

ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	35013 CITTADELLA (PD) VIA INDIPENDENZA 41
Codice Fiscale	03771720285
Numero Rea	PD 336065
P.I.	03771720285
Capitale Sociale Euro	217.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
Settore di attività prevalente (ATECO)	LOTTIZZAZIONE DEI TERRENI CONNESSA CON L'URBANIZZAZIONE (429901)
Società in liquidazione	sì
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	14.607.896	14.616.925
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	372.534	839.536
Totale crediti	372.534	839.536
IV - Disponibilità liquide	12.902	233.290
Totale attivo circolante (C)	14.993.332	15.689.751
D) Ratei e risconti	162	87
Totale attivo	14.993.494	15.689.838
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	217.000	217.000
IV - Riserva legale	96.327	96.327
VI - Altre riserve	10.940 ⁽¹⁾	10.939
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(7.611.199)	(7.238.141)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(552.651)	(373.057)
Totale patrimonio netto	(7.839.583)	(7.286.932)
B) Fondi per rischi e oneri	1.496.097	1.757.471
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.336.980	21.219.299
Totale debiti	21.336.980	21.219.299
Totale passivo	14.993.494	15.689.838

(1)

Altre riserve	31/12/2021	31/12/2020
Riserva straordinaria	10.940	10.940
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		(1)

Conto economico

31-12-2021 31-12-2020
Conto economico
A) Valore della produzione

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	435.510	530.640
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	18.360	(540.193)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(109.951)	(540.364)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	128.311	171
5) altri ricavi e proventi		
altri	1	5
Totale altri ricavi e proventi	1	5
Totale valore della produzione	453.871	(9.548)

B) Costi della produzione

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	95	45
7) per servizi	544.633	107.906
8) per godimento di beni di terzi	1.545	1.652
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	111
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	111
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	217.754	64.377
Totale ammortamenti e svalutazioni	217.754	64.488
12) accantonamenti per rischi	-	3.262
13) altri accantonamenti	173.015	119.763
14) oneri diversi di gestione	69.466	66.360
Totale costi della produzione	1.006.508	363.476

Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)

(552.637) (373.024)

C) Proventi e oneri finanziari

16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	22	4
Totale proventi diversi dai precedenti	22	4
Totale altri proventi finanziari	22	4
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	36	37
Totale interessi e altri oneri finanziari	36	37
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(14)	(33)

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)

(552.651) (373.057)

21) Utile (perdita) dell'esercizio

(552.651) (373.057)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

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 552.651.

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.

Lo scorso esercizio è stato fortemente caratterizzato dalla rapida diffusione dell'infezione da SARS Covid-19.

Nell'esercizio 2021, l'economia nazionale e internazionale è stata ancora pesantemente minata dall'ampia diffusione dell'infezione da SARS Covid-19, anche se, a partire da metà anno, si sono scorti dei segnali di ripresa confortanti.

Anche la società ZITAC Spa in liquidazione 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 2020, 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.

I lavori si sono conclusi alla fine di luglio 2021 ed il relativo collaudo è avvenuto nel mese di settembre 2021.

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 31/12/2021 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 negli esercizi precedenti, 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.

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 172.254. Come sarà meglio precisato in seguito, al fine di una valutazione estremamente prudentiale che tenga conto sia dello stato di liquidazione in cui si trova la società sia dell'accordo di ristrutturazione del debito omologato dal Tribunale nell'esercizio 2017, il costo è stato svalutato accantonando un apposito fondo svalutazione per allinearne il valore al floor-price (prezzo minimo) indicato nell'accordo di ristrutturazione del debito. Si precisa che la svalutazione è stata calcolata tenendo conto anche del costo delle opere ancora da eseguire. Il valore degli immobili in corso di trasformazione è stato iscritto al netto del fondo svalutazione che ammonta ad Euro 5.614.182. Le aree della zona industriale "Santa Croce Bigolina" destinate a standard, ovvero sulle quali sono state realizzate le strade, i parcheggi, le aree verdi, ecc., ancora in proprietà della società al termine dell'esercizio precedente e alle quali era stato attribuito valore nullo in quanto non cedibili sul mercato, sono state trasferite al Comune di Cittadella nel corso dell'esercizio.
- 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	5.124	5.324
Valore di fine esercizio			
Costo	200	5.124	5.324
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	5.124	5.324

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
0	0	0

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Costo	5.124	5.124
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.124	5.124
Valore di fine esercizio		
Costo	5.124	5.124
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.124	5.124

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
14.607.896	14.616.925	(9.029)

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	14.274.620	(109.951)	14.164.669
Lavori in corso su ordinazione	308.676	128.311	436.987
Acconti	33.629	(27.389)	6.240
Totale rimanenze	14.616.925	(9.029)	14.607.896

Fondo svalutazione magazzino

Come evidenziato nella prima parte della nota integrativa, il valore delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione al 31/12/2021 è stato rettificato mediante l'accantonamento di un fondo svalutazione magazzino di Euro 5.614.182. Il valore iscritto risulta così costituito al termine dell'esercizio e al termine dell'esercizio precedente.

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020
Immobili in corso di trasformazione area Rometta (valutazione al costo)	19.778.851	19.969.519
Fondo svalutazione magazzino	(5.614.182)	(5.694.898)
arrotondamento		(1)
Valutazione al termine dell'esercizio	14.164.669	14.274.620

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
Fondo svalutazione magazzino al 31/12/2020	5.694.898
Utilizzo del fondo svalutazione nell'esercizio	(157.714)
Accant.to al fondo svalutazione nell'esercizio	76.998
Saldo fondo svalutazione magazzino al 31/12/2021	5.614.182

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
372.534	839.536	(467.002)

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	793.059	(477.754)	315.305	315.305
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.807	10.796	12.603	12.603
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	44.670	(44)	44.626	44.626
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	839.536	(467.002)	372.534	372.534

La voce Crediti tributari è dovuta al credito IVA di Euro 12.603.

