

ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

| Dati anagrafici | |
|--|--|
| Sede in | 35013 CITTADELLA (PD) VIA INDIPENDENZA 41 |
| Codice Fiscale | 03771720285 |
| Numero Rea | PD 336065 |
| P.I. | 03771720285 |
| Capitale Sociale Euro | 217.000 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

| | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|--|------------------------|--------------|
| Stato patrimoniale | | |
| Attivo | | |
| B) Immobilizzazioni | | |
| II - Immobilizzazioni materiali | 83 | 106 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 83 | 106 |
| C) Attivo circolante | | |
| I - Rimanenze | 538.023 | 879.472 |
| II - Crediti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 770.252 | 858.291 |
| Totale crediti | 770.252 | 858.291 |
| IV - Disponibilità liquide | 3.148.899 | 3.569.168 |
| Totale attivo circolante (C) | 4.457.174 | 5.306.931 |
| D) Ratei e risconti | 287 | 162 |
| Totale attivo | 4.457.544 | 5.307.199 |
| Passivo | | |
| A) Patrimonio netto | | |
| I - Capitale | 217.000 | 217.000 |
| IV - Riserva legale | 96.327 | 96.327 |
| VI - Altre riserve | 629.739 ⁽¹⁾ | 10.940 |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo | - | (10.150.790) |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | (291.849) | 10.769.590 |
| Totale patrimonio netto | 651.217 | 943.067 |
| B) Fondi per rischi e oneri | 2.769.560 | 2.932.419 |
| D) Debiti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 1.036.767 | 1.431.713 |
| Totale debiti | 1.036.767 | 1.431.713 |
| Totale passivo | 4.457.544 | 5.307.199 |

(1)

| Altre riserve | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|------------|------------|
| Riserva straordinaria | 629.740 | 10.940 |
| Differenza da arrotondamento all'unità di Euro | (1) | |

Conto economico

| | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|---|------------|--------------|
| Conto economico | | |
| A) Valore della produzione | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 262.160 | 13.042.295 |
| 2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione | (209.662) | (11.636.491) |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | 1.570 | (11.773.257) |
| 3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione | (211.232) | 136.766 |
| 5) altri ricavi e proventi | | |
| altri | 200 | 112.636 |
| Totale altri ricavi e proventi | 200 | 112.636 |
| Totale valore della produzione | 52.698 | 1.518.440 |
| B) Costi della produzione | | |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 39.150 | 1.068 |
| 7) per servizi | 145.153 | 399.304 |
| 8) per godimento di beni di terzi | 1.639 | 1.598 |
| 10) ammortamenti e svalutazioni | | |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni | 24 | 12 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 24 | 12 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | 24 | 12 |
| 12) accantonamenti per rischi | - | 1.913 |
| 13) altri accantonamenti | 138.710 | 1.700.663 |
| 14) oneri diversi di gestione | 19.895 | 38.160 |
| Totale costi della produzione | 344.571 | 2.142.718 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | (291.873) | (624.278) |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 16) altri proventi finanziari | | |
| d) proventi diversi dai precedenti | | |
| altri | 34 | 11.396.659 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 34 | 11.396.659 |
| Totale altri proventi finanziari | 34 | 11.396.659 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | | |
| altri | 4 | 2.791 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 4 | 2.791 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | 30 | 11.393.868 |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) | (291.843) | 10.769.590 |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| imposte relative a esercizi precedenti | 6 | - |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 6 | - |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | (291.849) | 10.769.590 |

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 291.849.

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 quadri 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 e concluso positivamente nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, come sarà meglio precisato nella presente nota integrativa.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Si segnala che nel corso del 2024 si sono concluse le operazioni di collaudo dei tre stralci delle opere di urbanizzazione completati nel corso dell'esercizio precedente, insistenti sulla parte sud dell'area industriale Rometta, e sono state in buona parte eseguite le opere di un ulteriore stralcio, consentendo l'accesso ai due lotti situati nella parte più a sud dell'area. Il loro completamento si concluderà nel corso del 2025.

Nel mese di aprile 2024 sono inoltre state appaltate le opere relative al completamento del tratto di strada a sud-est dell'area Rometta, che si concluderanno nel corso del 2025.

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.

