478	22.598.473
Acconti	-	-	1.061.451	1.061.451
Debiti verso fornitori	-	-	421.363	421.363
Debiti tributari	-	-	217.439	217.439
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	1.437	1.437
Altri debiti	-	-	273.826	273.826
Totale debiti	17.946.995	17.946.995	6.626.994	24.573.989

Operazioni di ristrutturazione del debito

La società si trova in uno stato di difficoltà finanziaria a causa della crisi che ha colpito il mercato immobiliare negli ultimi anni, in particolare nel settore degli immobili produttivi, che ha comportato un rallentamento dell'attività di vendita e un conseguente appesantimento della posizione debitoria.

A fronte della previsione di un allungamento dei tempi di vendita dei lotti facenti parte dell'area industriale in corso di realizzazione, con il fine di ridurre il peso degli oneri finanziari e allungare i tempi di rimborso del debito con le banche finanziatrici, la società nel corso dell'esercizio ha avviato le trattative per trovare un accordo con gli istituti di credito, che si è concretizzato in un accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis L.F., sottoscritto in data 31/03/2017 ed omologato dal Tribunale di Padova il 01/06/2017.

L'accordo prevede il completamento e la vendita progressiva dei lotti dell'area industriale Rometta in un orizzonte temporale di medio-lungo termine, il progressivo e parziale rimborso delle esposizioni bancarie in funzione delle vendite realizzate.

Gli effetti dell'accordo avranno ricadute sul bilancio 2017 e sui successivi, influenzando la scelta dei criteri da utilizzare per la redazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016, in una prospettiva di parziale continuità aziendale finalizzata al migliore realizzo degli asset aziendali.

Il risultato di bilancio dell'esercizio anticipa, attraverso una valutazione estremamente prudente delle rimanenze, gli effetti di una previsione altrettanto prudente dei prezzi di vendita futuri.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
188		188

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, 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.

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
(7.236.283)	1.234.621	(8.470.904)

In dettaglio la voce è così suddivisa.

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	0	0	0
Variazioni rimanenze prodotti	(7.240.661)	1.121.347	(8.362.008)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	0	2.733	(2.733)
Altri ricavi e proventi	4.378	110.541	(106.163)
	(7.236.283)	1.234.621	(8.470.904)

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

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

La società non ha realizzato ricavi di vendita, né ricavi per prestazione di servizi.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
(842.659)	(1.074.918)	232.259

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	12	9.742	(9.730)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(842.671)	(1.084.660)	241.989
	(842.659)	(1.074.918)	232.259

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

(Rif. Art 2427 primo comma n. 13 Cc)

Si segnala che nel presente bilancio sono state rilevate le seguenti poste di entità o incidenza eccezionali.

Voce di ricavo	Importo	Natura
Rimanenze finali	(7.244.002)	Svalutazione rimanenze finali
Totale	(7.244.002)	

Voce di costo	Importo	Natura
Costi per servizi	134.576	Accantonamento competenze professionali per Accordo di Ristrutturazione del debito
Imposte anticipate	438.036	Rigiro imposte anticipate ritenute difficilmente recuperabili
Totale	572.612	

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

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.

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	438.036	49.256	388.780
Imposte	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
Imposte correnti:	0	35.283	(35.283)
IRES	0	0	0
IRAP	0	35.283	(35.283)
Imposte differite (anticipate)	438.036	13.973	424.063
IRES	377.463	11.657	365.806
IRAP	60.573	2.316	58.257
	438.036	49.256	388.780

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Imposte di entità o incidenza eccezionale

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

Descrizione	Importo	Natura
Imposte		
Imposte anticipate	438.036	Rigiro imposte anticipate ritenute difficilmente recuperabili

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere fiscale 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	(8.603.618)	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	0
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Svalutazione rimanenze	7.244.002	

Accantonamento a fondo spese future	28.730	
Accantonamento a fondo rischi su contenzioso	100.021	
Imposte e tasse non pagate	7.695	
Accantonamento compensi spettanti per ADR	134.576	
Compensi amministratori e liquidatori non pagati	10.753	
	7.525.777	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondo spese future non dedotto	(2.583)	
Utilizzo fondo rischi su contenzioso	(20.121)	
	(22.704)	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
Imposta comunale sugli immobili	58.462	
Spese telefoniche non deducibili	141	
Ammortamenti non deducibili	19	
Sanzioni amministrative e sopravvenienze non ded.	10.898	
Costi fiscalmente non deducibili	1.941	
	71.461	
Imponibile fiscale	(1.029.084)	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		0