Nella voce "Crediti verso altri", al 31/12/2021, è stato iscritto, tra l'altro, un credito di Euro 39.150, a fronte dell'impegno assunto dalla controparte di un accordo transattivo, che rappresenta il controvalore di un area di terreno che dovrà essere trasferito alla società, avendo questa adempiuto agli impegni previsti nell'accordo stesso.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 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	315.305	315.305
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	12.603	12.603
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	44.626	44.626
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	372.534	372.534

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo 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 31/12/2020	60.000	22.246	82.246
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0
Accantonamento esercizio	214.677	3.077	217.754
Saldo al 31/12/2021	274.677	25.323	300.000

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
12.902	233.290	(220.388)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	233.289	(220.821)	12.468
Denaro e altri valori in cassa	1	434	435
Totale disponibilità liquide	233.290	(220.388)	12.902

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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
162	87	75

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 31/12/2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	87	75	162
Totale ratei e risconti attivi	87	75	162

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 residuo complessivo degli oneri finanziari imputati nella voce rimanenze nel corso degli esercizi passati è di Euro 5.540.570. La posta indicata è così suddivisa:

Descrizione	Area Rometta	Lavori in corso	Totale
Oneri finanziari imputati in precedenti esercizi all'inizio dell'esercizio	5.696.217	0	5.696.217
Oneri finanziari imputati ad aree cedute	(155.647)		(155.647)
Oneri finanziari imputati nell'esercizio	0	0	0
Oneri finanziari complessivamente imputati al termine dell'esercizio	5.540.570	0	5.540.570

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(7.839.583)	(7.286.932)	(552.651)

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	10.940	-	-	-		10.940
Varie altre riserve	(1)	-	1	-		-
Totale altre riserve	10.939	-	1	-		10.940
Utili (perdite) portati a nuovo	(7.238.141)	(373.057)	-	1		(7.611.199)
Utile (perdita) dell'esercizio	(373.057)	373.057	-	-	(552.651)	(552.651)
Totale patrimonio netto	(7.286.932)	-	1	1	(552.651)	(7.839.583)

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
Totale altre riserve	10.940		
Utili portati a nuovo	(7.611.199)		
Totale	(7.286.932)		

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	(7.472.267)	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 precedente						(373.057)	(373.057)
Alla chiusura dell'esercizio precedente	217.000	96.327	10.940	(7.238.141)	(1)	(373.057)	(7.286.932)
Destinazione del risultato dell'esercizio							
- altre destinazioni				(373.057)		373.057	
Arrotondamenti				(1)	1		
Risultato dell'esercizio corrente						(552.651)	(552.651)
Alla chiusura dell'esercizio corrente	217.000	96.327	10.940	(7.611.199)	0	(552.651)	(7.839.583)

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.496.097	1.757.471	(261.374)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.757.471	1.757.471
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	173.015	173.015
Utilizzo nell'esercizio	434.389	434.389
Totale variazioni	(261.374)	(261.374)
Valore di fine esercizio	1.496.097	1.496.097

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

La voce "Altri fondi", al 31/12/2021, pari a Euro 1.496.097 è costituita da un fondo rischi per contenzioso e da un fondo per spese future. La voce è così suddivisa:

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
Fondo spese future area Rometta	1.464.025	1.725.398	(261.373)
Fondo rischi su contenzioso	32.072	32.072	0
Arrotondamento	0	1	(1)
Totali	1.496.097	1.757.471	(261.374)

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 31/12/2021 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 precedente,

- per Euro 17.613 a quanto risultava già accantonato al 31/12/2020 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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
21.336.980	21.219.299	117.681

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	19.896.724	71	19.896.795	19.896.795
Acconti	861.951	-	861.951	861.951
Debiti verso fornitori	102.869	36.443	139.312	139.312
Debiti tributari	120.544	62.406	182.950	182.950
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.646	4.077	5.723	5.723
Altri debiti	235.565	14.683	250.248	250.248
Totale debiti	21.219.299	117.681	21.336.980	21.336.979

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2021, pari a Euro 19.896.795, 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, tra l'altro, la quota di competenza degli esercizi futuri di un contributo in conto esercizio ricevuto in esercizi precedenti, già presente nel bilancio chiuso al 31/12/2020.

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	5.777.632	21.336.980

	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	4.337.447	19.896.795
Acconti	-	-	861.951	861.951
Debiti verso fornitori	-	-	139.312	139.312
Debiti tributari	-	-	182.950	182.950

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	5.723	5.723
Altri debiti	-	-	250.248	250.248
Totale debiti	15.559.348	15.559.348	5.777.632	21.336.980

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

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 complessivi Euro 19.896.795, 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 di Banca Intesa Sanpaolo 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 2020 e ancora influenza negativamente la vita delle persone e l'economia nazionale e mondiale, nonostante siano in corso trattative che potrebbero imprimere una accelerazione importante alla sua attuazione.

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, che sono terminati a fine luglio 2021.

L'opera è stata collaudata a fine settembre 2021.

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 31/12/2021 risultano realizzate vendite cumulate per Euro 3.466.830 (comprendenti delle assegnazioni per atti transattivi e della permuta intervenuta nell'esercizio con la società appaltatrice dei lavori) su vendite complessive stimate nel piano alla medesima data per Euro 11.193.300.

In conseguenza di tale rallentamento, il rimborso a Banca Intesa Sanpaolo di Euro 3.502.184 previsto per gli esercizi 2018 - 2021 ancora non è stato corrisposto, anche a seguito della disponibilità della banca a lasciare temporaneamente 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. Gli ultimi atti consequenziali a tali accordi, da porre in essere successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione, avvenuto nel mese di settembre 2021, ancora non sono stati posti in essere a seguito di contestazioni sollevate da una delle controparti, ritenute infondate.

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.

