



BILANCIO 2017



Zona Industriale Tecnologica e Artigianale Cittadellese S.P.A. in liquidazione





COMPOSIZIONE AZIONARIATO

SOCI	AZIONI	VALORE NOMINALE	PERCENTUALE
Comune di Cittadella	12.750	€ 127.500,00	58,75%
Consorzio Zip	7.250	€ 72.500,00	33,41%
Confesercenti	650	€ 6.500,00	3,00%
U.P.A.	650	€ 6.500,00	3,00%
Interporto Padova Spa	400	€ 4.000,00	1,84%



COLLEGIO DEI LIQUIDATORI

PRESIDENTE
LIQUIDATORE
LIQUIDATORE

GUIDO BEGHETTO
ANDREA BERTOLLO
MARIA ARVALLI

COLLEGIO SINDACALE

PRESIDENTE
SINDACO EFFETTIVO
SINDACO EFFETTIVO

GIANLUIGI CIRILLI
DIANA CRISTANTE
ALBERTO GALESSO



Bilancio al 31/12/2017

**Stato patrimoniale e
Conto economico**

Nota integrativa

ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

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

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	552	773
Totale immobilizzazioni (B)	552	773
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	14.299.769	16.260.809
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	895.552	890.540
Totale crediti	895.552	890.540
IV - Disponibilità liquide	610.166	220.831
Totale attivo circolante (C)	15.805.487	17.372.180
D) Ratei e risconti	11	2.027
Totale attivo	15.806.050	17.374.980
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	217.000	217.000
IV - Riserva legale	11.671	11.671
VI - Altre riserve	10.939 ⁽¹⁾	10.941
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(9.255.460)	(213.807)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.693.118	(9.041.654)
Totale patrimonio netto	(7.322.732)	(9.015.849)
B) Fondi per rischi e oneri	1.823.221	1.816.652
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.305.561	24.573.989
Totale debiti	21.305.561	24.573.989
E) Ratei e risconti	-	188
Totale passivo	15.806.050	17.374.980

(1)

Altre riserve	31/12/2017	31/12/2016
Riserva straordinaria	10.940	10.940
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	1

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.154.000	-
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(1.970.490)	(7.240.661)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.970.490)	(7.240.661)
5) altri ricavi e proventi		
altri	194.216	4.378
Totale altri ricavi e proventi	194.216	4.378
Totale valore della produzione	377.726	(7.236.283)
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	69.238	-
7) per servizi	207.355	282.410
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	221	239
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	221	239
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	4.407	4.588
Totale ammortamenti e svalutazioni	4.628	4.827
12) accantonamenti per rischi	45.846	100.021
13) altri accantonamenti	238.444	51.606
14) oneri diversi di gestione	76.105	85.812
Totale costi della produzione	641.616	524.676
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(263.890)	(7.760.959)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	2.152.629	12
Totale proventi diversi dai precedenti	2.152.629	12
Totale altri proventi finanziari	2.152.629	12
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	139.017	842.671
Totale interessi e altri oneri finanziari	139.017	842.671
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	2.013.612	(842.659)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.749.722	(8.603.618)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	53.507	-
imposte relative a esercizi precedenti	3.097	-
imposte differite e anticipate	-	438.036
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	56.604	438.036
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.693.118	(9.041.654)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 1.693.118.

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.

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

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 è rimasta sospesa per la prima parte dell'esercizio a causa di difficoltà finanziarie e delle conseguenti trattative con le banche finanziatrici, risolte nel mese di giugno grazie all'omologa di un Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis L.F., come sarà meglio precisato nella presente nota integrativa.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso 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 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 "Rettifiche per arrotondamenti all'unità di Euro" alla voce "Atri ricavi e proventi" 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 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio e sono ispirati ai principi di seguito esposti, conseguenti alla messa in liquidazione della società avvenuta alla fine dell'esercizio 2016 e all'omologa dell'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis L.F. 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 L.F. 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 utilizzati dagli amministratori per la redazione del bilancio precedentemente alla messa in liquidazione della società, 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.

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 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.

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.

Immobilizzazioni

Immateriali

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.

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.

Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile 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.

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.

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 19 relative alle operazioni di ristrutturazione e rinegoziazione del debito.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

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 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 prudente 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 7.046.016.

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.

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.

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.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	200	5.123	5.323
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	4.350	4.550
Valore di bilancio	-	773	773
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	-	221	221
Totale variazioni	-	(221)	(221)
Valore di fine esercizio			
Costo	200	5.123	5.323
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	4.571	4.771
Valore di bilancio	-	552	552

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
0	0	0

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	200	200
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	200
Valore di bilancio	0	-
Valore di fine esercizio		
Costo	200	200
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	200
Valore di bilancio	0	-

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
552	773	(221)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	5.123	5.123
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.350	4.350
Valore di bilancio	773	773
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	221	221
Totale variazioni	(221)	(221)
Valore di fine esercizio		
Costo	5.123	5.123
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.571	4.571
Valore di bilancio	552	552

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
14.299.769	16.260.809	(1.961.040)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	15.928.375	(1.970.489)	13.957.886
Lavori in corso su ordinazione	305.044	-	305.044
Acconti	27.389	9.450	36.839
Totale rimanenze	16.260.809	(1.961.040)	14.299.769

Fondo svalutazione magazzino

Come evidenziato nella prima parte della nota integrativa, il valore delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione al 31/12/2017 è stato rettificato mediante l'accantonamento di un fondo svalutazione magazzino di Euro 7.046.016. Il valore iscritto risulta così costituito al termine dell'esercizio e al termine dell'esercizio precedente.

