

ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

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

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	-	111
Totale immobilizzazioni (B)	-	111
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	14.616.925	15.157.118
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	839.536	882.585
Totale crediti	839.536	882.585
IV - Disponibilità liquide	233.290	77.657
Totale attivo circolante (C)	15.689.751	16.117.360
D) Ratei e risconti	87	79
Totale attivo	15.689.838	16.117.550
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	217.000	217.000
IV - Riserva legale	96.327	96.327
VI - Altre riserve	10.939 ⁽¹⁾	10.940
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(7.238.141)	(7.472.267)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(373.057)	234.126
Totale patrimonio netto	(7.286.932)	(6.913.874)
B) Fondi per rischi e oneri	1.757.471	2.087.834
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.219.299	20.943.590
Totale debiti	21.219.299	20.943.590
Totale passivo	15.689.838	16.117.550

(1)

Altre riserve	31/12/2020	31/12/2019
Riserva straordinaria	10.940	10.940
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	530.640	6.480
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(540.193)	620.265
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(540.364)	619.324
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	171	941
5) altri ricavi e proventi		
altri	5	20.904
Totale altri ricavi e proventi	5	20.904
Totale valore della produzione	(9.548)	647.649
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	45	111
7) per servizi	107.906	145.369
8) per godimento di beni di terzi	1.652	2.339
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	111	221
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	111	221
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	64.377	4.430
Totale ammortamenti e svalutazioni	64.488	4.651
12) accantonamenti per rischi	3.262	197.000
13) altri accantonamenti	119.763	-
14) oneri diversi di gestione	66.360	63.937
Totale costi della produzione	363.476	413.407
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(373.024)	234.242
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	4	15
Totale proventi diversi dai precedenti	4	15
Totale altri proventi finanziari	4	15
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	37	131
Totale interessi e altri oneri finanziari	37	131
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(33)	(116)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(373.057)	234.126
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(373.057)	234.126

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

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 373.057.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 106, comma 3 del Decreto Legge 18/2020 e successive modifiche ci si è avvalsi del maggior termine per l'approvazione del Bilancio al 31/12/2020.

Attività svolte

La società è stata costituita in data 25/10/2002 ai sensi dell'art. 22 della legge n. 142/90 e ai sensi dell'art. 120 del T.U. 18 agosto 2000 n. 267, tra il Comune di Cittadella ed il Consorzio Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova, ed ha come oggetto la progettazione e la realizzazione degli interventi per la trasformazione e la riqualificazione urbana ed edilizia e per lo sviluppo produttivo del territorio del Comune di Cittadella.

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

Oggetto del suo intervento sono due aree industriali site nel comune di Cittadella. Le vendite relative all'area "Santa Croce Bigolina" si sono concluse nell'esercizio 2009.

L'area industriale "Rometta" è ancora in corso di realizzazione, e la sua attuazione rientra nell'esecuzione di un Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis L.F., omologato nel mese di giugno 2017, come sarà meglio precisato nella presente nota integrativa.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti.

Le prospettive economiche mondiali per il 2020 sono state gravemente compromesse dalla rapida diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 ufficialmente riconosciuta quale «pandemia», in considerazione dei livelli di diffusività e gravità raggiunti, in data 11 marzo 2020 dall'Organizzazione mondiale della sanità.

L'intero sistema economico globale è di conseguenza stato compromesso dalle prolungate misure restrittive necessarie ad arginare l'emergenza epidemiologica quali ad esempio l'interruzione di buona parte delle attività produttive, le limitazioni nel commercio e nella mobilità delle persone.

A livello nazionale, i dati Istat hanno evidenziato una diminuzione del Pil pari all'8,9%; dal lato della domanda interna si registra, in termini di volume, un calo del 9,1% degli investimenti fissi lordi e del 7,8% dei consumi finali nazionali. Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono scese del 13,8% e le importazioni del 12,6%.

Anche la società ZITAC Spa ha risentito degli effetti della pandemia.