E' qui importante sottolineare che sono in corso delle trattative avanzate per la vendita di importanti superfici, che possono consentire di recuperare il gap fin qui cumulato rispetto al piano.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
453.871	(9.548)	463.419

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	435.510	530.640	(95.130)
Variazioni rimanenze prodotti	(109.951)	(540.364)	430.413
Variazioni lavori in corso su ordinazione	128.311	171	128.140
Altri ricavi e proventi	1	5	(4)
Totale	453.871	(9.548)	463.419

Si evidenzia che la posta indicata in tabella nella voce Ricavi delle vendite e prestazioni è dovuta alla permuta di un lotto di mq 4.839 intervenuta con la ditta appaltatrice dei lavori realizzati nell'ambito del terzo stralcio della Zona industriale Rometta, a saldo di parte del corrispettivo spettante per le opere eseguite, come previsto nel contratto d'appalto.

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	435.510
Totale	435.510

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	435.510
Totale	435.510

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.006.508	363.476	643.032

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	95	45	50
Servizi	544.633	107.906	436.727
Godimento di beni di terzi	1.545	1.652	(107)
Ammortamento immobilizzazioni materiali		111	(111)
Svalutazioni crediti attivo circolante	217.754	64.377	153.377

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Accantonamento per rischi		3.262	(3.262)
Altri accantonamenti	173.015	119.763	53.252
Oneri diversi di gestione	69.466	66.360	3.106
Totale	1.006.508	363.476	643.032

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

Non sono stati calcolati ammortamenti nell'esercizio 2021 in quanto le immobilizzazioni risultano totalmente ammortizzate.

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 potrebbero manifestarsi sui crediti esistenti alla chiusura dell'esercizio.

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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(14)	(33)	19

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	22	4	18
(Interessi e altri oneri finanziari)	(36)	(37)	1
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(14)	(33)	19

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					1	1
Altri proventi					20	20
Arrotondamento					1	1
Totale					22	22

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
0	0	0

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	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	(552.651)	
Onere fiscale teorico (%)	24	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamento a fondo spese future non deducibile	162.933	
Accantonamento fondo svalutazione crediti non deducibile	214.677	
Compensi liquidatori non pagati	22.142	
Totale	399.752	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	(80.717)	
Utilizzo fondo spese future	(34.718)	
Totale	(115.435)	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
Imposta comunale sugli immobili	56.685	
Spese telefoniche non deducibili	116	
Imposte, tasse e sanzioni non deducibili	2.553	
Totale	59.354	
Imponibile fiscale	(208.980)	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		0

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	(161.868)	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	85.354	

Descrizione	Valore	Imposte
deduzione per INAIL	(157)	
Totale	(76.671)	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:	0	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	(80.717)	
Utilizzo fondo spese future	(434.388)	
Imponibile Irap	(591.776)	
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 31/12/2021 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31/12 /2021 Effetto fiscale IRES	esercizio 31/12/2021 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 31/12 /2021 Effetto fiscale IRAP	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
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	208.980				659.270			
- di esercizi precedenti	1.974.356				1.315.086			
Totale	2.183.336				1.974.356			
Perdite recuperabili	0				0			
Aliquota fiscale	24				24			
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite								
	31/12/2021	31/12 /2021	31/12/2021	31/12 /2021	31/12/2020	31/12 /2020	31/12/2020	31/12/2020
Fondo rischi su contenzioso	32.072	7.697	32.072	1.251	32.072	7.697	32.072	1.251
Fondo spese future	1.067.031	256.087	1.464.025	57.097	938.815	225.316	1.725.398	67.291
Fondo svalutazione rimanenze finali	5.614.182	1.347.404	5.614.182	218.953	5.694.898	1.366.776	5.694.898	222.101
Imposte indirette deducibili nell'esercizio successivo	6.566	1.576			6.566	1.576		

	esercizio 31/12/2021 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31/12 /2021 Effetto fiscale IRES	esercizio 31/12/2021 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 31/12 /2021 Effetto fiscale IRAP	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
Fondo svalutazione crediti non dedotto	274.677	65.922			60.000	14.400		
Totale	6.994.528	1.678.686	7.110.279	277.301	6.732.351	1.615.765	7.452.368	290.643

Dettaglio delle differenze temporanee escluse

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Fondo rischi su contenzioso	32.072	-	32.072	24,00%	7.697	3,90%	1.251
Fondo spese future	938.815	128.216	1.067.031	24,00%	256.087	3,90%	57.097
Fondo svalutazione rimanenze finali	5.694.898	(80.716)	5.614.182	24,00%	1.347.404	3,90%	218.953
Imposte indirette deducibili nell'esercizio successivo	6.566	-	6.566	24,00%	1.576	-	-
Fondo svalutazione crediti non dedotto	60.000	214.677	274.677	24,00%	65.922	-	-

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente		Esercizio precedente	
	Ammontare	Aliquota fiscale	Ammontare	Aliquota fiscale
Perdite fiscali				
dell'esercizio	208.980		659.270	
di esercizi precedenti	1.974.356		1.315.086	
Totale perdite fiscali	2.183.336		1.974.356	
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	-	24,00%	-	24,00%

Non sono state iscritte imposte anticipate per Euro 524.001, derivanti da perdite fiscali riportabili dall'esercizio e di esercizi precedenti di Euro 2.183.336, 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	22.142	14.695

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

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore 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 relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di portare a nuovo la perdita di Euro 552.651.

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.

Cittadella, 11 maggio 2022

Il Presidente del Collegio dei liquidatori
Firmato Andrea Bertollo

ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	35013 CITTADELLA (PD) VIA INDIPENDENZA 41
Codice Fiscale	03771720285
Numero Rea	PD 336065
P.I.	03771720285
Capitale Sociale Euro	217.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
Settore di attività prevalente (ATECO)	LOTTIZZAZIONE DEI TERRENI CONNESSA CON L'URBANIZZAZIONE (429901)
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	14.607.896	14.616.925
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	372.534	839.536
Totale crediti	372.534	839.536
IV - Disponibilità liquide	12.902	233.290
Totale attivo circolante (C)	14.993.332	15.689.751
D) Ratei e risconti	162	87
Totale attivo	14.993.494	15.689.838
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	217.000	217.000
IV - Riserva legale	96.327	96.327
VI - Altre riserve	10.940 ⁽¹⁾	10.939
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(7.611.199)	(7.238.141)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(552.651)	(373.057)
Totale patrimonio netto	(7.839.583)	(7.286.932)
B) Fondi per rischi e oneri	1.496.097	1.757.471
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.336.980	21.219.299
Totale debiti	21.336.980	21.219.299
Totale passivo	14.993.494	15.689.838