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016
Immobili in corso di trasformazione area Rometta (valutazione al costo)	21.003.902	23.172.378

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016
Fondo svalutazione magazzino	(7.046.016)	(7.244.002)
Arrotondamento	0	(1)
Valutazione al termine dell'esercizio	13.957.886	15.928.375

Per l'appostamento di tale fondo svalutazione è stato adottato un criterio estremamente prudenziale, 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.

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

Si precisa che il fondo svalutazione magazzino ha subito nel corso dell'esercizio la seguente movimentazione:

Descrizione	Importo
F.do svalutazione magazzino al 31/12/2016	7.244.002
Utilizzo del fondo svalutazione nell'esercizio	(197.986)
Accant.to al fondo svalutazione nell'esercizio	0
Saldo f.do svalutazione magazzino al 31/12/2017	7.046.016

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
895.552	890.540	5.012

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	876.678	(4.407)	872.271	872.271
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.835	(1.835)	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	12.027	11.253	23.280	23.280
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	890.540	5.012	895.552	895.551

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 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	872.271	872.271
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	23.280	23.280
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	895.551	895.552

L'adeguamento del valore nominale dei crediti 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 31/12/2016		40.927	40.927
Utilizzo nell'esercizio		36.300	36.300
Accantonamento esercizio		4.407	4.407
Saldo al 31/12/2017		9.034	9.034

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
610.166	220.831	389.335

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	220.830	389.335	610.165
Denaro e altri valori in cassa	1	-	1
Totale disponibilità liquide	220.831	389.335	610.166

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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
11	2.027	(2.016)

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 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	2.027	(2.016)	11
Totale ratei e risconti attivi	2.027	(2.016)	11

Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c.).

Oneri finanziari imputati alla voce rimanenze

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 negli esercizi successivi in quanto il prezzo presunto di realizzo, stimato con criteri prudenziali a seguito della messa in liquidazione della società, non ne consentirebbe il recupero.

L'ammontare complessivo degli oneri finanziari imputati nella voce rimanenze nel corso degli esercizi passati è di Euro 6.026.326. La posta indicata è così suddivisa:

Descrizione	Area Rometta	Lavori in corso	Totale
Oneri finanziari imputati in precedenti esercizi all'inizio dell'esercizio	6.668.310	0	6.668.310
Oneri finanziari imputati ad aree cedute	(641.984)		(641.984)
Oneri finanziari imputati al 31.12.2017	0	0	0
Oneri finanziari complessivamente imputati al termine dell'esercizio	6.026.326	0	6.026.326

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
(7.322.732)	(9.015.849)	1.693.117

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		Incrementi	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)	-	-	1		(1)
Totale altre riserve	10.941	(1)	-	-	1		10.939
Utili (perdite) portati a nuovo	(213.807)	(9.041.653)	-	-	-		(9.255.460)
Utile (perdita) dell'esercizio	(9.041.654)	9.041.654	1.693.118	-	-	1.693.118	1.693.118
Totale patrimonio netto	(9.015.849)	-	1.693.118	1	-	1.693.118	(7.322.732)

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrofondamento 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 (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	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	10.939		
Utili portati a nuovo	(9.255.460)		

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Totale	(9.015.850)		

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Perdite portate a nuovo	Arr.to Euro	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	217.000	11.671	10.940		1	(213.807)	25.805
Destinazione del risultato dell'esercizio							
- altre destinazioni				(213.807)		213.807	
Risultato dell'esercizio precedente						(9.041.654)	(9.041.654)
Alla chiusura dell'esercizio precedente	217.000	11.671	10.940	(213.807)	1	(9.041.654)	(9.015.849)
Destinazione del risultato dell'esercizio							
- altre destinazioni				(9.041.653)		9.041.654	1
Risultato dell'esercizio corrente						1.693.118	1.693.118
Arrotondamento bilancio all'unità di Euro					(2)		(2)
Alla chiusura dell'esercizio corrente	217.000	11.671	10.940	(9.255.460)	(1)	1.693.118	(7.322.732)

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.823.221	1.816.652	6.569

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.816.652	1.816.652
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	284.290	284.290
Utilizzo nell'esercizio	277.721	277.721

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Totale variazioni	6.569	6.569
Valore di fine esercizio	1.823.221	1.823.221

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

La voce "Altri fondi", 31/12/2017, pari a Euro 1.823.221 è costituita da un fondo rischi per contenzioso e da un fondo per spese future. La voce è così suddivisa:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
Fondo spese future area Rometta	1.588.821	1.350.376	238.445
Fondo rischi su contenzioso	234.400	331.700	(97.300)
Fondo compensi per professionisti incaricati per l'accordo di ristrutturazione	0	134.576	(134.576)
Totali	1.823.221	1.816.652	6.569

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 dei precedenti.

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 2010-2017, legati all'esito di una procedura legale in corso.

Il fondo è stato parzialmente utilizzato:

- per Euro 118.700 a seguito della chiusura della controversia per la quale tale posta era stata rilevata,
- per Euro 24.446 per la definizione parziale di una causa a seguito di sentenza di corte d'Appello che ha riconosciuto parte delle richieste della controparte; nel rispetto del principio della prudenza il fondo è stato mantenuto ed opportunamente adeguato con lo stanziamento di Euro 45.846.