Nella redazione del bilancio si è tenuto conto, laddove richiesto, delle modifiche apportate ai principi contabili con gli emendamenti approvati nel marzo 2024 agli OIC 16/31 (obblighi di smantellamento e ripristino), 25 (secondo pilastro OCSE), 12/15/19 (trattamento degli sconti sui ricavi), oltreché del Documento Interpretativo 11 in tema di "Aspetti contabili relativi alla valutazione dei titoli non immobilizzati".

Per i bilanci relativi agli esercizi in corso all'1/1/2024, si rende applicabile il nuovo principio contabile OIC 34, in tema di rilevazione e valutazione dei ricavi e di esposizione delle informazioni da fornire con la nota integrativa.

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 finanziatori ed omologato da parte del Tribunale di Padova il 01/06/2017.

La prospettiva di parziale continuità che si è resa 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 sono stati e saranno mantenuti fino alla conclusione delle opere previste e anche oltre l'avvenuto adempimento dell'Accordo di ristrutturazione del debito, giunto a scadenza e positiva conclusione 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 31/12/2024 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 3.400. 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 e concluso positivamente nel 2023, 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 141.613.
- 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 un lotto di mq. 8.376, incluso nell'ambito della zona industriale Rometta ma di proprietà di terzi, per il quale il proprietario ha corrisposto 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 è stato adottato 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 di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica vengono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, come previsto dall'art. 2425-bis, comma 1, del codice civile. 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.

Si fa presente che, a decorrere dall'esercizio 2024, si rendono applicabili il nuovo OIC 34 e gli emendamenti ai principi contabili approvati nel marzo 2024.

Ai sensi del nuovo OIC 34, si evidenzia che non sono stati conclusi contratti per i quali fosse necessario applicare i nuovi criteri di identificazione e valorizzazione delle unità elementari di contabilizzazione ed il principio sottostante della segmentazione del contratto.

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 | 5.241 | 5.441 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 200 | 5.135 | 5.335 |
| Valore di bilancio | - | 106 | 106 |
| Variazioni nell'esercizio | | | |
| Ammortamento dell'esercizio | - | 24 | 24 |
| Altre variazioni | - | 1 | 1 |
| Totale variazioni | - | (23) | (23) |
| Valore di fine esercizio | | | |
| Costo | 200 | 4.239 | 4.439 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 200 | 4.156 | 4.356 |
| Valore di bilancio | - | 83 | 83 |

Immobilizzazioni immateriali

| Saldo al 31/12/2024 | Saldo al 31/12/2023 | 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 fine esercizio | | |
| Costo | 200 | 200 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 200 | 200 |

Immobilizzazioni materiali

| Saldo al 31/12/2024 | Saldo al 31/12/2023 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 83 | 106 | (23) |

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

| | Altre immobilizzazioni materiali | Totale Immobilizzazioni materiali |
|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | |
| Costo | 5.241 | 5.241 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 5.135 | 5.135 |
| Valore di bilancio | 106 | 106 |
| Variazioni nell'esercizio | | |
| Ammortamento dell'esercizio | 24 | 24 |
| Altre variazioni | 1 | 1 |
| Totale variazioni | (23) | (23) |
| Valore di fine esercizio | | |
| Costo | 4.239 | 4.239 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 4.156 | 4.156 |
| Valore di bilancio | 83 | 83 |

Attivo circolante

Rimanenze

| Saldo al 31/12/2024 | Saldo al 31/12/2023 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 538.023 | 879.472 | (341.449) |

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 | 242.869 | 1.570 | 244.439 |
| Lavori in corso su ordinazione | 504.817 | (211.233) | 293.584 |
| Acconti | 131.786 | (131.786) | - |
| Totale rimanenze | 879.472 | (341.449) | 538.023 |

Fondo svalutazione magazzino

Come evidenziato nella prima parte della nota integrativa, il valore delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione al 31/12/2024 è stato rettificato mediante l'accantonamento di un fondo svalutazione magazzino di Euro 141.613.