(1)

Altre riserve	31/12/2021	31/12/2020
Riserva straordinaria	10.940	10.940
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		(1)

Conto economico

31-12-2021 31-12-2020

Conto economico

A) Valore della produzione

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	435.510	530.640
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	18.360	(540.193)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(109.951)	(540.364)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	128.311	171
5) altri ricavi e proventi		
altri	1	5
Totale altri ricavi e proventi	1	5
Totale valore della produzione	453.871	(9.548)

B) Costi della produzione

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	95	45
7) per servizi	544.633	107.906
8) per godimento di beni di terzi	1.545	1.652
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	111
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	111
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	217.754	64.377
Totale ammortamenti e svalutazioni	217.754	64.488
12) accantonamenti per rischi	-	3.262
13) altri accantonamenti	173.015	119.763
14) oneri diversi di gestione	69.466	66.360
Totale costi della produzione	1.006.508	363.476

Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)

(552.637) (373.024)

C) Proventi e oneri finanziari

16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	22	4
Totale proventi diversi dai precedenti	22	4
Totale altri proventi finanziari	22	4
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	36	37
Totale interessi e altri oneri finanziari	36	37
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(14)	(33)

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)

(552.651) (373.057)

21) Utile (perdita) dell'esercizio

(552.651) (373.057)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

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 552.651.

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.

Lo scorso esercizio è stato fortemente caratterizzato dalla rapida diffusione dell'infezione da SARS Covid-19.

Nell'esercizio 2021, l'economia nazionale e internazionale è stata ancora pesantemente minata dall'ampia diffusione dell'infezione da SARS Covid-19, anche se, a partire da metà anno, si sono scorti dei segnali di ripresa confortanti.

Anche la società ZITAC Spa in liquidazione 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 2020, 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.

I lavori si sono conclusi alla fine di luglio 2021 ed il relativo collaudo è avvenuto nel mese di settembre 2021.

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 31/12/2021 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 rettifiche 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 rettifiche 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 negli esercizi precedenti, 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.

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 172.254. Come sarà meglio precisato in seguito, al fine di una valutazione estremamente prudentiale che tenga conto sia dello stato di liquidazione in cui si trova la società sia dell'accordo di ristrutturazione del debito omologato dal Tribunale nell'esercizio 2017, il costo è stato svalutato accantonando un apposito fondo svalutazione per allinearne il valore al floor-price (prezzo minimo) indicato nell'accordo di ristrutturazione del debito. Si precisa che la svalutazione è stata calcolata tenendo conto anche del costo delle opere ancora da eseguire. Il valore degli immobili in corso di trasformazione è stato iscritto al netto del fondo svalutazione che ammonta ad Euro 5.614.182. Le aree della zona industriale "Santa Croce Bigolina" destinate a standard, ovvero sulle quali sono state realizzate le strade, i parcheggi, le aree verdi, ecc., ancora in proprietà della società al termine dell'esercizio precedente e alle quali era stato attribuito valore nullo in quanto non cedibili sul mercato, sono state trasferite al Comune di Cittadella nel corso dell'esercizio.
- 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	5.124	5.324
Valore di fine esercizio			
Costo	200	5.124	5.324
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	5.124	5.324

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
0	0	0

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Costo	5.124	5.124
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.124	5.124
Valore di fine esercizio		
Costo	5.124	5.124
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.124	5.124

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
14.607.896	14.616.925	(9.029)

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	14.274.620	(109.951)	14.164.669
Lavori in corso su ordinazione	308.676	128.311	436.987
Acconti	33.629	(27.389)	6.240
Totale rimanenze	14.616.925	(9.029)	14.607.896

Fondo svalutazione magazzino

Come evidenziato nella prima parte della nota integrativa, il valore delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione al 31/12/2021 è stato rettificato mediante l'accantonamento di un fondo svalutazione magazzino di Euro 5.614.182. Il valore iscritto risulta così costituito al termine dell'esercizio e al termine dell'esercizio precedente.

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020
Immobili in corso di trasformazione area Rometta (valutazione al costo)	19.778.851	19.969.519
Fondo svalutazione magazzino	(5.614.182)	(5.694.898)
arrotondamento		(1)
Valutazione al termine dell'esercizio	14.164.669	14.274.620

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
Fondo svalutazione magazzino al 31/12/2020	5.694.898
Utilizzo del fondo svalutazione nell'esercizio	(157.714)
Accant.to al fondo svalutazione nell'esercizio	76.998
Saldo fondo svalutazione magazzino al 31/12/2021	5.614.182

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
372.534	839.536	(467.002)

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	793.059	(477.754)	315.305	315.305
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.807	10.796	12.603	12.603
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	44.670	(44)	44.626	44.626
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	839.536	(467.002)	372.534	372.534

La voce Crediti tributari è dovuta al credito IVA di Euro 12.603.

Nella voce "Crediti verso altri", al 31/12/2021, è stato iscritto, tra l'altro, un credito di Euro 39.150, a fronte dell'impegno assunto dalla controparte di un accordo transattivo, che rappresenta il controvalore di un area di terreno che dovrà essere trasferito alla società, avendo questa adempiuto agli impegni previsti nell'accordo stesso.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 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	315.305	315.305
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	12.603	12.603
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	44.626	44.626
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	372.534	372.534

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo 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 31/12/2020	60.000	22.246	82.246
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0
Accantonamento esercizio	214.677	3.077	217.754
Saldo al 31/12/2021	274.677	25.323	300.000

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
12.902	233.290	(220.388)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	233.289	(220.821)	12.468
Denaro e altri valori in cassa	1	434	435
Totale disponibilità liquide	233.290	(220.388)	12.902

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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
162	87	75

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 31/12/2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	87	75	162
Totale ratei e risconti attivi	87	75	162