L'emergenza sanitaria conseguente alla diffusione del virus Covid 19 ha comportato un rallentamento delle attività della società sia sul fronte delle trattative di vendita, sia sulla procedura per l'appalto di una parte delle opere di urbanizzazione (3° stralcio opere di completamento - lotto A - 1° e 2° Stralcio), approntata nell'ultimo trimestre dell'esercizio 2019 e avviata all'inizio dell'esercizio, che è slittata di almeno due mesi.

La procedura per l'affidamento dell'opera si è conclusa a fine luglio 2020 ed il contratto di appalto è stato sottoscritto il 4 settembre.

Al termine dell'esercizio i lavori risultavano ancora in corso.

Si segnala che nel corso dell'esercizio sono stati conclusi due accordi transattivi che hanno consentito di risolvere le controversie legali sorte nell'esercizio 2019, i cui effetti saranno illustrati a commento delle voci interessate nel prosieguo della nota integrativa.

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.

Principi di redazione

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

I criteri utilizzati non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio e sono ispirati ai principi di seguito esposti, conseguenti alla messa in liquidazione della società avvenuta alla fine dell'esercizio 2016 e all'omologa dell'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis L.F. sottoscritto con i due istituti di credito finanziatori il 31/03/2017.

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

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

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 31/12/2020 delle immobilizzazioni immateriali è pari a 0 in quanto le stesse risultano completamente ammortizzate. Sono state iscritte negli esercizi precedenti al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Sono costituite da licenze a tempo indeterminato per l'utilizzo dei programmi software che sono state ammortizzate in un periodo di 3 esercizi.

Materiali

Sono costituite essenzialmente da macchine d'ufficio elettroniche. Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Il loro valore è pari a 0 in quanto le stesse risultano completamente ammortizzate.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dall'aliquota del 20%, non modificata rispetto all'esercizio precedente e ridotta alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Crediti

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

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

Debiti

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

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

Ratei e risconti

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

Rimanenze magazzino

Le rimanenze iscritte in bilancio sono costituite da:

- immobili in corso di trasformazione, iscritti nella voce "Prodotti in corso di Lavorazione", costituiti da un'area industriale in Comune di Cittadella e valutati in base ai costi sostenuti nell'esercizio e nei precedenti. La valutazione unitaria del costo di queste aree è stata effettuata con il criterio del costo medio ponderato calcolato sulla superficie netta dei lotti che saranno realizzati, comprensivo degli oneri finanziari sostenuti fino all'esercizio chiuso al 31/12/2015. Alla data di chiusura dell'esercizio la superficie netta vendibile dei lotti in corso di realizzazione ammonta a mq 177.093. 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 precedente, il costo è stato svalutato accantonando un apposito fondo svalutazione per allinearne il valore al floor-price (prezzo minimo) indicato nell'accordo di ristrutturazione del debito, tenendo conto 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 5.694.898.

Si segnala inoltre che la società conserva tuttora la proprietà delle aree della zona industriale "Santa Croce Bigolina" sulle quali sono state realizzate le strade, i parcheggi, le aree verdi, ecc., alle quali è stato attribuito valore nullo in quanto non cedibili sul mercato.

- lavori in corso di esecuzione, iscritti nella voce "Lavori in corso su ordinazione", rappresentati da:

- le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione di competenza di due lotti di complessivi mq. 10.909, inclusi nell'ambito della zona industriale Rometta ma di proprietà di terzi, per i quali i rispettivi proprietari si sono contrattualmente obbligati a corrispondere un contributo servizi a fronte delle opere realizzate da Zitac Spa;
- la quota di opere di urbanizzazione che sarà rimborsata alla società dal Comune di Tombolo per il tramite del Comune di Cittadella, in base alla convenzione stipulata tra i due enti il 9/7/2003 e alla delibera di Giunta del Comune di Cittadella n. 326 del 29/11/2010, quantificata nel 50% dei costi sostenuti dalla società per la realizzazione delle opere individuate dall'apposito quadro economico approvato dai due enti.

