

# ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

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

## Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	106	-
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>106</b>	<b>-</b>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	879.472	12.384.177
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	858.291	324.260
<b>Totale crediti</b>	<b>858.291</b>	<b>324.260</b>
IV - Disponibilità liquide	3.569.168	473.414
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>5.306.931</b>	<b>13.181.851</b>
D) Ratei e risconti	162	185
<b>Totale attivo</b>	<b>5.307.199</b>	<b>13.182.036</b>
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	217.000	217.000
IV - Riserva legale	96.327	96.327
VI - Altre riserve	10.940 <sup>(1)</sup>	10.941
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(10.150.790)	(8.163.850)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	10.769.590	(1.986.940)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>943.067</b>	<b>(9.826.522)</b>
B) Fondi per rischi e oneri	2.932.419	1.535.241
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.431.713	21.473.317
<b>Totale debiti</b>	<b>1.431.713</b>	<b>21.473.317</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>5.307.199</b>	<b>13.182.036</b>

(1)

Altre riserve	31/12/2023	31/12/2022
Riserva straordinaria	10.940	10.940
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		1

## Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.042.295	506.600
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(11.636.491)	(2.217.479)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(11.773.257)	(2.148.543)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	136.766	(68.936)
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
altri	112.636	658
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>112.636</b>	<b>658</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.518.440</b>	<b>(1.710.221)</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.068	235
7) per servizi	399.304	112.646
8) per godimento di beni di terzi	1.598	1.565
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	12	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	12	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	35.305
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>12</b>	<b>35.305</b>
12) accantonamenti per rischi	1.913	-
13) altri accantonamenti	1.700.663	58.642
14) oneri diversi di gestione	38.160	66.002
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>2.142.718</b>	<b>274.395</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(624.278)</b>	<b>(1.984.616)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	11.396.659	2
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>11.396.659</b>	<b>2</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>11.396.659</b>	<b>2</b>
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	2.791	2.326
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>2.791</b>	<b>2.326</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>11.393.868</b>	<b>(2.324)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>10.769.590</b>	<b>(1.986.940)</b>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	10.769.590	(1.986.940)

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

## 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 10.769.590.

### **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.

Per quanto riguarda l'area industriale "Rometta" alla data di chiusura dell'esercizio risultava venduta la quasi totalità dei lotti previsti, mentre le opere di urbanizzazione risultavano ancora in fase di realizzazione, in particolare per quanto riguarda il completamento della viabilità sud-est e nord.

Il completamento dell'area industriale "Rometta" rientrava nell'esecuzione di un Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis L.F., omologato nel mese di giugno 2017, come sarà meglio precisato nella presente nota integrativa.

### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

Negli esercizi 2020 e 2021 l'economia nazionale e internazionale è stata pesantemente minata dall'ampia diffusione dell'infezione da SARS Covid-19, dei cui effetti ha risentito anche l'attività della società ZITAC Spa in liquidazione.

L'emergenza sanitaria conseguente alla diffusione del virus Covid 19 ha comportato infatti un rallentamento delle attività della società sia sul fronte delle trattative di vendita, sia sulla procedura per l'appalto di una parte delle opere di urbanizzazione.

La ripresa registrata nell'esercizio 2022 ha riversato i propri effetti anche sull'attività di vendita della società, che ha sottoscritto contratti preliminari di vendita di ammontare rilevante, consentendo altresì la prosecuzione delle procedure di affidamento relative alle opere di urbanizzazione.

Si segnala tuttavia che le tensioni sui prezzi dei materiali causati prima dalla ripresa economica e successivamente dall'incremento del costo delle fonti energetiche legato al conflitto russo-ucraino, hanno comportato un significativo aumento del costo delle opere di urbanizzazione, richiedendo particolare attenzione nella individuazione degli stralci di opera da appaltare.

Nell'esercizio 2023 la società ha portato a termine le vendite relative ai contratti preliminari sottoscritti nell'esercizio precedente e concluso ulteriori vendite, che hanno consentito da un lato la cessione della quasi totalità dei lotti disponibili e dall'altro di concordare una modifica dell'Accordo di ristrutturazione del debito e di giungere all'adempimento dell'Accordo stesso, come sarà meglio illustrato nell'apposita sezione ad esso dedicata.

### **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 alle voci "Atri ricavi e proventi" o "Oneri diversi di gestione" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari tra loro compensati, contributi pubblici iscritti a riduzione del valore dell'immobilizzazione, utili e perdite su cambi indicati alla voce 17-bis del Conto Economico, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma C.C.