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 residuo complessivo degli oneri finanziari imputati nella voce rimanenze nel corso degli esercizi passati è di Euro 5.540.570. La posta indicata è così suddivisa:

Descrizione	Area Rometta	Lavori in corso	Totale
Oneri finanziari imputati in precedenti esercizi all'inizio dell'esercizio	5.696.217	0	5.696.217
Oneri finanziari imputati ad aree cedute	(155.647)		(155.647)
Oneri finanziari imputati nell'esercizio	0	0	0
Oneri finanziari complessivamente imputati al termine dell'esercizio	5.540.570	0	5.540.570

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(7.839.583)	(7.286.932)	(552.651)

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	10.940	-	-	-		10.940
Varie altre riserve	(1)	-	1	-		-
Totale altre riserve	10.939	-	1	-		10.940
Utili (perdite) portati a nuovo	(7.238.141)	(373.057)	-	1		(7.611.199)
Utile (perdita) dell'esercizio	(373.057)	373.057	-	-	(552.651)	(552.651)
Totale patrimonio netto	(7.286.932)	-	1	1	(552.651)	(7.839.583)

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
Totale altre riserve	10.940		
Utili portati a nuovo	(7.611.199)		
Totale	(7.286.932)		

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	(7.472.267)	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 precedente						(373.057)	(373.057)
Alla chiusura dell'esercizio precedente	217.000	96.327	10.940	(7.238.141)	(1)	(373.057)	(7.286.932)
Destinazione del risultato dell'esercizio							
- altre destinazioni				(373.057)		373.057	
Arrotondamenti				(1)	1		
Risultato dell'esercizio corrente						(552.651)	(552.651)
Alla chiusura dell'esercizio corrente	217.000	96.327	10.940	(7.611.199)	0	(552.651)	(7.839.583)

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.496.097	1.757.471	(261.374)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.757.471	1.757.471
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	173.015	173.015
Utilizzo nell'esercizio	434.389	434.389
Totale variazioni	(261.374)	(261.374)
Valore di fine esercizio	1.496.097	1.496.097

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

La voce "Altri fondi", al 31/12/2021, pari a Euro 1.496.097 è costituita da un fondo rischi per contenzioso e da un fondo per spese future. La voce è così suddivisa:

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
Fondo spese future area Rometta	1.464.025	1.725.398	(261.373)
Fondo rischi su contenzioso	32.072	32.072	0
Arrotondamento	0	1	(1)
Totali	1.496.097	1.757.471	(261.374)

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 31/12/2021 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 precedente,

- per Euro 17.613 a quanto risultava già accantonato al 31/12/2020 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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
21.336.980	21.219.299	117.681

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	19.896.724	71	19.896.795	19.896.795
Acconti	861.951	-	861.951	861.951
Debiti verso fornitori	102.869	36.443	139.312	139.312
Debiti tributari	120.544	62.406	182.950	182.950
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.646	4.077	5.723	5.723
Altri debiti	235.565	14.683	250.248	250.248
Totale debiti	21.219.299	117.681	21.336.980	21.336.979

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2021, pari a Euro 19.896.795, 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, tra l'altro, la quota di competenza degli esercizi futuri di un contributo in conto esercizio ricevuto in esercizi precedenti, già presente nel bilancio chiuso al 31/12/2020.

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	5.777.632	21.336.980

	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	4.337.447	19.896.795
Acconti	-	-	861.951	861.951
Debiti verso fornitori	-	-	139.312	139.312
Debiti tributari	-	-	182.950	182.950

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	5.723	5.723
Altri debiti	-	-	250.248	250.248
Totale debiti	15.559.348	15.559.348	5.777.632	21.336.980

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

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 complessivi Euro 19.896.795, 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 di Banca Intesa Sanpaolo 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 2020 e ancora influenza negativamente la vita delle persone e l'economia nazionale e mondiale, nonostante siano in corso trattative che potrebbero imprimere una accelerazione importante alla sua attuazione.

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, che sono terminati a fine luglio 2021.

L'opera è stata collaudata a fine settembre 2021.

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 31/12/2021 risultano realizzate vendite cumulate per Euro 3.466.830 (comprendenti delle assegnazioni per atti transattivi e della permuta intervenuta nell'esercizio con la società appaltatrice dei lavori) su vendite complessive stimate nel piano alla medesima data per Euro 11.193.300.

In conseguenza di tale rallentamento, il rimborso a Banca Intesa Sanpaolo di Euro 3.502.184 previsto per gli esercizi 2018 - 2021 ancora non è stato corrisposto, anche a seguito della disponibilità della banca a lasciare temporaneamente 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. Gli ultimi atti consequenziali a tali accordi, da porre in essere successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione, avvenuto nel mese di settembre 2021, ancora non sono stati posti in essere a seguito di contestazioni sollevate da una delle controparti, ritenute infondate.

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.

E' qui importante sottolineare che sono in corso delle trattative avanzate per la vendita di importanti superfici, che possono consentire di recuperare il gap fin qui cumulato rispetto al piano.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
453.871	(9.548)	463.419

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	435.510	530.640	(95.130)
Variazioni rimanenze prodotti	(109.951)	(540.364)	430.413
Variazioni lavori in corso su ordinazione	128.311	171	128.140
Altri ricavi e proventi	1	5	(4)
Totale	453.871	(9.548)	463.419

Si evidenzia che la posta indicata in tabella nella voce Ricavi delle vendite e prestazioni è dovuta alla permuta di un lotto di mq 4.839 intervenuta con la ditta appaltatrice dei lavori realizzati nell'ambito del terzo stralcio della Zona industriale Rometta, a saldo di parte del corrispettivo spettante per le opere eseguite, come previsto nel contratto d'appalto.