I lavori in corso di esecuzione sono iscritti in base al criterio della percentuale di completamento o dello stato di avanzamento. I costi e i ricavi vengono riconosciuti in funzione dell'avanzamento dell'attività produttiva. Per l'applicazione di tale criterio si adotta il metodo del costo sostenuto (cost to cost). Segnaliamo che per quanto riguarda la valutazione dei lavori in corso relativi alle opere di urbanizzazione di competenza del Comune di Tombolo, la valutazione effettuata con il criterio della percentuale di completamento coincide con la valutazione al costo, in quanto il corrispettivo sarà pari ai costi sostenuti per la realizzazione della parte dell'opera di competenza dell'Ente;

- acconti corrisposti per servizi e prestazioni tecniche relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sugli immobili in corso di trasformazione.

Nel valore delle rimanenze di immobili in corso di trasformazione è stato considerato anche il costo degli oneri finanziari sui finanziamenti ottenuti per la loro acquisizione e realizzazione, fino al bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2015.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Imposte sul reddito

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

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

Riconoscimento ricavi

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

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	200	5.124	5.324
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	5.013	5.213
Valore di bilancio	-	111	111
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	-	111	111
Totale variazioni	-	(111)	(111)
Valore di fine esercizio			
Costo	200	5.124	5.324
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	5.124	5.324

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
0	111	(111)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	5.124	5.124
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.013	5.013
Valore di bilancio	111	111
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	111	111
Totale variazioni	(111)	(111)
Valore di fine esercizio		
Costo	5.124	5.124
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.124	5.124

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
14.616.925	15.157.118	(540.193)

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	14.814.984	(540.364)	14.274.620
Lavori in corso su ordinazione	308.505	171	308.676
Acconti	33.629	-	33.629
Totale rimanenze	15.157.118	(540.193)	14.616.925

Fondo svalutazione magazzino

Come evidenziato nella prima parte della nota integrativa, il valore delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione al 31/12/2020 è stato rettificato mediante l'accantonamento di un fondo svalutazione magazzino di Euro 5.694.898. Il valore iscritto risulta così costituito al termine dell'esercizio e al termine dell'esercizio precedente.

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Immobili in corso di trasformazione area Rometta (valutazione al costo)	19.969.519	20.632.199
Fondo svalutazione magazzino	(5.694.898)	(5.817.215)
arrotondamento	(1)	
Valutazione al termine dell'esercizio	14.274.620	14.814.984

Per l'appostamento di tale fondo svalutazione è stato adottato un criterio estremamente prudentiale, prendendo a riferimento il floor-price (prezzo minimo) indicato nell'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis sottoscritto con gli istituti bancari finanziatori e tenendo conto del costo delle opere ancora da eseguire.

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

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

Descrizione	Importo
F.do svalutazione magazzino al 31/12/2019	5.817.215
Utilizzo del fondo svalutazione nell'esercizio	(122.317)
Accantonamento al fondo svalutazione nell'esercizio	0
Saldo f.do svalutazione magazzino al 31/12/2020	5.694.898

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
839.536	882.585	(43.049)

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	868.083	(75.024)	793.059	793.059
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	9.093	(7.286)	1.807	1.807
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	5.409	39.261	44.670	44.670
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	882.585	(43.049)	839.536	839.536

La voce Crediti tributari è principalmente dovuta al credito IVA di Euro 1.807.

Nella voce "Crediti verso altri", al 31/12/2020, è stato iscritto, tra l'altro, un credito di Euro 39.150, a fronte dell'impegno assunto dalla controparte di un accordo transattivo, che rappresenta il controvalore di un area di terreno che sarà trasferito alla società al corretto adempimento da parte di Zitac Spa degli impegni previsti nell'accordo stesso.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 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	793.059	793.059
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.807	1.807
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	44.670	44.670
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	839.536	839.536

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 31/12/2019		17.870	17.870
Utilizzo nell'esercizio		0	0
Arrotondamento		(1)	(1)

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Accantonamento esercizio	60.000	4.377	64.377
Saldo al 31/12/2020	60.000	22.246	82.246

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
233.290	77.657	155.633

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	77.656	155.633	233.289
Denaro e altri valori in cassa	1	-	1
Totale disponibilità liquide	77.657	155.633	233.290

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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
87	79	8

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 31/12/2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	79	8	87
Totale ratei e risconti attivi	79	8	87

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 consentirebbe il recupero.