Il valore iscritto risulta così costituito al termine dell'esercizio e al termine dell'esercizio precedente.

| Descrizione | Saldo al 31/12/2024 | Saldo al 31/12/2023 |
|---|---------------------|---------------------|
| Immobili in corso di trasformazione area Rometta (valutazione al costo) | 386.052 | 383.381 |
| Fondo svalutazione magazzino | (141.613) | (140.512) |
| Valutazione al termine dell'esercizio | 244.439 | 242.869 |

Per l'appostamento di tale fondo svalutazione è stato adottato un criterio estremamente prudentiale, prendendo a riferimento il prezzo di vendita prevedibile e 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 31/12/2023 | 140.512 |
| Utilizzo del fondo svalutazione nell'esercizio | (123) |
| Accantonamento al fondo svalutazione nell'esercizio | 1.224 |
| Saldo fondo svalutazione magazzino al 31/12/2024 | 141.613 |

Crediti iscritti nell'attivo circolante

| Saldo al 31/12/2024 | Saldo al 31/12/2023 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 770.252 | 858.291 | (88.039) |

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 | 808.600 | (50.000) | 758.600 | 758.600 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 10.243 | (2.860) | 7.383 | 7.383 |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 39.448 | (35.179) | 4.269 | 4.269 |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 858.291 | (88.039) | 770.252 | 770.252 |

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2024 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 | 758.600 | 758.600 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 7.383 | 7.383 |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 4.269 | 4.269 |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 770.252 | 770.252 |

Disponibilità liquide

| Saldo al 31/12/2024 | Saldo al 31/12/2023 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 3.148.899 | 3.569.168 | (420.269) |

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Depositi bancari e postali | 3.560.425 | (411.994) | 3.148.431 |
| Assegni | 8.613 | (8.613) | - |
| Denaro e altri valori in cassa | 129 | 339 | 468 |
| Totale disponibilità liquide | 3.569.168 | (420.269) | 3.148.899 |

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 31/12/2024 | Saldo al 31/12/2023 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 287 | 162 | 125 |

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 31/12/2024, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Risconti attivi | 162 | 125 | 287 |
| Totale ratei e risconti attivi | 162 | 125 | 287 |

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 105.892. La posta indicata è così suddivisa:

| Descrizione | Area Rometta | Lavori in corso | Totale |
|---|----------------|-----------------|----------------|
| Oneri finanziari imputati in precedenti esercizi all'inizio dell'esercizio | 106.017 | 0 | 106.017 |
| Oneri finanziari imputati ad aree cedute | (125) | 0 | (125) |
| Oneri finanziari imputati nell'esercizio | 0 | 0 | 0 |
| Oneri finanziari complessivamente imputati al termine dell'esercizio | 105.892 | 0 | 105.892 |

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

| Saldo al 31/12/2024 | Saldo al 31/12/2023 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 651.217 | 943.067 | (291.850) |

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

| | Valore di inizio esercizio | Destinazione del risultato dell'esercizio precedente | | Altre variazioni Decrementi | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------|----------------------------|--|---|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | | Altre destinazioni | | | | |
| Capitale | 217.000 | - | - | - | | 217.000 |
| Riserva legale | 96.327 | - | - | - | | 96.327 |
| Altre riserve | | | | | | |
| Riserva straordinaria | 10.940 | 618.800 | - | - | | 629.740 |
| Varie altre riserve | - | - | 1 | | | (1) |
| Totale altre riserve | 10.940 | 618.800 | 1 | | | 629.739 |
| Utili (perdite) portati a nuovo | (10.150.790) | 10.150.790 | - | | | - |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 10.769.590 | (10.769.590) | - | | (291.849) | (291.849) |
| Totale patrimonio netto | 943.067 | - | 1 | | (291.849) | 651.217 |

Dettaglio delle varie altre riserve

| Descrizione | Importo |
|--|---------|
| Differenza da arrotondamento all'unità di Euro | (1) |
| Totale | (1) |

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

| | Importo | Origine / natura | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile |
|------------------------------------|---------|---------------------|------------------------------|-------------------|
| Capitale | 217.000 | versamenti dei soci | B | - |
| Riserva legale | 96.327 | utili | B | - |
| Altre riserve | | | | |
| Riserva straordinaria | 629.740 | utili | A,B | 629.740 |
| Varie altre riserve | (1) | | | - |
| Totale altre riserve | 629.739 | | | - |
| Totale | 943.066 | | | 629.740 |
| Quota non distribuibile | | | | 291.849 |
| Residua quota distribuibile | | | | 337.891 |