## Principi di redazione

(Rif. art. 2423 e art. 2423-bis C.c.)

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 il 31/03/2017.

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 finanziari 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.

Tali criteri saranno mantenuti anche nei prossimi esercizi, fino alla conclusione delle opere previste e anche oltre l'avvenuto adempimento dell'Accordo di ristrutturazione del debito, giunto a scadenza il 31/12/2023, come sarà meglio illustrato dell'apposita sezione della presente nota integrativa.

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.

## Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

(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.

## Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

### Immobilizzazioni

#### Immateriali

Il valore netto al 31/12/2023 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 o di produzione e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio sono computati gli oneri accessori e i costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti esposti in fattura.

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% ridotta alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene.

#### Crediti

La valutazione dei crediti in essere al termine dell'esercizio è effettuata al valore di presumibile realizzo, corrispondente al valore nominale in quanto ritenuti di certo incasso.

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 dai lotti non ancora venduti di 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. Alla data di chiusura dell'esercizio la superficie netta vendibile dei lotti in corso di realizzazione ammonta a mq 3.404. 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 omologato dal Tribunale nell'esercizio 2017, 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 o al prezzo di vendita previsto, se inferiore. Si precisa che la svalutazione è stata calcolata tenendo conto anche del costo delle opere ancora da eseguire. Il valore degli immobili in corso di trasformazione è stato iscritto al netto del fondo svalutazione che ammonta ad Euro 140.512.
- 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.

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**

Non sono state rilevate imposte di competenza in quanto non esiste base imponibile positiva né ai fini dell'IRES né ai fini dell'IRAP.

Non sono inoltre 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.

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con l'atto notarile di vendita per i beni immobili e con la consegna o la spedizione per i beni mobili.

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
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	200	5.124	5.324
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	5.124	5.324
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	-	118	118
Ammortamento dell'esercizio	-	12	12
Totale variazioni	-	106	106
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	200	5.241	5.441
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	5.135	5.335
Valore di bilancio	-	106	106

#### Immobilizzazioni immateriali

##### 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	200	200
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	200
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	200	200
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	200

#### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
106		106

##### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	5.124	5.124
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	5.124	5.124
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	118	118
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	12	12
<b>Totale variazioni</b>	106	106
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	5.241	5.241
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	5.135	5.135
<b>Valore di bilancio</b>	106	106

## Attivo circolante

### Rimanenze

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
879.472	12.384.177	(11.504.705)

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
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	12.016.126	(11.773.257)	242.869
<b>Lavori in corso su ordinazione</b>	368.051	136.766	504.817
<b>Acconti</b>	-	131.786	131.786
<b>Totale rimanenze</b>	12.384.177	(11.504.705)	879.472

### Fondo svalutazione magazzino

Come evidenziato nella prima parte della nota integrativa, il valore delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione al 31/12/2023 è stato rettificato mediante l'accantonamento di un fondo svalutazione magazzino di Euro 140.512. Il valore iscritto risulta così costituito al termine dell'esercizio e al termine dell'esercizio precedente.

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Immobili in corso di trasformazione area Rometta (valutazione al costo)	383.381	19.111.155
Fondo svalutazione magazzino	(140.512)	(7.095.029)
<b>Valutazione al termine dell'esercizio</b>	<b>242.869</b>	<b>12.016.126</b>

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, oppure il minor prezzo di vendita comunque previsto, tenendo conto del costo delle opere ancora da eseguire.

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

Descrizione	Importo
Fondo svalutazione magazzino al 31/12/2022	7.095.029
Utilizzo del fondo svalutazione nell'esercizio	(6.996.026)
Accantonamento al fondo svalutazione nell'esercizio	41.509
Saldo fondo svalutazione magazzino al 31/12/2022	140.512

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
858.291	324.260	534.031

### 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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	280.000	528.600	808.600	808.600
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	-	10.243	10.243	10.243
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	44.260	(4.812)	39.448	39.448
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	324.260	534.031	858.291	858.291

Nella voce "Crediti verso altri", al 31/12/2023, è stato iscritto, tra l'altro, un credito di Euro 39.150, a fronte dell'impegno assunto dalla controparte di un accordo transattivo, che rappresenta il controvalore di un area di terreno che dovrà essere trasferito alla società, avendo questa adempiuto agli impegni previsti nell'accordo stesso.

### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2023 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	808.600	808.600
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	10.243	10.243
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	39.448	39.448
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	858.291	858.291

Il fondo svalutazione crediti 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 31/12/2022	306.906	28.399	335.305
Utilizzo nell'esercizio	306.906	28.399	335.305
Accantonamento esercizio	0	0	0
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
3.569.168	473.414	3.095.754

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	473.291	3.087.134	3.560.425
Assegni	-	8.613	8.613
Denaro e altri valori in cassa	123	6	129
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>473.414</b>	<b>3.095.754</b>	<b>3.569.168</b>

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
162	185	(23)

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 31/12/2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	185	(23)	162
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>185</b>	<b>(23)</b>	<b>162</b>

## Oneri finanziari capitalizzati

### 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 avrebbe consentito il recupero.

L'ammontare residuo complessivo degli oneri finanziari imputati nella voce rimanenze nel corso degli esercizi passati è di Euro 106.017. La posta indicata è così suddivisa:

Descrizione	Area Rometta	Lavori in corso	Totale
Oneri finanziari imputati in precedenti esercizi all'inizio dell'esercizio	<b>5.347.930</b>	<b>0</b>	<b>5.347.930</b>
Oneri finanziari imputati ad aree cedute	(5.241.913)	0	(5.241.913)
Oneri finanziari imputati nell'esercizio	0	0	0
<b>Oneri finanziari complessivamente imputati al termine dell'esercizio</b>	<b>106.017</b>	<b>0</b>	<b>106.017</b>

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
943.067	(9.826.522)	10.769.589

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Altre variazioni Decrementi		
Capitale	217.000	-	-		217.000
Riserva legale	96.327	-	-		96.327
<b>Altre riserve</b>					
Riserva straordinaria	10.940	-	-		10.940
Varie altre riserve	1	-	1		-
<b>Totale altre riserve</b>	10.941	-	1		10.940
Utili (perdite) portati a nuovo	(8.163.850)	(1.986.940)	-		(10.150.790)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.986.940)	1.986.940	-	10.769.590	10.769.590
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>(9.826.522)</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>10.769.590</b>	<b>943.067</b>

### 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	96.327	utili	B
<b>Altre riserve</b>			
Riserva straordinaria	10.940	utili	A,B
<b>Totale altre riserve</b>	10.940		
Utili portati a nuovo	(10.150.790)		
<b>Totale</b>	<b>(9.826.523)</b>		

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
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	217.000	96.327	10.940	(7.611.199)	0	(552.651)	(7.839.583)
Destinazione del risultato dell'esercizio							
- altre destinazioni				(552.651)		552.651	
Altre variazioni							
- Incrementi					1		1
Risultato dell'esercizio precedente				(8.163.850)		(1.986.940)	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	217.000	96.327	10.940	(8.163.850)	1	(1.986.940)	(9.826.522)
Destinazione del risultato dell'esercizio							
- altre destinazioni				(1.986.940)		1.986.940	
Altre variazioni							
- Decrementi					1		1
Risultato dell'esercizio corrente						10.769.590	10.769.590
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	217.000	96.327	10.940	(10.150.790)	0	10.769.590	943.067

## Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.932.419	1.535.241	1.397.178

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	1.535.241	1.535.241
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	1.702.576	1.702.576
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	305.398	305.398
<b>Totale variazioni</b>	1.397.178	1.397.178
<b>Valore di fine esercizio</b>	2.932.419	2.932.419

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

La voce "Altri fondi", al 31/12/2023, pari a Euro 2.932.419, è costituita da un fondo rischi per contenzioso e da un fondo per spese future. La voce è così suddivisa:

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
Fondo spese future area Rometta	2.916.047	1.503.169	1.412.878
Fondo rischi su contenzioso	16.372	32.072	(15.700)
<b>Totali</b>	<b>2.932.419</b>	<b>1.535.241</b>	<b>1.397.178</b>

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" al 31/12/2023 è stato appostato a fronte dei costi che ancora si dovranno sostenere per adempiere compiutamente agli accordi transattivi sottoscritti in esercizi precedenti.

## Debiti

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.431.713	21.473.317	(20.041.604)

### 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
<b>Debiti verso banche</b>	19.430.036	(19.430.036)	-	-
<b>Acconti</b>	1.272.842	(410.891)	861.951	861.951
<b>Debiti verso fornitori</b>	182.654	147.856	330.510	330.510
<b>Debiti tributari</b>	345.638	(344.599)	1.039	1.039
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	3.344	(1.681)	1.663	1.663
<b>Altri debiti</b>	238.804	(2.254)	236.550	236.550
<b>Totale debiti</b>	21.473.317	(20.041.604)	1.431.713	1.431.713

Il debito verso banche esistente al 31/12/2022 è stato estinto nel corso dell'esercizio, con le modalità che saranno meglio illustrate nella sezione dedicata all'Accordo di ristrutturazione del debito

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 "Altri debiti" è iscritta per Euro 230.303, tra l'altro, la quota di competenza degli esercizi futuri di un contributo in conto esercizio ricevuto in esercizi precedenti, già presente nel bilancio chiuso al 31/12/2022.