L'ammontare complessivo degli oneri finanziari imputati nella voce rimanenze nel corso degli esercizi passati è di Euro 5.696.217. La posta indicata è così suddivisa:

Descrizione	Area Rometta	Lavori in corso	Totale
Oneri finanziari imputati in precedenti esercizi all'inizio dell'esercizio	5.885.863	0	5.885.863
Oneri finanziari imputati ad aree cedute	0		0
Oneri finanziari imputati al 31.12.2020	189.646	0	189.646

Descrizione	Area Rometta	Lavori in corso	Totale
Oneri finanziari complessivamente imputati al termine dell'esercizio	5.696.217	0	5.696.217

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(7.286.932)	(6.913.874)	(373.058)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	217.000	-	-		217.000
Riserva legale	96.327	-	-		96.327
Altre riserve					
Riserva straordinaria	10.940	-	-		10.940
Varie altre riserve	-	-	1		(1)
Totale altre riserve	10.940	-	1		10.939
Utili (perdite) portati a nuovo	(7.472.267)	234.126	-		(7.238.141)
Utile (perdita) dell'esercizio	234.126	(234.126)	373.057	(373.057)	(373.057)
Totale patrimonio netto	(6.913.874)	-	373.058	(373.057)	(7.286.932)

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
Capitale	217.000	versamenti dei soci	B
Riserva legale	96.327	utili	B
Altre riserve			
Riserva straordinaria	10.940	utili	A,B
Varie altre riserve	(1)		
Totale altre riserve	10.939		
Utili portati a nuovo	(7.238.141)		
Totale	(6.913.875)		

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	(7.646.998)	0	174.731	(7.148.000)
Destinazione del risultato dell'esercizio							
- altre destinazioni				174.731		(174.731)	
Risultato dell'esercizio precedente						234.126	234.126
Alla chiusura dell'esercizio precedente	217.000	96.327	10.940	(7.472.267)	0	234.126	(6.913.874)
Destinazione del risultato dell'esercizio							
- altre destinazioni				234.126		(234.126)	
Arrotondamento bilancio all'unità di Euro					(1)		(1)
Risultato dell'esercizio corrente						(373.057)	(373.057)
Alla chiusura dell'esercizio corrente	217.000	96.327	10.940	(7.238.141)	(1)	(373.057)	(7.286.932)

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.757.471	2.087.834	(330.363)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	2.087.834	2.087.834
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	123.025	123.025
Utilizzo nell'esercizio	453.388	453.388
Totale variazioni	(330.363)	(330.363)
Valore di fine esercizio	1.757.471	1.757.471

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

La voce "Altri fondi", al 31/12/2020, pari a Euro 1.757.471 è costituita da un fondo rischi per contenzioso e da un fondo per spese future. La voce è così suddivisa:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
Fondo spese future area Rometta	1.725.398	1.607.221	118.117
Fondo rischi su contenzioso	32.072	480.613	(448.541)
Totali	1.757.471	2.087.834	330.363

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 31/12/2019 era stato appostato per Euro 463.000 a fronte di controversie legali in corso alla chiusura dell'esercizio, il cui esito ancora risultava incerto alla data di redazione del bilancio, e per Euro 17.613 a fronte dei costi non certi nell'ammontare ma che probabilmente si dovranno sostenere a seguito della chiusura di una controversia legale definita nel corso degli esercizi precedenti con un accordo transattivo.

In fondo è stato ridotto di Euro 448.541 a seguito della definizione di accordi transattivi con i quali sono state risolte le citate controversie legali.

Con riferimento al 31/12/2020, l'ammontare di Euro 32.072 è dovuto alle seguenti poste:

- per Euro 14.460 quale appostamento a fronte dei costi che ancora si dovranno sostenere per adempiere compiutamente agli accordi transattivi sottoscritti nell'esercizio,
- per Euro 17.613 a quanto risultava già accantonato al 31/12/2019 a fronte dei costi non certi nell'ammontare ma che probabilmente si dovranno sostenere a seguito della chiusura di una controversia legale definita nel corso degli esercizi precedenti.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
21.219.299	20.943.590	275.709

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti verso banche	19.706.832	189.892	19.896.724	19.896.724
Acconti	861.951	-	861.951	861.951
Debiti verso fornitori	77.318	25.551	102.869	102.869
Debiti tributari	61.170	59.374	120.544	120.544
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.376	270	1.646	1.646
Altri debiti	234.944	621	235.565	235.565
Totale debiti	20.943.590	275.709	21.219.299	21.219.299

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2020, pari a Euro 19.896.724, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili, fatto salvo quanto sarà indicato nella sezione relativa all'accordo di ristrutturazione del debito sottoscritto con le banche.

