

BILANCIO 2022



Zona Industriale Tecnologica e Artigianale Cittadellese S.P.A. In liquidazione



COMPOSIZIONE AZIONARIATO

SOCI	AZIONI	VALORE NOMINALE	PERCENTUALE
Comune di Cittadella	12.750	€ 127.500,00	58,75%
Consorzio Zip in liquidazione	7.250	€ 72.500,00	33,41%
Confartigianato Imprese Padova	650	€ 6.500,00	3,00%
Confesercenti del Veneto Centrale	650	€ 6.500,00	3,00%
Interporto Padova Spa	400	€ 4.000,00	1,84%



COLLEGIO DEI LIQUIDATORI

**PRESIDENTE
LIQUIDATORE**

**ANDREA BERTOLLO
MARIA ARVALLI**

COLLEGIO SINDACALE

**PRESIDENTE
SINDACO EFFETTIVO
SINDACO EFFETTIVO**

**GIANLUIGI CIRILLI
DIANA CRISTANTE
ALBERTO GALESSO**



Bilancio al 31/12/2022

Stato patrimoniale e
Conto economico

Nota integrativa

ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

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

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	12.384.177	14.607.896
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	324.260	372.534
Totale crediti	324.260	372.534
IV - Disponibilità liquide	473.414	12.902
Totale attivo circolante (C)	13.181.851	14.993.332
D) Ratei e risconti	185	162
Totale attivo	13.182.036	14.993.494
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	217.000	217.000
IV - Riserva legale	96.327	96.327
VI - Altre riserve	10.941 ⁽¹⁾	10.940
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(8.163.850)	(7.611.199)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.986.940)	(552.651)
Totale patrimonio netto	(9.826.522)	(7.839.583)
B) Fondi per rischi e oneri	1.535.241	1.496.097
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.473.317	21.336.980
Totale debiti	21.473.317	21.336.980
Totale passivo	13.182.036	14.993.494

(1)

Altre riserve	31/12/2022	31/12/2021
Riserva straordinaria	10.940	10.940
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	506.600	435.510
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(2.217.479)	18.360
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.148.543)	(109.951)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(68.936)	128.311
5) altri ricavi e proventi		
altri	658	1
Totale altri ricavi e proventi	658	1
Totale valore della produzione	(1.710.221)	453.871
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	235	95
7) per servizi	112.646	544.633
8) per godimento di beni di terzi	1.565	1.545
10) ammortamenti e svalutazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	35.305	217.754
Totale ammortamenti e svalutazioni	35.305	217.754
13) altri accantonamenti	58.642	173.015
14) oneri diversi di gestione	66.002	69.466
Totale costi della produzione	274.395	1.006.508
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.984.616)	(552.637)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	2	22
Totale proventi diversi dai precedenti	2	22
Totale altri proventi finanziari	2	22
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.326	36
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.326	36
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(2.324)	(14)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(1.986.940)	(552.651)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.986.940)	(552.651)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 1.986.940.

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

Nell'esercizio 2022, il nostro paese ha finalmente superato le enormi difficoltà derivanti dalla diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 e dalle limitazioni alle attività economiche e non che ne erano derivate, ricevendo un forte slancio alla ripresa. Bisogna, altresì, dire che nel corso dell'anno si sono manifestate grosse problematiche legate all'approvvigionamento delle fonti energetiche e alla conseguente forte crescita del tasso d'inflazione in Italia e in tutti i paesi europei.

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

L'emergenza sanitaria conseguente alla diffusione del virus Covid 19 ha comportato infatti un rallentamento delle attività della società sia sul fronte delle trattative di vendita, sia sulla procedura per l'appalto di una parte delle opere di urbanizzazione (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, i cui lavori sono terminati nel luglio 2021.

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

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

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 31/12/2022 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 171.703. 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 e per tenere conto del prezzo di vendita già concordato nei contratti preliminari di vendita sottoscritti. 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 7.095.029.
- lavori in corso di esecuzione, iscritti nella voce "Lavori in corso su ordinazione", rappresentati da:
 - le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione di competenza di due lotti di complessivi mq. 10.909, inclusi nell'ambito della zona industriale Rometta ma di proprietà di terzi, per i quali i rispettivi proprietari si sono contrattualmente obbligati a corrispondere un contributo servizi a fronte delle opere realizzate da Zitac Spa;
 - la quota di opere di urbanizzazione che sarà rimborsata alla società dal Comune di Tombolo per il tramite del Comune di Cittadella, in base alla convenzione stipulata tra i due enti il 9/7/2003 e alla delibera di Giunta del Comune di Cittadella n. 326 del 29/11/2010, quantificata nel 50% dei costi sostenuti dalla società per la realizzazione delle opere individuate dall'apposito quadro economico approvato dai due enti.

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

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Imposte sul reddito

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

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

Riconoscimento ricavi

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

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

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
12.384.177	14.607.896	(2.223.719)

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	14.164.669	(2.148.543)	12.016.126
Lavori in corso su ordinazione	436.987	(68.936)	368.051
Acconti	6.240	(6.240)	-
Totale rimanenze	14.607.896	(2.223.719)	12.384.177

Fondo svalutazione magazzino

Come evidenziato nella prima parte della nota integrativa, il valore delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione al 31/12/2022 è stato rettificato mediante l'accantonamento di un fondo svalutazione magazzino di Euro 7.095.029. Il valore iscritto risulta così costituito al termine dell'esercizio e al termine dell'esercizio precedente.