Il "Fondo compensi per professionisti incaricati per l'accordo di ristrutturazione", appostato nel bilancio dell'esercizio precedente, era 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 L.F.. Il fondo è stato completamente utilizzato al saldo dei compensi complessivi maturati alla conclusione delle attività.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
21.305.561	24.573.989	(3.268.428)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti verso banche	22.598.473	(2.701.800)	19.896.673	19.896.673
Acconti	1.061.451	(199.500)	861.951	861.951
Debiti verso fornitori	421.363	(334.377)	86.986	86.986
Debiti tributari	217.439	(107.867)	109.572	109.572

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.437	156	1.593	1.593
Altri debiti	273.826	74.960	348.786	348.786
Totale debiti	24.573.989	(3.268.428)	21.305.561	21.305.561

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2017, pari a Euro 19.896.673, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili, fatto salvo quanto sarà indicato nella sezione relativa all'accordo di ristrutturazione del debito sottoscritto con le banche.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di servizi non ancora effettuate.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

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 53.489, al netto delle ritenute d'acconto subite, pari a Euro 18.

Nella stessa voce sono inoltre iscritti debiti per ritenute operate per Euro 4.352 e debiti per IVA per Euro 51.731.

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	15.559.348	15.559.348	5.746.213	21.305.561

	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	15.559.348	15.559.348	4.337.325	19.896.673
Acconti	-	-	861.951	861.951
Debiti verso fornitori	-	-	86.986	86.986
Debiti tributari	-	-	109.572	109.572
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	1.593	1.593
Altri debiti	-	-	348.786	348.786
Totale debiti	15.559.348	15.559.348	5.746.213	21.305.561

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 14.522.257, 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 1.037.091, garantita da ipoteca iscritta per complessivi Euro 1.801.958 su terreni acquisiti nel corso degli esercizi 2010 e 2011 nella medesima zona industriale.

Operazioni di ristrutturazione del debito

La società ha posto in essere un'operazione di ristrutturazione del debito; come previsto dall'OIC n. 19 - DEBITI si forniscono le seguenti informazioni.

La società si trovava già nell'esercizio 2016 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 2016 ha avviato le trattative per trovare un accordo con gli istituti di credito finanziatori, Banca Monte dei Paschi di Siena e Cassa di Risparmio del Veneto, 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, ed il progressivo e parziale rimborso delle esposizioni bancarie in funzione delle vendite realizzate.

Più in particolare l'accordo di ristrutturazione sottoscritto prevede le seguenti fasi:

- la rinuncia da parte della banca Monte dei Paschi di Siena alla parte eccedente la somma di Euro 550.000, da rimborsarsi all'avvenuta omologa dell'accordo;
- il pagamento dei creditori non aderenti entro 120 giorni dal passato in giudicato dell'omologa;
- il completamento progressivo per stralci delle opere di urbanizzazione dell'area industriale Rometta con utilizzo delle risorse ricavate dalle vendite dei lotti che si renderanno disponibili in relazione alle opere eseguite;
- la vendita progressiva dei lotti in un orizzonte temporale di 5 anni, e precisamente entro il 31/12/2022, ad un prezzo non inferiore al floor-price indicato nell'accordo;
- il rimborso parziale del credito vantato dalla Banca Cassa di Risparmio del Veneto, in misura proporzionale alle vendite ma con decorrenza ritardata per consentire la realizzazione di una parte degli stralci delle opere di urbanizzazione;
- la corresponsione a Cassa di Risparmio del Veneto degli interessi calcolati al tasso di riferimento del 1,5% con decorrenza dal 01/01/2017 ed in unica soluzione al termine del periodo di vigenza dell'accordo, solo qualora la dinamica delle vendite consentisse il rimborso integrale del credito vantato al 31/12/2016 e limitatamente alla parte del residuo attivo eccedente tale importo;
- l'assegnazione a Cassa di Risparmio del Veneto degli attivi residui al termine delle vendite.

Alla data del 31/12/2016 il debito nei confronti delle due banche finanziatrici era così suddiviso:

- Cassa di Risparmio del Veneto Euro 19.896.746, di cui Euro 15.559.349 garantiti da ipoteca;
- Banca Monte dei Paschi di Siena Euro 2.701.727, di cui Euro 2.387.645 garantiti da ipoteca.

Alla data di riferimento del bilancio il debito verso Banca Monte dei Paschi di Siena risulta estinto mentre quello verso Cassa di Risparmio del Veneto risulta di Euro 19.896.673, di cui Euro 15.559.348 garantiti da ipoteca.

I benefici derivanti alla società dalla sottoscrizione e dall'omologa dell'accordo si suddividono in benefici immediati e benefici differiti nel tempo.

I primi, grazie alla rinuncia del credito da parte di Banca Monte dei Paschi di Siena, come sopra indicato, sono quantificabili nella differenza tra lo stralcio di Euro 2.151.953 e i costi sostenuti per il raggiungimento dell'accordo di Euro 264.166, di cui Euro 134.576 già stanziati nel bilancio dell'esercizio precedente, e pertanto in Euro 1.887.787, al netto del risparmio per oneri finanziari quantificabile in Euro 97.296.

Per quanto riguarda i secondi, risulta difficilmente calcolabile il valore economico del beneficio, in primo luogo perché il flusso di rimborsi previsti nei confronti della Cassa di Risparmio del Veneto non è predeterminato, in secondo luogo perché sono incerti sia la corresponsione degli interessi sia l'ammontare del rimborso finale. Per tale beneficio differito risulta possibile stabilire il solo beneficio massimo ottenibile che risulta pari a Euro 8.673.035, al netto del risparmio degli oneri finanziari, quantificabile al massimo in Euro 2.018.700, prendendo a riferimento la cadenza dei rimborsi ipotizzati nel piano.