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 | 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 precedente | | | | | | 10.769.590 | 10.769.590 |
| Alla chiusura dell'esercizio precedente | 217.000 | 96.327 | 10.940 | (10.150.790) | 0 | 10.769.590 | 943.067 |
| Destinazione del risultato dell'esercizio | | | | | | | |
| - altre destinazioni | | | 618.800 | 10.150.790 | | (10.769.590) | |
| Altre variazioni | | | | | | | |
| - Decrementi | | | | | 1 | | 1 |
| Risultato dell'esercizio corrente | | | | | | (291.849) | (291.849) |
| Alla chiusura dell'esercizio corrente | 217.000 | 96.327 | 629.740 | 0 | (1) | (291.849) | 651.217 |

Fondi per rischi e oneri

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

| Saldo al 31/12/2024 | Saldo al 31/12/2023 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 2.769.560 | 2.932.419 | (162.859) |

| | Altri fondi | Totale fondi per rischi e oneri |
|--------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | 2.932.419 | 2.932.419 |
| Variazioni nell'esercizio | | |
| Accantonamento nell'esercizio | 138.710 | 138.710 |
| Utilizzo nell'esercizio | 301.569 | 301.569 |
| Totale variazioni | (162.859) | (162.859) |

| | Altri fondi | Totale fondi per rischi e oneri |
|--------------------------|-------------|---------------------------------|
| Valore di fine esercizio | 2.769.560 | 2.769.560 |

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

La voce "Altri fondi", al 31/12/2024, pari a Euro 2.769.560, è costituita da un fondo rischi per contenzioso e da un fondo per spese future. La voce è così suddivisa:

| Descrizione | Saldo al 31/12/2024 | Saldo al 31/12/2023 | Variazioni |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| Fondo spese future area Rometta | 2.758.127 | 2.916.047 | (157.920) |
| Fondo rischi su contenzioso | 11.433 | 16.372 | (4.939) |
| Totali | 2.769.560 | 2.932.419 | (162.859) |

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 31/12/2024 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 31/12/2024 | Saldo al 31/12/2023 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 1.036.767 | 1.431.713 | (394.946) |

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 |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Acconti | 861.951 | (125.000) | 736.951 | 736.951 |
| Debiti verso fornitori | 330.510 | (270.085) | 60.425 | 60.425 |
| Debiti tributari | 1.039 | 667 | 1.706 | 1.706 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 1.663 | 580 | 2.243 | 2.243 |
| Altri debiti | 236.550 | (1.108) | 235.442 | 235.442 |
| Totale debiti | 1.431.713 | (394.946) | 1.036.767 | 1.036.767 |

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 31/12/2023.

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

| | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale |
|------------------|--|-----------|
| Ammontare | 1.036.767 | 1.036.767 |

| | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale |
|---|--|-----------|
| Acconti | 736.951 | 736.951 |
| Debiti verso fornitori | 60.425 | 60.425 |
| Debiti tributari | 1.706 | 1.706 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 2.243 | 2.243 |
| Altri debiti | 235.442 | 235.442 |
| Totale debiti | 1.036.767 | 1.036.767 |

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

Si segnala che la società nell'esercizio chiuso al 31/12/2017 ha posto in essere un'operazione di ristrutturazione del debito, in merito al quale 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:

- 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 completamento e la vendita progressiva dei lotti dell'area industriale Rometta in un orizzonte temporale di medio-lungo termine;
- il progressivo e parziale rimborso dell'esposizione bancaria verso Banca Intesa Sanpaolo in funzione delle vendite realizzate.

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, già prorogato ex lege fino al 30/06/2023, fino al 31/12/2023, facoltà concessa dall'Accordo stesso, formalizzando successivamente la proroga con atto notarile sottoscritto il 30/06/2023.

Nel medesimo atto notarile Kerdos SPV S.R.L. ha concordato con la società una modifica delle modalità di adempimento dell'Accordo stesso.

Alla data del 31/12/2023 le condizioni previste dall'Accordo di ristrutturazione, così come modificate con l'atto notarile citato, risultavano pienamente adempite, con la conseguente esdebitazione della società e l'estinzione di ogni debito con le banche.