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	(7.604.744)	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	99.232	
deduzione per INAIL	(50)	
	(7.505.562)	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Svalutazione rimanenze	7.244.002	
Accantonamento compensi spettanti per ADR	134.576	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondo spese future non dedotto	(2.583)	
Utilizzo fondo rischi su contenzioso	(20.121)	
Imponibile Irap	(149.688)	
IRAP corrente per l'esercizio		0

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 14 C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Non sono state rilevate imposte anticipate in quanto non esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverteranno le differenze temporanee deducibili che ne comporterebbero l'iscrizione, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Per tale motivo le imposte anticipate rilevate nel precedente esercizio sono state interamente annullate ed il loro importo è stato iscritto alla voce Imposte differite e anticipate del Conto economico.

Nella seguente tabella si evidenziano le principali differenze temporanee al termine dell'esercizio, confrontate con quelle dell'esercizio precedente unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:

	esercizio 31/12/2016	esercizio 31/12/2016	esercizio 31/12/2015
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee
Imposte anticipate:			
Fondo spese future (non dedotte per imposta IRES)			578.804 138.912

Fondo spese future (non dedotte per imposta IRAP)					1.301.353	50.753
Fondo rischi su contenzioso					251.800	70.252
Perdite fiscali riportabili					742.164	178.119
Totale					2.874.121	438.036
Imposte differite (anticipate) nette		0			0	(438.036)
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale
- dell'esercizio	1.029.083				217.142	
- di esercizi precedenti	742.164				525.022	
TOTALE	1.771.247				742.164	
Perdite fiscali riportabili a nuovo ritenute recuperabili	0					
Aliquota fiscale	24	0			24	178.119
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Quota fondo rischi su contenzioso	331.700	79.608	331.700	12.936		
Fondo copertura compensi per accordo di ristrutturazione	134.576	32.298	134.576	5.248		
Compensi amministratori e liquidatori non pagati	12.753	2.581				
Fondo spese future	604.951	145.188	1.350.376	52.665		
Fondo svalutazione rimanenze finali	7.244.002	1.738.560	7.244.002	282.516		
Totali		1.998.235		353.365		

Per le differenze temporanee evidenziate nella terza sezione della tabella, per i motivi fin qui esposti, non si è provveduto alla rilevazione di imposte anticipate.

Non sono inoltre state iscritte imposte anticipate per Euro 425.099, derivanti da perdite fiscali riportabili dall'esercizio e di esercizi precedenti per Euro 1.771.247, in quanto - per le stesse - non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro.

Si evidenzia che a seguito della mancata rilevazione delle imposte anticipate, l'effetto positivo dell'annullamento di eventuali redditi fiscali imponibili degli esercizi futuri da parte delle sopra esposte differenze temporanee deducibili viene rinviato agli esercizi che li avranno generati.

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente
	Ammontare
Perdite fiscali	
dell'esercizio	1.029.083
di esercizi precedenti	742.164
Totale perdite fiscali	1.771.247
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	0

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

La società non ha avuto lavoratori dipendenti.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

(rif. Art 2427 primo comma n. 16 Cc)

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e all'organo di controllo.

Descrizione	Amministratori	Sindaci
Compensi	27.669	18.730

Nella voce compensi amministratori sopra indicati sono compresi i compensi spettanti ai liquidatori per Euro 899.

Compensi al revisore legale o società di revisione

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 che nell'esercizio era incaricato della revisione legale. Si precisa che detto importo risulta già compreso nei compensi indicati nella tabella precedente.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	3.882
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	3.882

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

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.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali

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.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di portare a nuovo la perdita di esercizio di Euro 9.041.654.

Nota integrativa, parte finale

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 dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 il Comune di Cittadella ha assegnato alla società un contributo di Euro 300.000. L'intero ammontare, decurtato dell'IVA versata direttamente dall'Ente in regime di split-payment, è stato incassato nel corso dell'esercizio 2015.

Una quota parte di detto contributo è già stata rilevata nella voce A.5 del conto economico negli esercizi precedenti. Tra i debiti diversi è stata iscritta per Euro 230.303 la quota di competenza degli esercizi futuri, nei quali sarà realizzata la rimanente parte delle opere per cui detto contributo è stato concesso.

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.

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

Cittadella, 13 giugno 2017

Il Presidente del Collegio dei liquidatori
Firmato Guido Beghetto