Poiché non è possibile stabilire a priori le date di rimborso, dipendendo queste dalla velocità con cui progrediscono le opere di urbanizzazione e le vendite, il debito verso la Cassa di Risparmio del Veneto viene iscritto in bilancio tra i debiti esigibili entro l'esercizio successivo. Inoltre, in quanto oggetto di stralcio solo alla fine dell'accordo e solamente con l'adempimento di quanto previsto dall'accordo stesso, esso viene iscritto per l'intero importo vantato dalla banca. Questo determina nell'esercizio e nei successivi una posizione finanziaria netta negativa e un patrimonio netto negativo, destinato a rimanere tale fino alla conclusione delle attività previste.

Le condizioni previste dal piano di ristrutturazione sono state rispettate nel corso dell'esercizio, anche in relazione alla tempistica di realizzazione, con l'eccezione dell'avvio delle opere di urbanizzazione, ritardato rispetto a quanto previsto nel piano, a causa dello slittamento della data di sottoscrizione e di omologa rispetto a quanto originariamente ipotizzato. È da ritenersi che tale ritardo sarà recuperato nel periodo di durata residua del piano.

Si segnala che è stato presentato al Comune di Cittadella il progetto urbanistico per la realizzazione del quarto stralcio delle opere di urbanizzazione che, al fine di ottimizzare la disposizione dei lotti in esso previsti, prevede una riduzione di superficie sui lotti di tale stralcio, la quale comunque non comporterà una riduzione significativa della superficie vendibile complessiva prevista dall'A.D.R..

Si evidenzia inoltre che è in fase avanzata una trattativa condotta dagli avvocati incaricati dalla società per la risoluzione definitiva di una controversia legale conseguente ad una procedura espropriativa, già citata nella presente

nota integrativa e della quale si è tenuto conto sia nell'appostamento dei fondi iscritti in bilancio che nel piano dell'A.D. R., che potrebbe liberare risorse future per l'attuazione del piano per almeno 570.000 Euro.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
0	188	(188)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	188	(188)	0
Totale ratei e risconti passivi	188	(188)	-

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
377.726	(7.236.283)	7.614.009

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.154.000		2.154.000
Variazioni rimanenze prodotti	(1.970.490)	(7.240.661)	5.270.171
Variazioni lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Altri ricavi e proventi	194.216	4.378	189.838
Totale	377.726	(7.236.283)	7.614.009

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite prodotti	2.154.000
Totale	2.154.000

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	2.154.000
Totale	2.154.000

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 177.693. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
641.616	524.676	116.940

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	69.238		69.238

Descrizione	31/12 /2017	31/12 /2016	Variazioni
Servizi	207.355	282.410	(75.055)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	221	239	(18)
Svalutazioni crediti attivo circolante	4.407	4.588	(181)
Accantonamento per rischi	45.846	100.021	(54.175)
Altri accantonamenti	238.444	51.606	186.838
Oneri diversi di gestione	76.105	85.812	(9.707)
Totale	641.616	524.676	116.940

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

La voce "Materie prime, sussidiarie e merci" è dovuta alla determinazione in esito di causa di una maggior indennità da corrispondere a fronte di un terreno espropriato nell'anno 2009, al netto della quota precedentemente rilevata in apposito fondo rischi per la parte di competenza delle aree già cedute.

La posta "Servizi" è dovuta ai costi sostenuti per prestazioni tecniche e lavori 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.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
2.013.612	(842.659)	2.856.271

Descrizione	31/12 /2017	31/12 /2016	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			

Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	2.152.629	12	2.152.617
(Interessi e altri oneri finanziari)	(139.017)	(842.671)	703.654
Totale	2.013.612	(842.659)	2.856.271

Nella voce "Proventi diversi dai precedenti", come previsto dal principio contabile OIC 12 nella versione aggiornata con gli emendamenti pubblicati il 29/12/2017, è stato iscritto lo stralcio del debito vantato dalla banca Monte dei Paschi di Siena di Euro 2.151.953 a seguito dell'omologa dell'accordo di ristrutturazione del debito descritto nell'apposita sezione della presente nota integrativa.

In ossequio al medesimo principio contabile, nella voce "Interessi e altri oneri finanziari" sono stati indicati per Euro 129.590 i costi per compensi professionali, legali e peritali sostenuti per le trattative e la sottoscrizione del sopra citato accordo di ristrutturazione del debito, al netto dell'utilizzo del fondo appostato nel bilancio del precedente esercizio a fronte delle competenze maturate al 31/12/2016.

Si segnala che l'appostamento del fondo nel bilancio dell'esercizio precedente aveva avuto come contropartita la voce Costi per servizi.

Composizione dei proventi da partecipazione

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					68	68
Altri proventi					2.152.561	2.152.561
Totale					2.152.629	2.152.629

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale (Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di ricavo	Importo	Natura
Altri ricavi e proventi - altri	177.693	Stralcio debiti a seguito accordi transattivi
Proventi finanziari diversi dai precedenti - altri	608	Interessi su rimborso IRES esercizi precedenti
Proventi finanziari diversi dai precedenti - altri	2.151.953	Stralcio debito verso banche per accordo ristrutturazione del debito ex art. 182-bis L.F.
Totale	2.330.254	

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale (Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di costo	Importo	Natura
Interessi e altri oneri finanziari - altri	129.590	Costi di transazione sostenuti per ristrutturazione del debito ex art. 182-bis L.F.
Totale	129.590	

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
56.604	438.036	(381.432)

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
Imposte correnti:	53.507		53.507
IRES	53.507		53.507
IRAP	0		0
Imposte relative a esercizi precedenti	3.097		3.097
Imposte differite (anticipate)		438.036	(438.036)
IRES		377.463	(377.463)
IRAP		60.573	(60.573)
Totale	56.604	438.036	(381.432)