Gli effetti contabili conseguenti all'adempimento dell'Accordo sono stati rilevati nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2023.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

| Saldo al 31/12/2024 | Saldo al 31/12/2023 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| 52.698 | 1.518.440 | (1.465.742) |

| Descrizione | 31/12/2024 | 31/12/2023 | Variazioni |
|---|---------------|------------------|--------------------|
| Ricavi vendite e prestazioni | 262.160 | 13.042.295 | (12.780.135) |
| Variazioni rimanenze prodotti | 1.570 | (11.773.257) | 11.774.827 |
| Variazioni lavori in corso su ordinazione | (211.232) | 136.766 | (347.998) |
| Altri ricavi e proventi | 200 | 112.636 | (112.436) |
| Totale | 52.698 | 1.518.440 | (1.465.742) |

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 | 35.360 |
| Prestazioni di servizi | 225.000 |
| Altre | 1.800 |
| Totale | 262.160 |

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 | 262.160 |
| Totale | 262.160 |

Costi della produzione

| Saldo al 31/12/2024 | Saldo al 31/12/2023 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| 344.571 | 2.142.718 | (1.798.147) |

| Descrizione | 31/12/2024 | 31/12/2023 | Variazioni |
|---|------------|------------|-------------|
| Materie prime, sussidiarie e merci | 39.150 | 1.068 | 38.082 |
| Servizi | 145.153 | 399.304 | (254.151) |
| Godimento di beni di terzi | 1.639 | 1.598 | 41 |
| Ammortamento immobilizzazioni materiali | 24 | 12 | 12 |
| Accantonamento per rischi | | 1.913 | (1.913) |
| Altri accantonamenti | 138.710 | 1.700.663 | (1.561.953) |
| Oneri diversi di gestione | 19.895 | 38.160 | (18.265) |

| Descrizione | 31/12/2024 | 31/12/2023 | Variazioni |
|---------------|----------------|------------------|--------------------|
| Totale | 344.571 | 2.142.718 | (1.798.147) |

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 una terreno trasferito alla società in esecuzione di un accordo transattivo, a fronte del quale nei bilanci precedenti era rappresentato un credito di pari importo.

La posta "Servizi" è dovuta ai costi sostenuti per opere e 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 31/12/2024 | Saldo al 31/12/2023 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| 30 | 11.393.868 | (11.393.838) |

| Descrizione | 31/12/2024 | 31/12/2023 | Variazioni |
|--|------------|-------------------|---------------------|
| Da partecipazione | | | |
| Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni | | | |
| Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni | | | |
| Da titoli iscritti nell'attivo circolante | | | |
| Proventi diversi dai precedenti | 34 | 11.396.659 | (11.396.625) |
| (Interessi e altri oneri finanziari) | (4) | (2.791) | 2.787 |
| Utili (perdite) su cambi | | | |
| Totale | 30 | 11.393.868 | (11.393.838) |

Altri proventi finanziari

| Descrizione | Controllate | Collegate | Controllanti | Imprese sottoposte al controllo delle controllanti | Altre | Totale |
|-----------------------------|-------------|-----------|--------------|--|-----------|-----------|
| Interessi bancari e postali | | | | | 34 | 34 |
| Totale | | | | | 34 | 34 |

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

| Saldo al 31/12/2024 | Saldo al 31/12/2023 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 6 | 0 | 6 |

| Imposte | Saldo al 31/12/2024 | Saldo al 31/12/2023 | Variazioni |
|---|---------------------|---------------------|------------|
| Imposte correnti: | | | |
| IRES | 0 | 0 | 0 |
| IRAP | 0 | 0 | 0 |
| Imposte relative a esercizi precedenti | 6 | 0 | 6 |
| Totale | 6 | 0 | 6 |

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 | (291.843) | |
| Onere fiscale teorico (%) | 24 | 0 |
| Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi: | | |
| Svalutazione rimanenze finali | 1.101 | |
| Totale | 1.101 | |
| Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti: | | |
| Utilizzo fondo spese future | (296.629) | |
| Quota fondo spese future divenuta deducibile | (1.453.903) | |
| Utilizzo fondo controversie legali | (4.905) | |
| Storno fondo controversie legali | (35) | |
| Totale | (1.755.472) | |
| Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi: | | |
| Imposta comunale sugli immobili | 10.736 | |
| Spese telefoniche non deducibili | 43 | |
| Ammortamenti non deducibili | 5 | |
| Totale | 10.784 | |
| Imponibile fiscale | (2.035.430) | |
| Imposte correnti sul reddito dell'esercizio | | 0 |

