

ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

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)	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI (681200)
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

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	59	83
Totale immobilizzazioni (B)	59	83
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	753.909	538.023
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1	770.252
Totale crediti	1	770.252
IV - Disponibilità liquide	1.204.783	3.148.899
Totale attivo circolante (C)	1.958.693	4.457.174
D) Ratei e risconti		
Totale attivo	1.958.989	4.457.544
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	217.000	217.000
IV - Riserva legale	96.327	96.327
VI - Altre riserve	337.891 ⁽¹⁾	629.739
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.395)	(291.849)
Totale patrimonio netto	649.823	651.217
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale passivo	502.538	2.769.560
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	806.628	1.036.767
Totale debiti	806.628	1.036.767
Totale passivo	1.958.989	4.457.544

(1)

Altre riserve	31/12/2025	31/12/2024
Riserva straordinaria	337.890	629.740
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	(1)

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	649.661	262.160
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	215.885	(209.662)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(244.439)	1.570
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	460.324	(211.232)
5) altri ricavi e proventi		
altri	213.175	200
Totale altri ricavi e proventi	213.175	200
Totale valore della produzione	1.078.721	52.698
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	270	39.150
7) per servizi	1.018.887	145.153
8) per godimento di beni di terzi	1.973	1.639
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	24	24
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	24	24
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	44.661	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	44.685	24
13) altri accantonamenti	-	138.710
14) oneri diversi di gestione	14.314	19.895
Totale costi della produzione	1.080.129	344.571
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.408)	(291.873)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	23	34
Totale proventi diversi dai precedenti	23	34
Totale altri proventi finanziari	23	34
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1	4
Totale interessi e altri oneri finanziari	1	4
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	22	30
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(1.386)	(291.843)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte relative a esercizi precedenti	9	6
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	9	6
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.395)	(291.849)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

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 1.395.

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", nel corso dell'esercizio è stato venduto l'ultimo dei lotti realizzati, mentre le opere di urbanizzazione risultano ancora da ultimare, mancando la stesura del manto d'usura su uno degli stralci in cui è stata suddivisa l'opera ed altri interventi di minore entità.

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 2025 sono state completate le opere degli ultimi due stralci appaltate nei due esercizi precedenti e relative al completamento del tratto di strada a sud-est dell'area Rometta. Le operazioni di collaudo ad esse relative si sono concluse nel mese di dicembre.

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 adottati 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 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 31/12/2025 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 rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

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

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

In apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni previste dall'OIC 19 relative alle operazioni di ristrutturazione e rinegoziazione del debito.

Ratei e risconti

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

Rimanenze magazzino

Le rimanenze iscritte in bilancio sono costituite da lavori in corso di esecuzione, iscritti nella voce "Lavori in corso su ordinazione", rappresentati dalla 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.

Aderendo ad un criterio estremamente prudenziale, è stato appostato un apposito fondo di svalutazione magazzino per tener conto sia di assestamenti già previsti rispetto ai costi complessivi attribuiti all'opera, sia di eventuali differenti valutazioni sulla suddivisione di alcune voci di costo da parte dell'Ente destinatario finale del servizio.

Per quanto riguarda gli immobili in corso di trasformazione iscritti per Euro 244.439 nella voce "Prodotti in corso di Lavorazione" del bilancio relativo all'esercizio precedente, si evidenzia che la voce risulta azzerata in quanto nel corso dell'esercizio si sono concluse le operazioni di vendita, con l'assegnazione dell'ultimo lotto di mq 3.400 avvenuta nel mese di dicembre.

I Prodotti in corso di lavorazione erano valutati in base ai costi sostenuti, rettificati da un apposito fondo svalutazione magazzino. La valutazione unitaria del costo era effettuata con il criterio del costo medio ponderato calcolato sulla superficie netta dei lotti da realizzare, comprensivo degli oneri finanziari sostenuti fino all'esercizio chiuso al 31/12/2015. Al fine di una valutazione estremamente prudenziale che tenesse conto sia dello stato di liquidazione in cui si trovava la società sia dell'accordo di ristrutturazione del debito omologato dal Tribunale nell'esercizio 2017 e concluso positivamente nel 2023, il costo era 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 era calcolata tenendo conto anche del costo delle opere ancora da eseguire.

Alla data di chiusura dell'esercizio precedente il valore degli immobili in corso di trasformazione era stato iscritto al netto del fondo svalutazione magazzino che ammontava ad Euro 141.613, azzerato in corrispondenza dell'ultima vendita.