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

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

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

Nella voce "Altri debiti" è iscritta per Euro 230.303 la quota di competenza degli esercizi futuri di un contributo in conto esercizio ricevuto in esercizi precedenti, già presente nel bilancio chiuso al 31/12/2019.

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	15.559.348	15.559.348	5.659.951	21.219.299

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	15.559.348	15.559.348	4.337.376	19.896.724
Acconti	-	-	861.951	861.951
Debiti verso fornitori	-	-	102.869	102.869
Debiti tributari	-	-	120.544	120.544
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	1.646	1.646
Altri debiti	-	-	235.565	235.565
Totale debiti	15.559.348	15.559.348	5.659.951	21.219.299

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

- apertura di credito in c/c ipotecario concessa dalla Cassa di Risparmio del Veneto, ora Banca Intesa Sanpaolo, con saldo di Euro 14.522.257, garantita da ipoteca per complessivi Euro 31.888.000 su terreni acquisiti nella zona industriale in corso di realizzazione denominata "Rometta", nel comune di Cittadella;
- apertura di credito in c/c ipotecario concessa dalla Cassa di Risparmio del Veneto, con saldo di Euro 1.037.091, garantita da ipoteca iscritta per complessivi Euro 1.801.958 su terreni acquisiti nel corso degli esercizi 2010 e 2011 nella medesima zona industriale.

Operazioni di ristrutturazione del debito

La società nell'esercizio chiuso al 31/12/2017 ha posto in essere un'operazione di ristrutturazione del debito; come previsto dall'OIC n. 19 - DEBITI si forniscono le seguenti informazioni.

La società si trovava già nell'esercizio 2016 in uno stato di difficoltà finanziaria a causa della crisi che ha colpito il mercato immobiliare negli ultimi anni, in particolare nel settore degli immobili produttivi, che ha comportato un rallentamento dell'attività di vendita e un conseguente appesantimento della posizione debitoria.

A fronte della previsione di un allungamento dei tempi di vendita dei lotti facenti parte dell'area industriale in corso di realizzazione, con il fine di ridurre il peso degli oneri finanziari e allungare i tempi di rimborso del debito con le banche finanziatrici, la società nel corso dell'esercizio 2016 ha avviato le trattative per trovare un accordo con gli istituti di credito finanziatori, Banca Monte dei Paschi di Siena e Cassa di Risparmio del Veneto, ora Banca Intesa Sanpaolo, che si è concretizzato in un accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis L.F., sottoscritto in data 31/03/2017 ed omologato dal Tribunale di Padova il 01/06/2017.

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

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

- la rinuncia da parte della banca Monte dei Paschi di Siena alla parte eccedente la somma di Euro 550.000, rimborsata, come previsto, all'avvenuta omologa dell'accordo;
- il pagamento dei creditori non aderenti entro 120 giorni dal passato in giudicato dell'omologa;

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

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

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

Alla data di riferimento del bilancio risulta in essere solo il debito verso Banca Intesa Sanpaolo per Euro 19.896.724, di cui Euro 15.559.348 garantiti da ipoteca.

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

I primi, grazie alla rinuncia del credito da parte di Banca dei Monte di Paschi di Siena avvenuta già nell'esercizio 2017, come sopra indicato, sono quantificabili nella differenza tra lo stralcio di Euro 2.151.953 e i costi sostenuti per il raggiungimento dell'accordo di Euro 264.166, e pertanto in Euro 1.887.787, al netto del risparmio per oneri finanziari quantificabile in Euro 97.296. Tali benefici sono confluiti nel bilancio chiuso al 31/12/2017.