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	1.749.722	
Onere fiscale teorico (%)	24	419.933
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamento a fondo spese future	148.144	
Accantonamento a fondo rischi su contenzioso	45.846	
Totale	193.990	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	(197.986)	
Imposte e tasse non pagate in esercizi precedenti	(7.695)	
Utilizzo fondo rischi su contenzioso	(143.146)	
Utilizzo fondo compensi spettanti per ADR	(134.576)	
Compensi amministratori e liquidatori non pagati in es.prec.	(10.753)	
Totale	(494.156)	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Imposta comunale sugli immobili	56.350	
Spese telefoniche non deducibili	140	
Ammortamenti non deducibili	14	
Sanzioni amministrative e sopravvenienze non ded.	2.161	
IRAP pagato nell'esercizio deducibile IRES	(8.150)	
Quota stralcio debiti per ADR non tassabile	(379.546)	
Utilizzo perdite riportabili di eserc. prec. (80% dell'utile)	(896.420)	

Descrizione	Valore	Imposte
Detassazione ACE riportata da esercizi precedenti	(1.161)	
Totale	(1.226.612)	
Imponibile fiscale	222.944	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		53.507

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	24.807	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	91.275	
deduzione per INAIL	(111)	
Totale	115.971	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	4.523
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:	0	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondo rischi su contenzioso	(143.146)	
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	(197.986)	
Imponibile Irap	(225.161)	
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 riverseranno le differenze temporanee deducibili che ne comporterebbero l'iscrizione, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

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 31/12/2017	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2016	esercizio 31/12/2016
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:	0	0	0	0	0	0
Imposte differite:	0	0	0	0	0	0
Imposte differite (anticipate) nette	0	0	0	0	0	0
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale
- dell'esercizio					1.029.083	
- di esercizi precedenti	874.826				742.164	
Totale	874.826				1.771.247	
Perdite recuperabili	0				0	
Aliquota fiscale	24	0			24	0

	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2016	esercizio 31/12/2016
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite						
	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016
Fondo rischi su contenzioso	234.400	56.256	234.400	9.142	331.700	92.544
Fondo copertura compensi Accordo di Ristrutturazione					134.576	37.546
Compensi amministratori e liquidatori non pagati					12.021	2.581
Fondo spese future	753.095	180.743	1.588.821	61.964	1.350.376	197.853
Fondo svalutazione rimanenze finali	7.046.016	1.691.044	7.046.016	274.795	7.244.002	2.021.076
Totale	8.033.511	1.928.043	8.869.237	345.901	9.072.675	2.351.600

Dettaglio delle differenze temporanee escluse

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Fondo rischi su contenzioso	331.700	(97.300)	234.400	24,00%	56.256	3,90%	9.142
Fondo copertura compensi Accordo di Ristrutturazione	134.576	(134.576)	0	-	-	-	-
Compensi amministratori e liquidatori non pagati	12.021	(12.021)	0	-	-	-	-
Fondo spese future	1.350.376	238.445	1.588.821	24,00%	180.743	3,90%	61.964
Fondo svalutazione rimanenze finali	7.244.002	(197.986)	7.046.016	24,00%	1.691.044	3,90%	274.795

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
	Ammontare	Ammontare
Perdite fiscali		
dell'esercizio	-	1.029.083
di esercizi precedenti	874.826	742.164
Totale perdite fiscali	874.826	1.771.247
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	0	0

Non sono state iscritte imposte anticipate per Euro 209.958, derivanti da perdite fiscali riportabili di esercizi precedenti di Euro 874.826, in quanto - per le stesse - non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro.

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	26.212	19.038

Compensi al revisore legale o società di revisione

(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 revisore legale e da entità appartenenti alla sua rete:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	6.643
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	6.643

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.

Informazioni sulle operazioni 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.

Informazioni sugli 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 così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2017	Euro	1.693.118
5% a riserva legale	Euro	84.656
a parziale copertura delle perdite di esercizi precedenti	Euro	1.608.462

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.