Nel valore delle rimanenze di immobili in corso di trasformazione era 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	4.239	4.439
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	4.156	4.356
Valore di bilancio	-	83	83
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	-	24	24
Totale variazioni	-	(24)	(24)
Valore di fine esercizio			
Costo	200	4.238	4.438
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	4.179	4.379
Valore di bilancio	-	59	59

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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
59	83	(24)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	4.239	4.239
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.156	4.156
Valore di bilancio	83	83
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	24	24
Totale variazioni	(24)	(24)
Valore di fine esercizio		
Costo	4.238	4.238
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.179	4.179
Valore di bilancio	59	59

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
753.909	538.023	215.886

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	244.439	(244.439)	-
Lavori in corso su ordinazione	293.584	460.325	753.909
Totale rimanenze	538.023	215.886	753.909

Fondo svalutazione magazzino

Come evidenziato nella prima parte della nota integrativa, il valore delle rimanenze di lavori in corso su ordinazione al 31/12/2025, costituiti da servizi in corso di esecuzione, è stato rettificato mediante l'accantonamento di un fondo svalutazione magazzino di Euro 110.120.

Inoltre si segnala che il valore delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione al 31/12/2024, costituiti da immobili in corso di trasformazione dell'area Rometta, era stato rettificato mediante l'accantonamento di un fondo svalutazione magazzino di Euro 141.613.

I valori iscritti risultano così costituiti al termine dell'esercizio e al termine dell'esercizio precedente.

Lavori in corso su ordinazione:

Descrizione	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024
Valutazione con il criterio della percentuale di completamento (coincidente con la valutazione al costo)	864.029	293.584
Fondo svalutazione magazzino	(110.120)	(0)
Valutazione al termine dell'esercizio	753.909	293.584

L'appostamento del Fondo svalutazione dei Lavori in corso su ordinazione risponde ad un criterio estremamente prudentiale e tiene conto sia di rettifiche già previste rispetto ai costi attribuiti all'opera, sia delle possibili differenti valutazioni sulla suddivisione di alcune voci di costo da parte dell'Ente destinatario finale del servizio.

Prodotti in corso di lavorazione:

Descrizione	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024
Valutazione al costo	0	386.052
Fondo svalutazione magazzino	(0)	(141.613)
Valutazione al termine dell'esercizio	0	244.439

Per l'appostamento del Fondo svalutazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione era 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	Prodotti in lavorazione	Lavori in corso
F.do svalutazione magazzino al 31/12/2024	141.613	0
Utilizzo del fondo svalutazione nell'esercizio	141.613	0
Accant.to al fondo svalutazione nell'esercizio	0	110.120
Saldo f.do svalutazione magazzino al 31/12/2025	0	110.120

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1	770.252	(770.251)

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	758.600	(758.600)	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	7.383	(7.383)	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.269	(4.268)	1	1
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	770.252	(770.251)	1	1

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2025 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1	1
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1	1

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2024	0	0	0
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0
Accantonamento esercizio	44.438	223	44.661
Saldo al 31/12/2025	44.438	223	44.661

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.204.783	3.148.899	(1.944.116)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.148.431	(1.944.165)	1.204.266
Denaro e altri valori in cassa	468	50	518
Totale disponibilità liquide	3.148.899	(1.944.116)	1.204.783

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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
237	287	(50)

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 31/12/2025, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	287	(50)	237
Totale ratei e risconti attivi	287	(50)	237

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.

Poiché nel corso dell'esercizio sono state completate le vendite dei lotti a cui tali oneri finanziari erano imputati, alla data del 31/12/2025 non risultano più oneri finanziari imputati alle voci dell'attivo patrimoniale.

Le variazioni intervenute sull'ammontare degli oneri finanziari compresi nella voce rimanenze sono così dettagliate:

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
649.823	651.217	(1.394)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	217.000	-	-	-		217.000
Riserva legale	96.327	-	-	-		96.327
Altre riserve						
Riserva straordinaria	629.740	(291.849)	-	1		337.890
Varie altre riserve	(1)	-	2	-		1
Totale altre riserve	629.739	(291.849)	2	1		337.891
Utile (perdita) dell'esercizio	(291.849)	291.849	-	-	(1.395)	(1.395)
Totale patrimonio netto	651.217	-	2	1	(1.395)	649.823

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	337.890	utili	A,B	337.890
Varie altre riserve	1			-
Totale altre riserve	337.891			337.890
Totale	651.218			337.890
Quota non distribuibile				1.395
Residua quota distribuibile				336.495