Determinazione dell'imponibile IRAP

| Descrizione | Valore | Imposte |
|---|------------------|---------|
| Differenza tra valore e costi della produzione | (153.163) | |
| Costi non rilevanti ai fini IRAP | 42.262 | |
| deduzione per INAIL | (93) | |
| Totale | (110.994) | |
| Onere fiscale teorico (%) | 3,9 | 0 |
| Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi: | | |
| Svalutazione rimanenze finali | 1.101 | |
| Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti: | | |
| Utilizzo fondo spese future | (296.629) | |
| Utilizzo fondo controversie legali | (4.905) | |
| Storno fondo controversie legali | (35) | |

| Descrizione | Valore | Imposte |
|-------------------------------|-----------|---------|
| Imponibile Irap | (411.462) | |
| 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 31/12/2024 Ammontare delle differenze temporanee IRES | esercizio 31/12 /2024 Effetto fiscale IRES | esercizio 31/12/2024 Ammontare delle differenze temporanee IRAP | esercizio 31/12 /2024 Effetto fiscale IRAP | 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 |
|--|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Imposte anticipate: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Imposte differite: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Imposte differite (anticipate) nette | 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 | 2.035.430 | | | | | | | |
| - di esercizi precedenti | | | | | | | | |
| Totale | 2.035.430 | | | | | | | |
| Perdite recuperabili | 0 | | | | | | | |
| Aliquota fiscale | 24 | 0 | | | | | | |
| Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite | | | | | | | | |
| | 31/12/2024 | 31/12 /2024 | 31/12/2024 | 31/12 /2024 | 31/12/2023 | 31/12 /2023 | 31/12/2023 | 31/12/2023 |
| Fondo rischi su contenzioso | 11.433 | 2.744 | 11.433 | 446 | 16.373 | 3.929 | 16.373 | 639 |
| Fondo spese future | 758.245 | 181.979 | 2.758.127 | 107.567 | 2.508.777 | 602.107 | 2.916.047 | 113.726 |
| Fondo svalutazione rimanenze finali | 141.613 | 33.987 | 141.613 | 5.523 | 140.512 | 33.723 | 140.512 | 5.480 |
| Totale | 911.291 | 218.710 | 2.911.173 | 113.536 | 2.665.662 | 639.759 | 3.072.932 | 119.845 |

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 | 16.373 | (4.940) | 11.433 | 24,00% | 2.744 | 3,90% | 446 |
| Fondo spese future | 2.508.777 | (1.750.532) | 758.245 | 24,00% | 181.979 | 3,90% | 107.567 |

| 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 svalutazione rimanenze finali | 140.512 | 1.101 | 141.613 | 24,00% | 33.987 | 3,90% | 5.523 |

Informativa sulle perdite fiscali

| | Esercizio corrente | | |
|--|--------------------|------------------|-----------------------------|
| | Ammontare | Aliquota fiscale | Imposte anticipate rilevate |
| Perdite fiscali | | | |
| dell'esercizio | 2.035.430 | | |
| Totale perdite fiscali | 2.035.430 | | |
| Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza | - | 24,00% | 0 |

Non sono state iscritte imposte anticipate per Euro 488.503, derivante da perdite fiscali riportabili dall'esercizio di Euro 2.035.430, 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

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

| | Amministratori | Sindaci |
|----------|----------------|---------|
| Compensi | 25.570 | 17.586 |

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 |
| Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione | 6.552 |

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

Nei primi mesi successivi alla chiusura dell'esercizio, l'attività della società si è concentrata sul completamento della realizzazione del tratto stradale nella zona sud-est dell'area industriale Rometta e sul completamento di sottoservizi funzionali ai lotti situati a sud dell'area.

E' altresì continuata l'attività di ricerca di acquirenti per l'ultimo lotto in vendita di mq 3.400.

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 coprire la perdita di esercizio di Euro 291.849 mediante utilizzo della Riserva Straordinaria.

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, 31 marzo 2025

La Liquidatrice

Firmato Maria Arvati