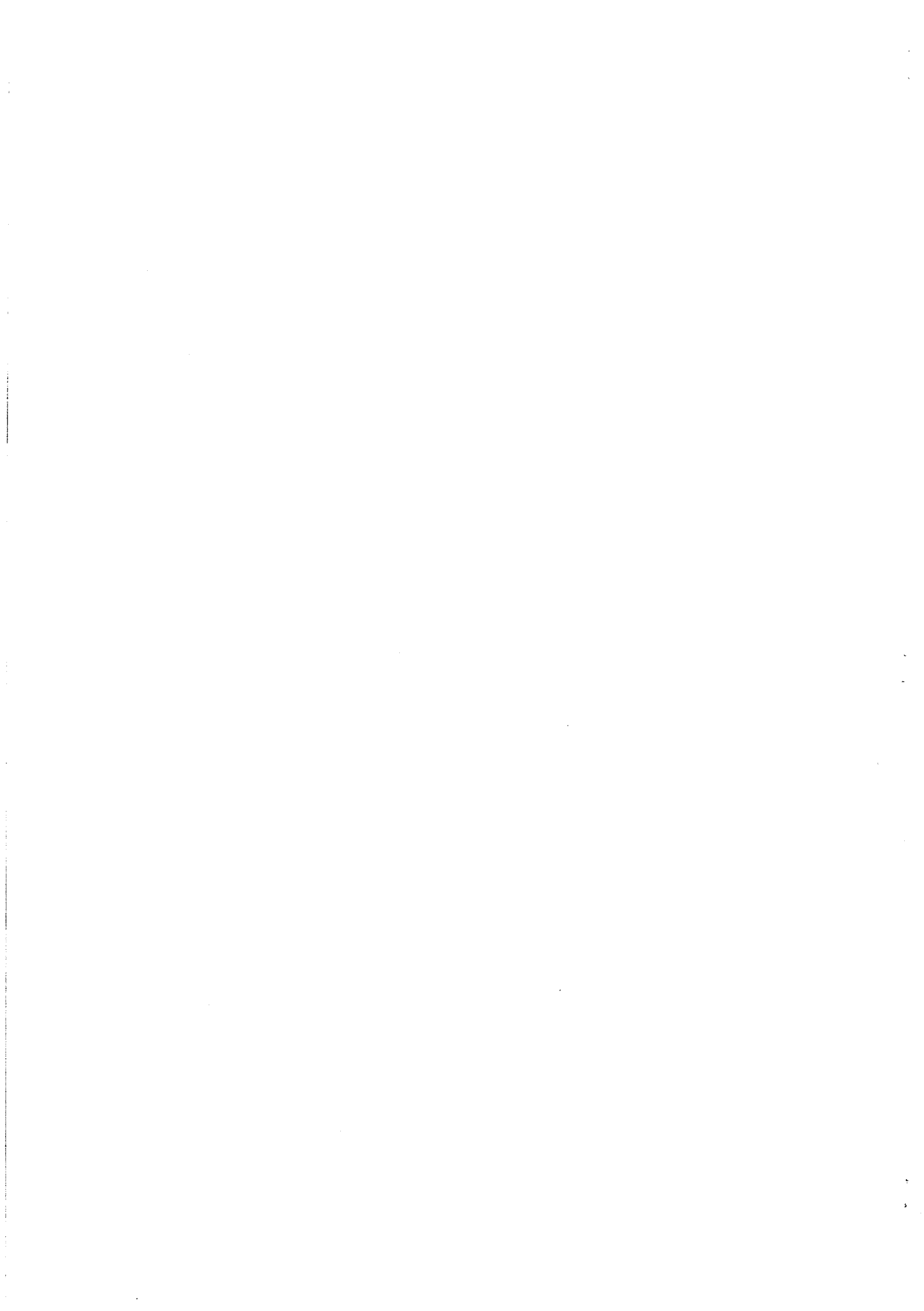
Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Cittadella, 28 marzo 2018.

Il Presidente del Collegio dei liquidatori
Firmato Guido Beghetto



Relazione del Revisore legale



ANTONELLA CRIVELLARO
Dottore Commercialista
Revisore Legale

Relazione del Revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 27/01/2010 N. 39
sul bilancio al 31.12.2017 di:

ZITAC, ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA
IN LIQUIDAZIONE

con sede in Via Indipendenza 41 - 35013 Cittadella (PD)
Capitale sociale Euro 217.000,00 i.v.
Codice Fiscale 03771720285
Iscritta al REA al n. PD 336065

All'Assemblea dei soci della Società ZITAC SpA in liquidazione

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Zitac Spa in liquidazione, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2017 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alla norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del Revisore unico per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Responsabilità dei Liquidatori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

I Liquidatori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

I Liquidatori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di proseguire nell'attività di liquidazione e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per



ANTONELLA CRIVELLARO
Dottore Commercialista
Revisore Legale

l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della liquidazione aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa di bilancio.

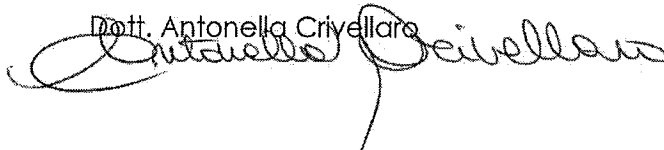
Responsabilità del Revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Selvazzano Dentro (PD), 15 aprile 2018

Il Revisore unico

Dott. Antonella Crivellaro





Relazione del Collegio Sindacale



ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA IN LIQUIDAZIONE

Sede in VIA INDIPENDENZA 41 - 35013 CITTADELLA (PD)
Capitale sociale Euro 217.000,00 i.v.
Reg. Imp. di Padova n. 03771720285
Rea n. 336065

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2017

Ai sensi dell'art. 2429, co. 2, C.C.

All'Assemblea degli Azionisti della società Zona Industriale Tecnologica e Artigianale Cittadellese S.p.A. in liquidazione.

Signori Azionisti,

Con la presente relazione il Collegio Sindacale riferisce sui risultati dell'esercizio sociale, chiuso al 31 dicembre 2017, della società Z.I.T.A.C. Spa in liquidazione, nonché sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri posti a carico del Collegio dagli articoli 2403 e seguenti del codice civile.

Premessa

In via preliminare, si evidenzia che la revisione legale del bilancio al 31 dicembre 2017 della Vostra società e la relativa Relazione rientrano nell'incarico di revisore contabile unico per Z.I.T.A.C. S.p.a. conferito in data 25 gennaio 2017 alla Dott.ssa Antonella Crivellaro con Studio in Selvazzano Dentro, via Sarmeola n. 14. Pertanto, la presente relazione del Collegio Sindacale viene redatta esclusivamente ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del Codice Civile.

Come noto, la società è in liquidazione dallo scorso 16 dicembre 2016. Alla luce della situazione economico-finanziaria emersa nel corso degli ultimi anni la società ha predisposto un'importante operazione di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis L.F.. L'accordo di ristrutturazione, omologato dal Tribunale di Padova in data 01 giugno 2017, prevede l'alienazione delle aree ancora di proprietà della società entro un orizzonte temporale di medio – lungo periodo con ultimazione delle opere di urbanizzazione. Conseguentemente, la fase di liquidazione societaria è e sarà caratterizzata da una prospettiva di parziale continuità aziendale in deroga a quanto previsto nelle operazioni di liquidazione.