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	435.510
Totale	435.510

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	435.510
Totale	435.510

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.006.508	363.476	643.032

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	95	45	50
Servizi	544.633	107.906	436.727
Godimento di beni di terzi	1.545	1.652	(107)
Ammortamento immobilizzazioni materiali		111	(111)
Svalutazioni crediti attivo circolante	217.754	64.377	153.377

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Accantonamento per rischi		3.262	(3.262)
Altri accantonamenti	173.015	119.763	53.252
Oneri diversi di gestione	69.466	66.360	3.106
Totale	1.006.508	363.476	643.032

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

Non sono stati calcolati ammortamenti nell'esercizio 2021 in quanto le immobilizzazioni risultano totalmente ammortizzate.

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 potrebbero manifestarsi sui crediti esistenti alla chiusura dell'esercizio.

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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(14)	(33)	19

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	22	4	18
(Interessi e altri oneri finanziari)	(36)	(37)	1
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(14)	(33)	19

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					1	1
Altri proventi					20	20
Arrotondamento					1	1
Totale					22	22

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
0	0	0

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	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	(552.651)	
Onere fiscale teorico (%)	24	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamento a fondo spese future non deducibile	162.933	
Accantonamento fondo svalutazione crediti non deducibile	214.677	
Compensi liquidatori non pagati	22.142	
Totale	399.752	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	(80.717)	
Utilizzo fondo spese future	(34.718)	
Totale	(115.435)	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
Imposta comunale sugli immobili	56.685	
Spese telefoniche non deducibili	116	
Imposte, tasse e sanzioni non deducibili	2.553	
Totale	59.354	
Imponibile fiscale	(208.980)	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		0

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	(161.868)	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	85.354	

Descrizione	Valore	Imposte
deduzione per INAIL	(157)	
Totale	(76.671)	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:	0	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	(80.717)	
Utilizzo fondo spese future	(434.388)	
Imponibile Irap	(591.776)	
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 31/12/2021 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31/12 /2021 Effetto fiscale IRES	esercizio 31/12/2021 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 31/12 /2021 Effetto fiscale IRAP	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
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	208.980				659.270			
- di esercizi precedenti	1.974.356				1.315.086			
Totale	2.183.336				1.974.356			
Perdite recuperabili	0				0			
Aliquota fiscale	24				24			
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite								
	31/12/2021	31/12 /2021	31/12/2021	31/12 /2021	31/12/2020	31/12 /2020	31/12/2020	31/12/2020
Fondo rischi su contenzioso	32.072	7.697	32.072	1.251	32.072	7.697	32.072	1.251
Fondo spese future	1.067.031	256.087	1.464.025	57.097	938.815	225.316	1.725.398	67.291
Fondo svalutazione rimanenze finali	5.614.182	1.347.404	5.614.182	218.953	5.694.898	1.366.776	5.694.898	222.101
Imposte indirette deducibili nell'esercizio successivo	6.566	1.576			6.566	1.576		

	esercizio 31/12/2021 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31/12 /2021 Effetto fiscale IRES	esercizio 31/12/2021 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 31/12 /2021 Effetto fiscale IRAP	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
Fondo svalutazione crediti non dedotto	274.677	65.922			60.000	14.400		
Totale	6.994.528	1.678.686	7.110.279	277.301	6.732.351	1.615.765	7.452.368	290.643

Dettaglio delle differenze temporanee escluse

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Fondo rischi su contenzioso	32.072	-	32.072	24,00%	7.697	3,90%	1.251
Fondo spese future	938.815	128.216	1.067.031	24,00%	256.087	3,90%	57.097
Fondo svalutazione rimanenze finali	5.694.898	(80.716)	5.614.182	24,00%	1.347.404	3,90%	218.953
Imposte indirette deducibili nell'esercizio successivo	6.566	-	6.566	24,00%	1.576	-	-
Fondo svalutazione crediti non dedotto	60.000	214.677	274.677	24,00%	65.922	-	-

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente		Esercizio precedente	
	Ammontare	Aliquota fiscale	Ammontare	Aliquota fiscale
Perdite fiscali				
dell'esercizio	208.980		659.270	
di esercizi precedenti	1.974.356		1.315.086	
Totale perdite fiscali	2.183.336		1.974.356	
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	-	24,00%	-	24,00%

Non sono state iscritte imposte anticipate per Euro 524.001, derivanti da perdite fiscali riportabili dall'esercizio e di esercizi precedenti di Euro 2.183.336, 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	22.142	14.695

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

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore 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 relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

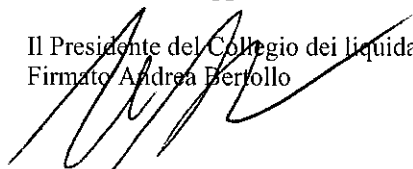
Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di portare a nuovo la perdita di Euro 552.651.

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.

Cittadella, 11 maggio 2022

Il Presidente del Collegio dei liquidatori
Firmato Andrea Bertollo



Relazione del Revisore indipendente
ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 27/01/2010 N. 39
sul bilancio al 31.12.2021 di:

ZITAC, ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA
IN LIQUIDAZIONE

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

All'Assemblea degli azionisti della Società ZITAC SpA in liquidazione

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, quale bilancio intermedio di liquidazione, di Zitac Spa in liquidazione, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2021 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

I Liquidatori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un



bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

I Liquidatori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di proseguire nell'attività di liquidazione e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della liquidazione aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia, essendo venuto meno il postulato della continuità aziendale per effetto della liquidazione.

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

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

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

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile.

Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dai Liquidatori, inclusa la relativa informativa;



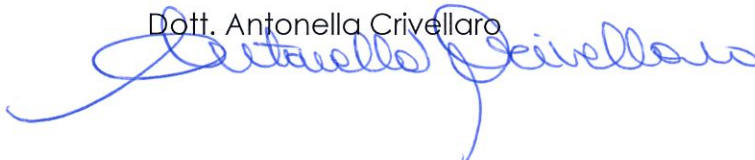
ANTONELLA CRIVELLARO
Dottore Commercialista
Revisore Legale

- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Selvazzano Dentro (PD), 3 giugno 2022

Il Revisore unico

Dott. Antonella Crivellaro



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

Finalità

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Società

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

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

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



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

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

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

L'area industriale "Rometta" è ancora in corso di realizzazione. Le opere sono suddivise per stralci. Il primo stralcio risulta completato mentre i lavori del secondo e terzo stralcio, interrotti a causa dell'assoggettamento a procedure concorsuali delle società appaltatrici, devono essere riappaltati.