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

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
<b>Ammontare</b>	1.431.713	1.431.713

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
<b>Acconti</b>	861.951	861.951
<b>Debiti verso fornitori</b>	330.510	330.510
<b>Debiti tributari</b>	1.039	1.039
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	1.663	1.663
<b>Altri debiti</b>	236.550	236.550
<b>Totale debiti</b>	1.431.713	1.431.713

Alla data di chiusura dell'esercizio non esistono debiti assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

## Operazioni di ristrutturazione del debito

La società nell'esercizio chiuso al 31/12/2017 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, ora Banca Intesa Sanpaolo, 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 prevedeva 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 prevedeva le seguenti fasi:

- la rinuncia da parte della banca Monte dei Paschi di Siena alla parte eccedente la somma di Euro 550.000, rimborsata, come previsto, 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 rendono 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 da Banca Intesa Sanpaolo, 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 Banca Intesa Sanpaolo 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 Banca Intesa Sanpaolo degli attivi residui al termine delle vendite, per un importo comunque superiore ad Euro 11.223.711.

Si evidenzia che l'Accordo di ristrutturazione del debito è stato prorogato ex lege fino al 30/06/2023 e che nel corso dell'esercizio 2022 Banca Intesa Sanpaolo SpA ha ceduto le proprie posizioni creditorie alla società Kerdos SPV S.R.L.. La stessa Kerdos SPV S.R.L. nel mese di febbraio 2023 ha accettato la richiesta di estensione del periodo di validità dell'ADR fino al 31/12/2023, facoltà concessa dall'Accordo stesso, formalizzando successivamente la proroga con atto notarile sottoscritto il 30/06/2023.

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.

All'inizio dell'esercizio 2023 risultava ancora in essere l'originario debito verso Banca Intesa Sanpaolo, ceduto a Kerdos SPV S.R.L., per complessivi Euro 19.430.036, di cui Euro 15.092.640 garantiti da ipoteca.

Nell'esercizio chiuso al 31/12/2023 l'esecuzione dell'Accordo di ristrutturazione ha subito una significativa accelerazione sia sul fronte delle vendite, sia su quello del rimborso del debito verso Kerdos SPV S.R.L..

Per quanto riguarda le vendite, a seguito dei preliminari sottoscritti nell'esercizio precedente e a nuove trattative, la società è riuscita a vendere la quasi totalità dei lotti, generando ricavi per Euro 13.042.295.

Per quanto riguarda il rimborso del debito, a seguito delle trattative intercorse nel primo semestre dell'esercizio, in data 30/06/2023 è stato sottoscritto un atto notarile di modifica dell'Accordo di ristrutturazione, nel quale Kerdos SPV S.R.L. ha confermato la proroga dell'accordo fino al 31/12/2023 e ha concordato con la società una modifica delle modalità di adempimento dell'Accordo stesso.

Tale atto di modifica prevede l'adempimento dell'Accordo di ristrutturazione del debito mediante il versamento a Kerdos SPV S.R.L. della somma di Euro 8.500.000, con espressa rinuncia di ogni maggior credito.

Tale somma è stata interamente rimborsata a Kerdos SPV S.R.L. da parte di ZITAC SpA in liquidazione, per Euro 466.600 già nell'esercizio 2022 e per la parte rimanente nel corso dell'esercizio 2023, con pieno adempimento di quanto previsto dall'atto di modifica dell'Accordo.

Per effetto della conclusione positiva dell'Accordo di ristrutturazione, Kerdos SPV S.R.L. ha rinunciato alla restituzione del debito residuo, ammontante ad Euro 11.396.636, generando una sopravvenienza attiva da stralcio che la società ha recepito in bilancio alla nuova data di scadenza dell'A.D.R., coincidente con la data di chiusura dell'esercizio.

Pertanto, alla data di chiusura dell'esercizio, l'intero debito nei confronti di Kerdos SPV S.R.L. risulta estinto.