Nell'ambito dei compiti e doveri enunciati dagli articoli 2403 e seguenti del codice civile, il Collegio ha esercitato la propria attività di vigilanza in merito all'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.



La nostra attività è stata condotta osservando le disposizioni di legge e la Norma n. 10.9 delle "Norme di comportamento del collegio sindacale - Principi di comportamento del collegio sindacale di società non quotate", emanate dal CNDCEC e vigenti dal 30 settembre 2015.

Attività di vigilanza

Abbiamo partecipato alle assemblee degli azionisti ed alle riunioni del collegio dei liquidatori e possiamo asserire che in relazione alle operazioni deliberate e sulla base delle informazioni acquisite, non sono state riscontrate violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'ordinata prosecuzione della liquidazione.

Abbiamo acquisito dai liquidatori, durante gli incontri svolti, informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali relative all'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis L.F.. Al riguardo osserviamo che, per poter garantire il rispetto della tempistica prevista dall'accordo di ristrutturazione del debito, è necessario che si dia inizio con la massima celerità alle opere di urbanizzazione funzionali alla futura cessione delle aree, in quanto, come evidenziato dai liquidatori in nota integrativa, sussistono ritardi nell'avvio dei lavori, per i quali è auspicabile un recupero nel periodo di durata residua del piano.

Abbiamo acquisito dai liquidatori durante le verifiche periodiche informazioni sull'andamento della gestione liquidatoria caratterizzata dal su citato accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis L.F., nonché sulle operazioni di maggiore rilievo effettuate nel periodo.

Le operazioni di liquidazione sono risultate coerenti con la situazione patrimoniale e debitoria della società, con gli atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa. Sulla scorta delle informazioni acquisite e dalle verifiche effettuate, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Da quanto riferitoci dal revisore legale, non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, tenuto conto del suo stato di liquidazione ma anche di parziale continuità aziendale e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti della gestione liquidatoria, mediante l'ottenimento di informazioni dal professionista incaricato della gestione contabile, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e dall'esame dei documenti aziendali selezionati con la tecnica del campione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c..

Non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge, ad eccezione della proposta motivata ex art. 13 del D. Lgs. 39/2010 per il conferimento dell'incarico al Revisore Contabile Unico del 21 gennaio 2017.

Nello svolgimento dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Bilancio d'esercizio di liquidazione (intermedio)

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio intermedio della liquidazione chiuso il 31 dicembre 2017, messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art 2429 c.c., in merito al quale riferiamo quanto segue:

- non essendo a noi demandata la revisione legale dei conti, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione, struttura, rispetto degli schemi obbligatori e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- abbiamo vigilato sull'impostazione generale data al progetto di bilancio stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione, struttura, rispetto degli schemi obbligatori e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- il bilancio d'esercizio intermedio di liquidazione è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa che contiene le informazioni obbligatorie e i criteri di valutazione adottati dai liquidatori.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dal collegio dei liquidatori relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 risulta pari ad euro 1.693.118 e si riassume nei seguenti valori:

<u>Attività</u>	Euro	15.806.050
<u>Passività</u>	Euro	23.128.782
- Patrimonio netto (escluso l'utile d'esercizio)	Euro	(9.015.850)
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	1.693.118

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	377.726
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	641.616
Differenza	Euro	(263.890)
Proventi e oneri finanziari	Euro	2.013.612
Risultato prima delle imposte	Euro	1.749.722
Imposte sul reddito	Euro	56.604
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	1.693.118

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Conclusivamente, il Collegio Sindacale, per quanto sopra considerato, non esprime rilievi ostativi in merito all'approvazione del bilancio intermedio di liquidazione chiuso al 31.12.2017,

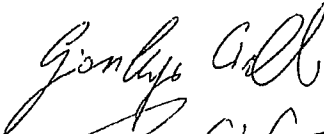


così come approvato dal Collegio dei Liquidatori, nonché alla proposta avanzata dallo stesso in merito alla destinazione dell'utile di esercizio.

Padova, 14 aprile 2018.

Il collegio sindacale

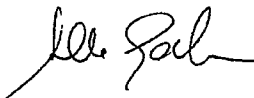
Gianluigi Cirilli (Presidente)



Diana Cristante (Sindaco effettivo)



Alberto Galessio (Sindaco supplente)





Relazione sul governo societario 2017



Zona Industriale Tecnologica e Artigianale Cittadellese S.P.A. in liquidazione



RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO AI SENSI DELL'ART. 6, C. 4 DEL D. LGSL. 175/2016

Finalità

La presente relazione viene redatta al fine di ottemperare agli adempimenti previste dall'art 6, cc. 2, 3, 4 e 5 del D. Lgs. 175/2016.

In particolare, l'art. 6 del D. Lgs. 175/2016 prescrive, ai commi 2, 3, 4 e 5:

2. *Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4.*

3. *Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, le società a controllo pubblico valutano l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:*

a) *regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;*

b) *un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;*

c) *codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;*

d) *programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione europea.*

4. *Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio d'esercizio.*

5. *Qualora le società a controllo pubblico non integrino gli strumenti di governo societario con quelli di cui al comma 3, danno conto delle ragioni all'interno della relazione di cui al comma 4.*

La Società

ZITAC Spa in liquidazione è una Società controllata dal Comune di Cittadella al 58,75%.

Il capitale sociale di Euro 217.000,00 è così suddiviso tra i soci:

SOCI	AZIONI	VALORE NOMINALE	PERCENTUALE
Comune di Cittadella	12.750	€ 127.500,00	58,75%
Consorzio Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova	7.250	€ 72.500,00	33,41%
Confederazione Italiana Imprese Commerciali, Turistiche e Servizi	650	€ 6.500,00	3,00%
Unione Provinciale Artigiani - Confartigianato Padova	650	€ 6.500,00	3,00%
Interporto Padova Spa	400	€ 4.000,00	1,84%



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.