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

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

Nel corso dell'esercizio alcune condizioni del piano di ristrutturazione non si sono realizzate, e si dubita che si possano realizzare nel periodo di durata residua del piano, vista l'evoluzione del mercato immobiliare in conseguenza della pandemia che ha colpito il paese nei primi mesi dell'anno scorso e ancora influenza negativamente la vita delle persone e l'economia nazionale e mondiale.

In particolare l'avvio delle opere di urbanizzazione risulta ritardato se confrontato con quanto previsto nel piano, a causa dello slittamento della data di sottoscrizione e di omologa rispetto a quanto originariamente ipotizzato, e di ostacoli tecnico-progettuali legati alla necessità di rispondere alle richieste degli enti proposti e di ottimizzare le superfici previste dal piano. Tali problematiche sono state superate nell'ultima parte dell'esercizio 2018 ed in data 25/01/2019 è stata presentata la variante al piano finalizzata al rinnovo della convenzione urbanistica con il Comune di Cittadella, che recepisce in via definitiva le soluzioni adottate e che prevede, tra l'altro, un aumento della superficie vendibile, rispetto a quanto previsto nell'Accordo di ristrutturazione del debito, di mq 9.044. La variante è stata adottata dal Comune di Cittadella il 27/02/2019, e approvata dal medesimo il 08/05/2019.

Nell'ultima parte dell'esercizio 2019 è stata approntata la procedura per l'affidamento dell'appalto per la realizzazione dei lavori di completamento delle opere di urbanizzazione relative al Terzo stralcio, lotto A, primo e secondo stralcio. L'avviso di indagine di mercato è stato pubblicato in data 31/01/2020 ed in data 25/05/2020 l'invito alla procedura per l'affidamento dell'appalto è stato inviato alle imprese che hanno manifestato interesse.

L'emergenza sanitaria conseguente alla diffusione del virus Covid 19 ha comportato un rallentamento delle attività della società sia sul fronte delle trattative di vendita, sia sulla procedura per l'appalto delle opere citata (3° stralcio opere di completamento - lotto A - 1° e 2° Stralcio), che è slittata di almeno due mesi.

La procedura per l'affidamento dell'opera si è conclusa a fine luglio 2020 ed il contratto di appalto è stato sottoscritto nel mese di settembre, con contestuale consegna dei lavori.

Al termine dell'esercizio i lavori risultavano ancora in corso.

Lo slittamento della ripresa delle opere di urbanizzazione è stato accompagnato da un rallentamento del flusso delle vendite rispetto a quanto stimato nel piano; infatti alla data del 31/12/2020 risultano realizzate vendite cumulate per Euro 3.031.320 (comprendenti delle assegnazioni per atti transattivi) su vendite complessive stimate nel piano alla medesima data per Euro 8.766.540.

In conseguenza di tale rallentamento, il rimborso a Banca Intesa Sanpaolo di Euro 2.046.128 previsto per gli esercizi 2018 - 2020 ancora non è stato corrisposto, anche a seguito della disponibilità della banca a lasciare a disposizione della società le somme incassate dalle vendite.

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio 2020 sono state risolte con accordi transattivi due controversie legali emerse nell'esercizio precedente. L'impatto degli accordi transattivi conclusi è stato quasi interamente assorbito dal fondo rischi accantonato al 31/12/2019, il cui utilizzo è già stato illustrato in precedenza nella presente nota integrativa.

Sempre con riferimento alle controversie legali emerse durante la vigenza dell'accordo, si riporta che nel corso dell'esercizio 2018 è stata definita una controversia legale conseguente ad una procedura espropriativa, che ha consentito un risparmio di spesa rispetto a quanto per essa originariamente previsto nel piano per complessivi Euro 560.994.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(9.548)	647.649	(657.197)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	530.640	6.480	524.160
Variazioni rimanenze prodotti	(540.364)	619.324	(1.159.688)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	171	941	(770)
Altri ricavi e proventi	5	20.904	(20.899)
Totale	(9.548)	647.649	(657.197)

Si evidenzia che la posta indicata in tabella nella voce Ricavi delle vendite e prestazioni è dovuta per Euro 50.850 alla vendita di un lotto di mq 565 e per Euro 479.790 al trasferimento a titolo transattivo di altri due lotti.