Con le residue risorse finanziarie derivanti dalle vendite realizzate la società potrà completare la realizzazione delle opere di urbanizzazione, portando a conclusione gli impegni assunti. Si segnala che le opere di urbanizzazione relative al lotto situato a nord dell'area industriale saranno realizzate dalla società che lo ha acquisito nel corso del 2023, come da impegno assunto nell'atto di vendita.

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 dei Monte di Paschi di Siena avvenuta già nell'esercizio 2017, 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, e pertanto in Euro 1.887.787, al netto del risparmio per oneri finanziari non più corrisposti dalla data di sottoscrizione. Tali benefici sono confluiti nel bilancio chiuso al 31/12/2017.

Per quanto riguarda i secondi, generatisi nel corso dell'esercizio 2023 anche a seguito della modifica dell'Accordo già citata, il beneficio ottenuto risulta pari a Euro 11.396.636, al netto del risparmio degli oneri finanziari.

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.518.440	(1.710.221)	3.228.661

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	13.042.295	506.600	12.535.695
Variazioni rimanenze prodotti	(11.773.257)	(2.148.543)	(9.624.714)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	136.766	(68.936)	205.702
Altri ricavi e proventi	112.636	658	111.978
<b>Totale</b>	<b>1.518.440</b>	<b>(1.710.221)</b>	<b>3.228.661</b>

### 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
<b>Vendite prodotti</b>	13.042.295
<b>Totale</b>	13.042.295

### 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
<b>Italia</b>	13.042.295
<b>Totale</b>	13.042.295

### Costi della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.142.718	274.395	1.868.323

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.068	235	833
Servizi	399.304	112.646	286.658
Godimento di beni di terzi	1.598	1.565	33
Ammortamento immobilizzazioni materiali	12		12
Svalutazioni crediti attivo circolante		35.305	(35.305)
Accantonamento per rischi	1.913		1.913
Altri accantonamenti	1.700.663	58.642	1.642.021
Oneri diversi di gestione	38.160	66.002	(27.842)
<b>Totale</b>	<b>2.142.718</b>	<b>274.395</b>	<b>1.868.323</b>

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

La posta Materie prime, sussidiarie e merci è dovuta all'acquisto di una piccola superficie di terreno necessaria per il completamento dell'area in corso di realizzazione e ad altri acquisti di lieve entità.

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

## Altri accantonamenti

La voce è principalmente dovuta all'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 di tutta l'area industriale.

## Oneri diversi di gestione

Tale voce comprende l'Imposta Municipale Unica ed altre imposte e tasse diverse da quelle sul reddito dell'esercizio, nonché altri oneri sostenuti dalla società che non vengono ricompresi nelle voci precedenti.

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
11.393.868	(2.324)	11.396.192

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	11.396.659	2	11.396.657
(Interessi e altri oneri finanziari)	(2.791)	(2.326)	(465)
Utili (perdite) su cambi			
<b>Totale</b>	<b>11.393.868</b>	<b>(2.324)</b>	<b>11.396.192</b>

Nella voce "Proventi diversi dai precedenti", come previsto dal principio contabile OIC 12, è stato iscritto per Euro 11.696.636 lo stralcio del debito eseguito dalla società Kerdos SPV S.R.L., cessionaria degli originari crediti vantati da Banca Intesa Sanpaolo SpA, a seguito dell'adempimento dell'Accordo di Ristrutturazione del debito, come descritto nell'apposita sezione della presente nota integrativa.

## Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					23	23
Altri proventi					11.396.636	11.396.636
<b>Totale</b>					<b>11.396.659</b>	<b>11.396.659</b>

## 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	100.107	Sopravvenienze attive
Altri proventi finanziari - d) proventi diversi dai precedenti - altri	11.396.636	Sopravvenienza attiva da stralcio debiti per adempimento Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis L.F.
<b>Totale</b>	<b>11.496.743</b>	

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
0	0	0

Imposte	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>			
IRES	0	0	0
IRAP	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	10.769.590	
Onere fiscale teorico (%)	24	2.584.702
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>		
Accantonamento a fondo spese future non deducibile	1.301.371	
Accantonamento a fondo rischi controversie legali	1.913	
Totale	1.303.284	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:</b>		
Utilizzo fondo spese future	(161.093)	
Compensi liquidatori eserc.prec.pagati e imposte eserc.prec.	(19.316)	
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	(6.954.516)	
Utilizzo fondo svalutazione crediti non dedotto	(306.906)	
Storno fondo controversie legali	(12.520)	
Totale	(7.454.351)	
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:</b>		
Imposta comunale sugli immobili	28.857	
Spese telefoniche non deducibili	41	
Interessi non deducibili	2.791	
Ammortamenti non deducibili	2	
Sopravvenienza attiva da stralcio non tassabile	(2.332.955)	