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

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; la società conserva tuttora la proprietà delle aree a standard della zona industriale "Santa Croce Bigolina" sulle quali sono state realizzate le strade, i parcheggi e le aree verdi.

L'area industriale "Rometta" è ancora in corso di realizzazione, ma l'attività è rimasta sospesa per la prima parte dell'esercizio a causa di difficoltà finanziarie e delle conseguenti trattative con le banche finanziatrici, risolte nel mese di giugno grazie all'omologa di un Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis L.F..

La liquidazione della società è affidata ad un collegio di liquidatori nominato fino a revoca e composto da tre membri:

- Dott. Guido Beghetto – presidente del collegio dei liquidatori
- Arch. Maria Arvalli
- Avv. Andrea Bertollo

Il collegio sindacale è composto dai tre membri effettivi, in carica fino alla data di approvazione del bilancio al 31/12/2017,

- Dott. Gianluigi Cirilli
- Dott. Alberto Galesso
- Dott.ssa Diana Cristante

e dai due membri supplenti

- Dott. Stefano Tosato
- Dott.ssa Alessandra Agnoletto.

La revisione legale è affidata al revisore legale Dott.ssa Antonella Crivellaro, nominata il 25/01/2017 per tre esercizi.

Predisposizione di specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale (art. 6, cc. 2 e 4 del D.Lgs. 175/2016)

Il programma di misurazione del rischio aziendale è stato predisposto ed approvato dall'organo liquidatorio della società tenendo conto sia dello stato di liquidazione della società, sia di quanto previsto nell'accordo di ristrutturazione del debito sottoscritto con le banche finanziatrici il 31/03/2017 ed omologato in data 01/06/2017, e prevede l'individuazione di una "soglia di allarme" qualora si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- mancato rimborso delle somme previste nel piano, se costituente uno scostamento rilevante, ossia superiore di oltre il 15% rispetto a quanto previsto nel piano di ristrutturazione, qualora non giustificato con le modalità previste nell'accordo (par. 3.3.3);
- levata di protesti nei confronti della società;



- emissione nei confronti della società di decreti ingiuntivi provvisoriamente esecutivi o ingiunzioni di pagamento di importo complessivamente superiore ad € 500.000,00, ovvero assoggettamento dei beni della società a misura cautelare di importo complessivamente superiore ad € 1.000.000;
- presentazione da parte di terzi di una domanda di ammissione della società ad una qualsiasi procedura concorsuale;
- vengono apportate modifiche sostanziali al piano di ristrutturazione;
- il piano di ristrutturazione diviene oggettivamente insostenibile o inidoneo a consentire il risanamento della posizione debitoria della società; ai fini della verifica di quest'ultima condizione vengono individuati i seguenti indicatori, ritenuti significativi di tale rischio:
 - o Il volume delle vendite progressivo risulta inferiore del 40% di quanto previsto dal piano di ristrutturazione;
 - o Il totale dei costi progressivi cumulati risulta superiore del 20% rispetto al totale dei costi progressivi previsti nel piano, salvo che l'eccedenza rispetto al limite sia giustificata dall'anticipazione dei costi futuri o da risparmi futuri.

Nel merito, l'analisi del bilancio 2017 e degli eventi verificatisi nel corso dell'esercizio evidenzia le seguenti risultanze:

INDICATORI DI CRISI AZIENDALE

	Soglia di allarme	Risultanze 31/12/2017
1	mancato rimborso delle somme previste nel piano, se costituente uno scostamento rilevante, ossia superiore di oltre il 15% rispetto a quanto previsto nel piano di ristrutturazione, qualora non giustificato con le modalità previste nell'accordo (par. 3.3.3)	NO
2	levata di protesti nei confronti della società	NO
3	emissione nei confronti della società di decreti ingiuntivi provvisoriamente esecutivi o ingiunzioni di pagamento di importo complessivamente superiore ad € 500.000,00, ovvero assoggettamento dei beni della società a misura cautelare di importo complessivamente superiore ad € 1.000.000;	NO
4	presentazione da parte di terzi di una domanda di ammissione della società ad una qualsiasi procedura concorsuale	NO
5	vengono apportate modifiche sostanziali al piano di ristrutturazione	NO
6	Il volume delle vendite progressivo risulta inferiore del 40% di quanto previsto dal piano di ristrutturazione	NO
7	Il totale dei costi progressivi cumulati risulta superiore del 20% rispetto al totale dei costi progressivi previsti nel piano	NO



Valutazione dell'opportunità di integrare gli strumenti di governo societario (art. 6, cc. 3, 4 e 5 del D.Lgs. 175/2016)

Si indicano di seguito le risultanze della valutazione effettuata:

	Oggetto della valutazione	Risultanza della valutazione
a)	Regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale	Si ritiene l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta, nonché lo stato di liquidazione della società
b)	Un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione	Si ritiene che al momento, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa priva di dipendenti, l'attività svolta, e le risorse limitate, il controllo effettuato dal Collegio sindacale e dal Revisore legale sia sufficiente a garantire la regolarità e l'efficienza della gestione
c)	Codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società	Si ritiene l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa priva di dipendenti, i limiti posti all'attività dallo stato di liquidazione della società e dall'accordo di ristrutturazione del debito sottoscritto
d)	Programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione europea	Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa priva di dipendenti e l'attività svolta

Cittadella, 28 marzo 2018

Il Presidente del Collegio dei liquidatori
Dott. Guido Beghetto