In contropartita alla rilevazione tra i ricavi di detta somma è stato ridotto il Fondo rischi già accantonato ed è stato rilevato un credito di Euro 39.150 nei confronti di una delle controparti a fronte degli impegni previsti negli accordi sottoscritti.

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	530.640
Totale	530.640

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	530.640
Totale	530.640

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
363.476	413.407	(49.931)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	45	111	(66)
Servizi	107.906	145.369	(37.463)
Godimento di beni di terzi	1.652	2.339	(687)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	111	221	(110)
Svalutazioni crediti attivo circolante	64.377	4.430	59.947

Accantonamento per rischi	3.262	197.000	(193.738)
Altri accantonamenti	119.763		119.763
Oneri diversi di gestione	66.360	63.937	2.423
Totale	363.476	413.407	(49.931)

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

La posta "Servizi" è dovuta ai costi sostenuti per prestazioni tecniche e lavori inerenti all'area industriale di intervento, nonché agli altri costi per servizi relativi alla gestione e all'amministrazione della società.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

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

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti è stato effettuato sulla base di una prudente valutazione delle perdite che potranno manifestarsi sui crediti esistenti alla chiusura dell'esercizio, anche ricorrendo al parere dei legali della società.

Accantonamento per rischi

L'accantonamento è interamente dovuto all'adeguamento del Fondo rischi su contenzioso, per il quale si rimanda al commento riportato nella sezione dedicata ai fondi.

Altri accantonamenti

Nella voce è stato indicato l'adeguamento del fondo stanziato per la copertura dei costi che la società dovrà sostenere per le opere di urbanizzazione ancora da realizzare nell'ambito dell'area "Rometta", di pertinenza delle aree cedute nel corso dell'esercizio e nei precedenti; nel calcolo si è tenuto conto dei costi complessivi previsti per il completamento delle opere 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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(33)	(116)	83

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	4	15	(11)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(37)	(131)	94
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(33)	(116)	83

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					4	4
Totale					4	4

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
0	0	0

Imposte	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
Imposte correnti:			
IRES	0	0	0
IRAP	0	0	0
Totale	0	0	0

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	(373.057)	
Onere fiscale teorico (%)	24	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi		
Accantonamento a fondo rischi su contenzioso	3.262	
Accantonamento a fondo spese future e riduzione fondo ded.	167.348	
Accantonamento fondo svalutazione crediti non deducibile	60.000	
Totale	230.610	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	(122.317)	
Utilizzo fondo spese future	(1.586)	
Utilizzo Fondo rischi per controversie legali in corso	(451.802)	
Totale	(575.705)	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Imposta comunale sugli immobili	56.306	
Spese telefoniche non deducibili	147	
Ammortamenti non deducibili	7	
Imposte, tasse e sanzioni non deducibili	2.422	
Totale	58.882	
Imponibile fiscale	(659.270)	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		0

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	(185.622)	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	88.764	
deduzione per INAIL	(183)	
Totale	(97.041)	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:	0	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	(122.317)	
Utilizzo fondo spese future	(1.586)	
Utilizzo Fondo rischi per controversie legali in corso	(451.802)	
Imponibile Irap	(672.746)	
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 31/12/2020 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31/12 /2020 Effetto fiscale IRES	esercizio 31/12/2020 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 31/12 /2020 Effetto fiscale IRAP	esercizio 31 /12/2019 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31/12 /2019 Effetto fiscale IRES	esercizio 31/12/2019 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 31/12/2019 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	659.270				122.220			
- di esercizi precedenti	1.315.086				1.192.866			
Totale	1.974.356				1.315.086			
Perdite recuperabili	0				0			
Aliquota fiscale	24				24			
(Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite								
	31/12/2020	31/12 /2020	31/12/2020	31/12 /2020	31/12/2019	31/12 /2019	31/12/2019	31/12/2019
Fondo rischi su contenzioso	32.072	7.697	32.072	1.251	480.612	115.347	480.612	18.744
Fondo spese future	938.815	225.316	1.725.398	67.291	773.054	185.533	1.607.221	62.682
Fondo svalutazione rimanenze finali	5.694.898	1.366.776	5.694.898	222.101	5.817.215	1.396.132	5.817.215	226.871
Imposte indirette deducibili								