Descrizione	Valore	Imposte
Utilizzo totale perdite pregresse	(2.305.037)	
Agevolazione ACE	(12.222)	
Totale	(4.618.523)	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>0</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		<b>0</b>

### Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	1.078.298	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	58.918	
deduzione per INAIL	(187)	
Totale	<b>1.137.029</b>	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	44.344
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:</b>		
Utilizzo fondo spese future	(287.785)	
Storno fondo controversie legali	(12.520)	
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	(6.954.516)	
<b>Imponibile Irap</b>	<b>(6.117.792)</b>	
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>		<b>0</b>

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 31/12/2023 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31/12 /2023 Effetto fiscale IRES	esercizio 31/12/2023 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 31/12 /2023 Effetto fiscale IRAP	esercizio 31/12/2022 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31/12 /2022 Effetto fiscale IRES	esercizio 31/12/2022 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 31/12/2022 Effetto fiscale IRAP
<b>Imposte anticipate:</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Imposte differite:</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale
- dell'esercizio					121.701			
- di esercizi precedenti					2.183.336			
<b>Totale</b>					<b>2.305.037</b>			
Perdite recuperabili					0			
Aliquota fiscale					24	0		
<b>(Differenze temporanee</b>								

	esercizio 31/12/2023 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31/12 /2023 Effetto fiscale IRES	esercizio 31/12/2023 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 31/12 /2023 Effetto fiscale IRAP	esercizio 31/12/2022 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31/12 /2022 Effetto fiscale IRES	esercizio 31/12/2022 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 31/12/2022 Effetto fiscale IRAP
escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite								
	31/12/2023	31/12 /2023	31/12/2023	31/12 /2023	31/12/2022	31/12 /2022	31/12/2022	31/12/2022
Fondo rischi su contenzioso	16.373	3.929	16.373	639	32.072	7.697	32.072	1.251
Fondo spese future	2.508.777	602.107	2.916.047	113.726	1.368.500	328.440	1.503.169	58.624
Fondo svalutazione rimanenze finali	140.512	33.723	140.512	5.480	7.095.029	1.702.807	7.095.029	276.706
Imposte indirette deducibili nell'esercizio successivo					6.566	1.576		
Fondo svalutazione crediti non dedotto					306.906	73.657		
<b>Totale</b>	<b>2.665.662</b>	<b>639.759</b>	<b>3.072.932</b>	<b>119.845</b>	<b>8.809.073</b>	<b>2.114.177</b>	<b>8.630.270</b>	<b>336.581</b>

## 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	32.072	(15.699)	16.373	24,00%	3.929	3,90%	639
Fondo spese future	1.368.500	1.140.277	2.508.777	24,00%	602.107	3,90%	113.726
Fondo svalutazione rimanenze finali	7.095.029	(6.954.517)	140.512	24,00%	33.723	3,90%	5.480
Imposte indirette deducibili nell'esercizio successivo	6.566	(6.566)	-	-	-	-	-
Fondo svalutazione crediti non dedotto	306.906	(306.906)	-	-	-	-	-

## Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali			
dell'esercizio	121.701		
di esercizi precedenti	2.183.336		
Totale perdite fiscali	2.305.037		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	-	24,00%	0

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	25.500	15.409

La posta indicata nella colonna "Amministratori" è riferita ai liquidatori.

### **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	6.552
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>6.552</b>

### **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.

### **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.

### **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Si segnala che nel mese di febbraio 2024 si sono concluse le operazioni di collaudo di due dei tre stralci delle opere di urbanizzazione eseguiti nel corso dell'esercizio 2023, insistenti sulla parte sud dell'area industriale, ed è in corso l'attività per il collaudo del terzo.

L'attività della società è ad oggi rivolta ad eseguire lo spostamento di alcuni sottoservizi funzionali ai lotti venduti e a completare la realizzazione del tratto stradale nella zona sud-est dell'area.

## Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

### 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.

## 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 31/12/2023	Euro	10.769.590
a copertura delle perdite di esercizi precedenti portate a nuovo	Euro	10.150.790
a Riserva straordinaria	Euro	618.800

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 ringrazio per la fiducia accordatami e Vi invito ad approvare il bilancio così come presentato.

Cittadella, 21 marzo 2024

Il Liquidatore  
Firmato Maria Arvalli