Nel corso dell'esercizio si è conclusa la realizzazione di una parte delle opere del Terzo Stralcio, affidate con procedura terminata nel mese di luglio 2020.

Per quanto riguarda invece il quarto stralcio, la progettazione è terminata e la richiesta di permesso di costruire è stata presentata al Comune di Cittadella in data 13/03/2019 con rilascio del Permesso di Costruire n. 20P0007 del 20/02/2020.

La superficie complessiva dei lotti già venduti dell'Area Rometta al 31/12/2021 risulta di mq 189.739.

In conseguenza di difficoltà finanziarie, la società il 31/03/2017 ha sottoscritto con le banche finanziatrici un Accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis L.F., omologato il 01/06/2017, atto a consentire il completamento delle opere dell'Area Rometta.

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

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

Il collegio sindacale è composto dai tre membri effettivi, in carica fino alla data di approvazione del bilancio al 31/12/2023,

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

e dai due membri supplenti

- Dott. Stefano Tosato
- Dott.ssa Maistro Giada.

La revisione legale è affidata al revisore legale Dott.ssa Antonella Crivellaro, nominata il 25/06/2020 per tre esercizi.

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

Il programma di misurazione del rischio aziendale è stato predisposto ed approvato dall'organo liquidatorio della società tenendo conto sia dello stato di liquidazione della società, sia di quanto previsto nell'accordo di ristrutturazione del debito sottoscritto con le banche finanziatrici il 31/03/2017 ed omologato in data

01/06/2017, e prevede l'individuazione di una "soglia di allarme" qualora si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- mancato rimborso delle somme previste nel piano, se costituente uno scostamento rilevante, ossia superiore di oltre il 15% rispetto a quanto previsto nel piano di ristrutturazione, qualora non giustificato con le modalità previste nell'accordo (par. 3.3.3);
- levata di protesti nei confronti della società;
- emissione nei confronti della società di decreti ingiuntivi provvisoriamente esecutivi o ingiunzioni di pagamento di importo complessivamente superiore ad € 500.000,00, ovvero assoggettamento dei beni della società a misura cautelare di importo complessivamente superiore ad € 1.000.000,00;
- presentazione da parte di terzi di una domanda di ammissione della società ad una qualsiasi procedura concorsuale;
- vengono apportate modifiche sostanziali al piano di ristrutturazione;
- il piano di ristrutturazione diviene oggettivamente insostenibile o inidoneo a consentire il risanamento della posizione debitoria della società; ai fini della verifica di quest'ultima condizione vengono individuati i seguenti indicatori, ritenuti significativi di tale rischio:
 - o Il volume delle vendite progressivo risulta inferiore del 40% di quanto previsto dal piano di ristrutturazione;
 - o Il totale dei costi progressivi cumulati risulta superiore del 20% rispetto al totale dei costi progressivi previsti nel piano, salvo che l'eccedenza rispetto al limite sia giustificata dall'anticipazione dei costi futuri o da risparmi futuri.

Nel merito, l'analisi del bilancio 2021 e degli eventi verificatisi nel corso dell'esercizio evidenzia le seguenti risultanze:

INDICATORI DI CRISI AZIENDALE

	Soglia di allarme	Risultanze 31/12/2021
1	mancato rimborso delle somme previste nel piano, se costituente uno scostamento rilevante, ossia superiore di oltre il 15% rispetto a quanto previsto nel piano di ristrutturazione, qualora non giustificato con le modalità previste nell'accordo (par. 3.3.3)	SI
2	levata di protesti nei confronti della società	NO
3	emissione nei confronti della società di decreti ingiuntivi provvisoriamente esecutivi o ingiunzioni di pagamento di importo complessivamente superiore ad € 500.000,00, ovvero assoggettamento dei beni della società a misura cautelare di importo complessivamente superiore ad € 1.000.000,00;	NO
4	presentazione da parte di terzi di una domanda di ammissione della società ad una qualsiasi procedura concorsuale	NO
5	vengono apportate modifiche sostanziali al piano di ristrutturazione	NO
6	il volume delle vendite progressivo risulta inferiore del 40% di quanto previsto dal piano di ristrutturazione	SI

7	il totale dei costi progressivi cumulati risulta superiore del 20% rispetto al totale dei costi progressivi previsti nel piano	NO
---	--	----

Il Collegio dei liquidatori constata che gli indicatori n. 1 e 6 segnalano un rischio di crisi aziendale.

Il motivo del mancato rispetto della soglia prevista per tali indicatori va principalmente individuato nello slittamento dei tempi di esecuzione dell'Accordo di ristrutturazione del debito, sottoscritto solo nel marzo 2017 ed omologato nel mese di giugno 2017, in particolare per quanto riguarda l'avvio delle opere di urbanizzazione previsto nel piano di ristrutturazione già nel corso del 2016.

Più in particolare l'indicatore n. 1 non viene rispettato in quanto l'Accordo di ristrutturazione prevede

- un rimborso di Euro 550.000,00 nell'anno 2017 nei confronti di Banca Monte dei Paschi di Siena, tempestivamente eseguito,
- un rimborso di Euro 500.000,00 entro il 2018 nei confronti di Banca Intesa Sanpaolo, avvenuto solo in parte per la somma di Euro 190.000,00 in occasione della vendita effettuata nel mese di dicembre 2018, con il benestare della banca; la parte non versata nel 2018 dovrà trovare ricomposizione con le prossime cessioni, ma la banca ha messo a disposizione anche la somma già incassata di Euro 190.000 per consentire alla società di realizzare le opere del Terzo stralcio lotto A, 1° e 2° stralcio;
- un rimborso di Euro 142.182,00 nell'anno 2019, di Euro 1.403.946 nell'anno 2020 e di Euro 1.456.056 nell'anno 2021 nei confronti di Banca Intesa Sanpaolo, non eseguiti.