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	(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 precedente						(291.849)	(291.849)
Alla chiusura dell'esercizio precedente	217.000	96.327	629.740	0	(1)	(291.849)	651.217
Destinazione del risultato dell'esercizio							
- altre destinazioni			(291.849)			291.849	
Altre variazioni							
- Incrementi					2		2
- Decrementi			1				1
Risultato dell'esercizio corrente						(1.395)	(1.395)
Alla chiusura dell'esercizio corrente	217.000	96.327	337.890	0	1	(1.395)	649.823

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
502.538	2.769.560	(2.267.022)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	2.769.560	2.769.560
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	2.267.022	2.267.022
Totale variazioni	(2.267.022)	(2.267.022)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di fine esercizio	502.538	502.538

I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2025, pari a Euro 502.538, è costituita un fondo per spese future. Nell'esercizio precedente includeva anche un fondo rischi per contenzioso. La voce è così suddivisa:

Descrizione	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
Fondo spese future area Rometta	502.538	2.758.127	(2.255.589)
Fondo rischi su contenzioso	0	11.433	(11.433)
Totali	502.538	2.769.560	(2.267.022)

Il "Fondo spese future area Rometta" è appostato a fronte dei costi che la società dovrà sostenere per il completamento delle opere di urbanizzazione di pertinenza dei terreni alienati nel corso dell'esercizio e dei precedenti.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
806.628	1.036.767	(230.139)

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	736.951	(250.000)	486.951	486.951
Debiti verso fornitori	60.425	(34.259)	26.166	26.166
Debiti tributari	1.706	54.150	55.856	55.856
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.243	(10)	2.233	2.233
Altri debiti	235.442	(20)	235.422	235.422
Totale debiti	1.036.767	(230.139)	806.628	806.628

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

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

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

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per IVA per Euro 40.656, debiti verso l'erario per ritenute operate alla fonte per Euro 15.198 e altri debiti tributari di minore rilevanza per Euro 2.

Nella voce "Altri debiti" è iscritta per Euro 230.303, tra l'altro, la quota di un contributo in conto esercizio ricevuto in esercizi precedenti a fronte di opere in parte già eseguite ed in parte da eseguire negli esercizi successivi, la cui competenza economica era stata rinviata agli esercizi in cui le residue opere per le quali il contributo è stato concesso sarebbero state completate.

Tale rinvio era ottenuto mediante iscrizione della quota di contributo di competenza futura nella voce "Altri debiti".

Venuta meno la necessità della realizzazione di tali opere e ultimate le sezioni stradali in cui le stesse erano originariamente previste, la quota del contributo di competenza della parte non ancora eseguita, pari ad Euro 230.303, viene mantenuta iscritta in bilancio quale debito.

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

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	806.628	806.628

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Acconti	486.951	486.951
Debiti verso fornitori	26.166	26.166
Debiti tributari	55.856	55.856
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.233	2.233
Altri debiti	235.422	235.422
Totale debiti	806.628	806.628

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 alla 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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.078.721	52.698	1.026.023

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	649.661	262.160	387.501
Variazioni rimanenze prodotti	(244.439)	1.570	(246.009)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	460.324	(211.232)	671.556
Altri ricavi e proventi	213.175	200	212.975
Totale	1.078.721	52.698	1.026.023

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	255.000
Prestazioni di servizi	394.661
Totale	649.661

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	649.661
Totale	649.661

Nella voce Altri ricavi e proventi è iscritta per Euro 212.867 la rilevazione della quota eccedente le stime aggiornate del Fondo rischi su contenzioso e del Fondo spese future, il cui valore, al netto degli utilizzi dovuti al sostenimento delle spese ivi previste, è stato ricalcolato a seguito della conclusione degli appalti in corso.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.080.129	344.571	735.558

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	270	39.150	(38.880)
Servizi	1.018.887	145.153	873.734
Godimento di beni di terzi	1.973	1.639	334
Ammortamento immobilizzazioni materiali	24	24	

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Svalutazioni crediti attivo circolante	44.661		44.661
Altri accantonamenti		138.710	(138.710)
Oneri diversi di gestione	14.314	19.895	(5.581)
Totale	1.080.129	344.571	735.558

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

La posta Materie prime, sussidiarie e merci è dovuta all'acquisizione una piccola sezione di terreno funzionale alla realizzazione di una sezione stradale.