	esercizio 31/12/2020 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31/12 /2020 Effetto fiscale IRES	esercizio 31/12/2020 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 31/12 /2020 Effetto fiscale IRAP	esercizio 31 /12/2019 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31/12 /2019 Effetto fiscale IRES	esercizio 31/12/2019 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 31/12/2019 Effetto fiscale IRAP
nell'esercizio successivo	6.566	1.576			6.566	1.576		
Fondo svalutazione crediti non dedotto	60.000	14.400						
Totale	6.732.351	1.615.765	7.452.368	290.643	7.077.447	1.698.588	7.905.048	308.297

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	480.612	(448.540)	32.072	24,00%	7.697	3,90%	1.251
Fondo spese future	773.054	165.761	938.815	24,00%	225.316	3,90%	67.291
Fondo svalutazione rimanenze finali	5.817.215	(122.317)	5.694.898	24,00%	1.366.776	3,90%	222.101
Imposte indirette deducibili nell'esercizio successivo	6.566	-	6.566	24,00%	1.576	-	-
Fondo svalutazione crediti non dedotto	-	60.000	60.000	24,00%	14.400	-	-

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente		Esercizio precedente	
	Ammontare	Aliquota fiscale	Ammontare	Aliquota fiscale
Perdite fiscali				
dell'esercizio	659.270		122.220	
di esercizi precedenti	1.315.086		1.192.866	
Totale perdite fiscali	1.974.356		1.315.086	
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	-	24,00%	-	24,00%

Non sono state iscritte imposte anticipate per Euro 473.845, derivanti da perdite fiscali riportabili dall'esercizio e di esercizi precedenti di Euro 1.974.356, 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	15.059

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

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

Si segnala che con riferimento al secondo stralcio delle opere di urbanizzazione dell'area "Rometta", esiste una convenzione tra il comune di Cittadella, socio di maggioranza della società, e il Comune di Tombolo, con la quale quest'ultimo si è obbligato a rimborsare parte dei costi di realizzazione dell'opera, affidata a Zitac.

Più precisamente il Comune di Tombolo deve versare quanto di sua spettanza direttamente al Comune di Cittadella, che a sua volta lo riversa a Zitac Spa quale corrispettivo per le opere realizzate.

La somma a carico del comune di Tombolo è pari al 50% del costo dell'opera di competenza di entrambi i comuni, individuato dal quadro economico approvato con delibera di Giunta del Comune di Cittadella n. 326/2010 per un ammontante complessivo di Euro 2.100.000, comprensivi di IVA, commisurato ai costi effettivamente sostenuti.

Zitac quindi addebita al Comune di Cittadella un corrispettivo pari al 50% del costo sostenuto dalla società per le opere previste nel citato quadro economico, oltre ad IVA.

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

Come tristemente noto la situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19 non si è ancora conclusa. Solo con il completamento della campagna vaccinale, attualmente in corso, sarà possibile superare questo momento di estrema difficoltà e sperare in una solida e costante ripresa del sistema economico.

L'effetto del perdurare della pandemia si è chiaramente percepito sulla domanda di aree edificabili industriali, artigianali e commerciali, a causa delle incertezze sulla solidità della ripresa che pervadono interi settori di attività.

La ripresa della domanda di aree industriali rimane per diversi settori sostanzialmente legata alla rapidità con cui le aziende riusciranno a riportare i volumi di vendite e i margini di redditività ai livelli precedenti alla diffusione del virus.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione appaltate nel corso dell'esercizio e relative al Terzo Stralcio, - lotto A - 1° e 2° Stralcio, i lavori sono ancora in corso e si prevede che saranno ultimati entro il mese di luglio.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di portare a nuovo la perdita di Euro 373.057.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

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

Cittadella, 02 luglio 2021

Il Presidente del Collegio dei liquidatori
Firmato Andrea Bertollo