Emerge quindi che complessivamente il rimborso dall'inizio del piano è inferiore del 86,43% rispetto a quanto previsto dall'indicatore, pari al 15%.

Per quanto invece riguarda l'indicatore n. 6 il volume cumulato delle vendite al 31/12/2021 dalla data di riferimento dell'ADR risulta di Euro 3.466.830 (comprese le assegnazioni a titolo transattivo), inferiore del 48,38% rispetto alla soglia di allarme pari ad Euro 6.715.980 (il piano di ristrutturazione prevede al 31/12/2021 un volume cumulato di vendite pari a Euro 11.193.300).

Si ritiene importante sottolineare che sono in corso delle trattative avanzate per la vendita di importanti superfici, che possono consentire di recuperare il gap fin qui cumulato rispetto al piano.

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

Si indicano di seguito le risultanze della valutazione effettuata:

	Oggetto della valutazione	Risultanza della valutazione
a)	Regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale	Si ritiene l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta, nonché lo stato di liquidazione della società
b)	Un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e	Si ritiene che al momento, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa priva di dipendenti, l'attività svolta, e le risorse limitate, il controllo effettuato dal Collegio

	trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione	sindacale e dal Revisore legale sia sufficiente a garantire la regolarità e l'efficienza della gestione
c)	Codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società	Si ritiene l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa priva di dipendenti, i limiti posti all'attività dallo stato di liquidazione della società e dall'accordo di ristrutturazione del debito sottoscritto
d)	Programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione europea	Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa priva di dipendenti e l'attività svolta

Cittadella, 11 maggio 2022

Il Presidente del Collegio dei liquidatori
Avv. Andrea Bertollo



ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA IN LIQUIDAZIONE

Sede in VIA INDIPENDENZA 41 - 35013 CITTADELLA (PD)

Capitale sociale Euro 217.000,00 i.v.

Reg. Imp. di Padova n. 03771720285

Rea n. 336065

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2021 Ai sensi dell'art. 2429, co. 2, C.C.

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

Signori Azionisti,

con la presente relazione il Collegio Sindacale riferisce sui risultati dell'esercizio sociale, chiuso al 31 dicembre 2021, della società Z.I.T.A.C. Spa in liquidazione, nonché sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri posti a carico del Collegio dagli articoli 2403 e seguenti del codice civile.

Premessa

In via preliminare, si evidenzia che la revisione legale del bilancio al 31 dicembre 2021 della Vostra società e la relativa Relazione rientrano nell'incarico di revisore contabile unico per Z.I.T.A.C. S.p.a. conferito in data 25 giugno 2020 alla Dott.ssa Antonella Crivellaro con Studio in Selvazzano Dentro, via Sarneola n. 14. Pertanto, la presente relazione del Collegio Sindacale viene redatta esclusivamente ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del Codice Civile.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Dott.ssa Antonella Crivellaro ci ha consegnato la propria relazione datata 3 giugno 2022 contenente un giudizio senza modifica.

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

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

La nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non *quoted* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili e vigenti dal 30 settembre 2015 e, successivamente, delle Norme di comportamento pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.



Attività di vigilanza

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

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

Al riguardo si invita a prestare estrema attenzione a quanto evidenziato dai liquidatori in nota integrativa alla pagina 16 relativamente ai dubbi espressi dagli stessi sulla possibilità di poter realizzare il piano nei termini previsti, a meno che non si concretizzino in tempi brevi le prospettate trattative in corso. Permane quindi la necessità di un frequente ed attento monitoraggio dell'effettiva possibilità di recupero del ritardo nella realizzazione del piano e dello stato di avanzamento delle sopracitate trattative.

Le operazioni di liquidazione sono risultate coerenti con la situazione patrimoniale e debitoria della società, compatibilmente con le condizioni del mercato immobiliare che non hanno permesso la piena realizzazione dell'accordo di ristrutturazione nei tempi convenuti dallo stesso. Sulla scorta delle informazioni acquisite e dalle verifiche effettuate, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

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

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo, anche a seguito dell'emergenza Covid-19, a rappresentare correttamente i fatti della gestione liquidatoria, mediante l'ottenimento di informazioni dal professionista incaricato della gestione contabile, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e dall'esame dei documenti aziendali selezionati con la tecnica del campione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

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

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

Anche nel corso dell'anno 2021 lo scenario nazionale ed internazionale è stato caratterizzato dalla pandemia legata al virus Covid-19. Abbiamo richiesto ed ottenuto dai Liquidatori rassicurazioni circa la presenza di condizioni di salubrità e sicurezza degli ambienti di lavoro e delle misure attuate per favorire il contrasto ed il contenimento della diffusione del virus.

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

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio di liquidazione (intermedio)

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio intermedio della liquidazione chiuso il 31 dicembre 2021 in merito al quale riferiamo quanto segue:

- il bilancio d'esercizio intermedio di liquidazione è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa che contiene le informazioni obbligatorie e i criteri di valutazione adottati dai liquidatori;



- i liquidatori hanno altresì predisposto la relazione sul governo societario prevista dall'art. 6, c. 4 del Decreto Legislativo 19 agosto 2016, n. 175,
- da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale *"il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2021 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione"*;
- per quanto a nostra conoscenza, i liquidatori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dal collegio dei liquidatori relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 risulta essere una perdita pari ad euro 552.651 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	14.993.494
Passività	Euro	22.833.077
- Patrimonio netto (escluso il risultato d'esercizio)	Euro	(7.286.932)
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	(552.651)

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	453.871
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	1.006.508
Differenza	Euro	(552.637)
Proventi e oneri finanziari	Euro	(14)
Risultato prima delle imposte	Euro	(552.651)
Imposte sul reddito	Euro	0
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	(552.651)

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, invitiamo gli azionisti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, così come redatto dai Liquidatori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dai liquidatori nella nota integrativa.

Padova, 3 giugno 2022

Il collegio sindacale

Gianluigi Cirilli (Presidente)

Diana Cristante (Sindaco effettivo)

Alberto Galesso (Sindaco effettivo)