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.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

La svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante risponde a criteri estremamente prudenziali ed è stata effettuata in modo analitico rettificando interamente i crediti di dubbio incasso, tenendo anche conto dell'avvicinarsi della conclusione delle opere e delle operazioni di liquidazione.

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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
22	30	(8)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	23	34	(11)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1)	(4)	3
Utili (perdite) su cambi			
Totale	22	30	(8)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					23	23
Totale					23	23

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
9	6	3

Imposte	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
Imposte correnti:			
IRES	0	0	0
IRAP	0	0	0
Imposte relative a esercizi precedenti	9	6	3
Totale	9	6	3

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	(1.386)	
Onere fiscale teorico (%)	24	0
Totale	154.557	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Svalutazione rimanenze finali	110.120	
Svalutazione crediti non deducibile	44.437	
Totale	154.557	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Storno fondo svalutazione rimanenze finali	(141.613)	
Utilizzo fondo spese future - quota non dedotta prec.eserc.	(58.001)	
Storno fondo spese future - quota non imponibile	(197.706)	
Storno fondo controversie legali	(11.433)	
Totale	(408.753)	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Imposta comunale sugli immobili	10.250	
Spese telefoniche non deducibili	28	
Ammortamenti non deducibili	5	
Imposte non deducibili	6	
Totale	10.289	
Imponibile fiscale	(245.293)	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		0

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	43.253	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	41.803	
deduzione per INAIL	(92)	
Totale	84.964	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	3.314
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		

Descrizione	Valore	Imposte
Svalutazione rimanenze finali	110.120	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
Storno fondo svalutazione rimanenze finali	(141.613)	
Utilizzo fondo spese future	(2.054.155)	
Storno fondo spese future	(201.435)	
Storno fondo controversie legali	(11.433)	
Imponibile Irap	(2.213.552)	
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 31/12/2025 Ammontare delle differenze temporanee IRES	Esercizio 31/12 /2025 Effetto fiscale IRES	Esercizio 31/12/2025 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Esercizio 31/12 /2025 Effetto fiscale IRAP	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
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	245.293				2.035.430			
- di esercizi precedenti	2.035.430							
Totale	2.280.723				2.035.430			
Perdite recuperabili	0				0			
Aliquota fiscale	24	0			24	0		
(Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite								
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
Fondo rischi su contenzioso					11.433	2.744	11.433	446
Fondo spese future	502.538	120.609	502.538	19.599	758.245	181.979	2.758.127	107.567
Fondo svalutazione rimanenze finali	110.120	26.429	110.120	4.295	141.613	33.987	141.613	5.523
Fondo svalutazione crediti non dedotto	44.437	10.665						
Totale	657.095	157.703	612.658	23.894	911.291	218.710	2.911.173	113.536

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	11.433	(11.433)	-	-	-	-	-
Fondo spese future	758.245	(255.707)	502.538	24,00%	120.609	3,90%	19.599
Fondo svalutazione rimanenze finali	141.613	(31.493)	110.120	24,00%	26.429	3,90%	4.295
Fondo svalutazione crediti non dedotto	-	44.437	44.437	24,00%	10.665	-	-

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali						
dell'esercizio	245.293			2.035.430		
di esercizi precedenti	2.035.430			-		
Totale perdite fiscali	2.280.723			2.035.430		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	0	24,00%	0	0	24,00%	0

Non sono state iscritte imposte anticipate per Euro 547.374, derivante da perdite fiscali riportabili di Euro 2.280.723, 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	25.500	17.420

La posta indicata nella colonna "Amministratori" è riferita alla Liquidatrice.

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 sulla realizzazione di alcune opere di completamento e su una controversia insorta con l'acquirente di un lotto assegnato in precedenti esercizi, risolta con un accordo transattivo che non ha comportato costi di rilievo nei confronti della società.

Sono in corso le valutazioni sulla modalità e sui tempi di realizzazione dell'opera di stesura del manto d'usura non ancora eseguita sulle strade del Terzo stralcio, fino ad oggi rinviata al completamento della costruzione degli immobili da parte degli acquirenti, come consentito dalla Convenzione urbanistica in essere con il Comune di Cittadella.

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.

Azioni proprie e di società controllanti

La società non ha posseduto nell'esercizio azioni proprie e azioni o quote di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

La società non ha acquisito o alienato nell'esercizio azioni proprie e di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di coprire la perdita di esercizio di Euro 1.395 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, 30 marzo 2026

La Liquidatrice
Firmato Maria Arvalli