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Immobili in corso di trasformazione area Rometta (valutazione al costo)	19.111.155	19.778.851
Fondo svalutazione magazzino	(7.095.029)	(5.614.182)
Valutazione al termine dell'esercizio	12.016.126	14.164.669

Per l'appostamento di tale fondo svalutazione è stato adottato un criterio estremamente prudentiale, prendendo a riferimento per i lotti già oggetto di preliminare di vendita il prezzo ivi stabilito e per quelli non ancora assegnati il floor-price (prezzo minimo) indicato nell'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182-bis sottoscritto con gli istituti bancari finanziatori, 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 31/12/2021	5.614.182
Utilizzo del fondo svalutazione nell'esercizio	(201.584)
Accantonamento al fondo svalutazione nell'esercizio	1.682.431
Saldo fondo svalutazione magazzino al 31/12/2022	7.095.029

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
324.260	372.534	(48.274)

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	315.305	(35.305)	280.000	280.000
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	12.603	(12.603)	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	44.626	(366)	44.260	44.260
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	372.534	(48.274)	324.260	324.260

Nella voce "Crediti verso altri", al 31/12/2022, 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 31/12/2022 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	280.000	280.000
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	44.260	44.260
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	324.260	324.260

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di 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 31/12/2021	274.677	25.323	300.000
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0
Accantonamento esercizio	32.229	3.076	35.305
Saldo al 31/12/2022	306.906	28.399	335.305

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
473.414	12.902	460.512

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	12.468	460.823	473.291

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Denaro e altri valori in cassa	435	(312)	123
Totale disponibilità liquide	12.902	460.512	473.414

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
185	162	23

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	162	23	185
Totale ratei e risconti attivi	162	23	185

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	5.540.570	0	5.540.570
Oneri finanziari imputati ad aree cedute	(192.640)		(192.640)
Oneri finanziari imputati nell'esercizio	0	0	0
Oneri finanziari complessivamente imputati al termine dell'esercizio	5.347.930	0	5.347.930

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(9.826.522)	(7.839.583)	(1.986.939)

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		
Capitale	217.000	-	-		217.000
Riserva legale	96.327	-	-		96.327
Altre riserve					
Riserva straordinaria	10.940	-	-		10.940
Varie altre riserve	-	-	1		1
Totale altre riserve	10.940	-	1		10.941
Utili (perdite) portati a nuovo	(7.611.199)	(552.651)	-		(8.163.850)
Utile (perdita) dell'esercizio	(552.651)	552.651	-	(1.986.940)	(1.986.940)
Totale patrimonio netto	(7.839.583)	-	1	(1.986.940)	(9.826.522)

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	1

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	217.000	versamenti dei soci	B
Riserva legale	96.327	utili	B
Altre riserve			
Riserva straordinaria	10.940	utili	A,B
Varie altre riserve	1		
Totale altre riserve	10.941		
Utili portati a nuovo	(8.163.850)		
Totale	(7.839.582)		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	1

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Perdite portate a nuovo	Arr.to Euro	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	217.000	96.327	10.940	(7.238.141)	(1)	(373.057)	(7.286.932)
Destinazione del risultato dell'esercizio							
- altre destinazioni				(373.057)		373.057	
Arrotondamenti				(1)	1		
Risultato dell'esercizio precedente						(552.651)	(552.651)
Alla chiusura dell'esercizio precedente	217.000	96.327	10.940	(7.611.199)	0	(552.651)	(7.839.583)
Destinazione del risultato dell'esercizio							
- altre destinazioni				(552.651)		552.651	
Arrotondamenti					1		1
Risultato dell'esercizio corrente						(1.986.940)	(1.986.940)
Alla chiusura dell'esercizio corrente	217.000	96.327	10.940	(8.163.850)	1	(1.986.940)	(9.826.522)

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.535.241	1.496.097	39.144

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.496.097	1.496.097
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	58.642	58.642
Utilizzo nell'esercizio	19.498	19.498
Totale variazioni	39.144	39.144
Valore di fine esercizio	1.535.241	1.535.241

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

La voce "Altri fondi", al 31/12/2022, pari a Euro 1.535.241 è costituita da un fondo rischi per contenzioso e da un fondo per spese future. La voce è così suddivisa:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Fondo spese future area Rometta	1.503.169	1.464.025	39.144
Fondo rischi su contenzioso	32.072	32.072	0
Totali	1.535.241	1.496.097	39.144

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 31/12/2022 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 in esercizi precedenti,
- per Euro 17.613 a quanto risultava già accantonato al 31/12/2021 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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
21.473.317	21.336.980	136.337

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	19.896.795	(466.759)	19.430.036	19.430.036
Acconti	861.951	410.891	1.272.842	1.272.842
Debiti verso fornitori	139.312	43.342	182.654	182.654
Debiti tributari	182.950	162.688	345.638	345.638
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.723	(2.379)	3.344	3.344
Altri debiti	250.248	(11.444)	238.804	238.804
Totale debiti	21.336.980	136.337	21.473.317	21.473.318

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2022, pari a Euro 19.430.036, 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. Si segnala che nel corso dell'esercizio le posizioni creditorie vantate da Banca Intesa Sanpaolo, rappresentanti l'intero debito esposto in tabella, sono state cedute alla società Kerdos SPV S.R.L.. Il mantenimento di tali posizioni nella voce "Debiti verso banche", classificando la stesse in funzione della loro origine, viene ritenuta preferibile alla loro imputazione nella voce "Debiti verso altri finanziatori" ai fini della chiarezza del bilancio.

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 31/12/2021.

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	15.092.640	15.092.640	6.380.677	21.473.317

	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	15.092.640	15.092.640	4.337.396	19.430.036
Acconti	-	-	1.272.842	1.272.842
Debiti verso fornitori	-	-	182.654	182.654
Debiti tributari	-	-	345.638	345.638
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	3.344	3.344
Altri debiti	-	-	238.804	238.804
Totale debiti	15.092.640	15.092.640	6.380.677	21.473.317

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 originariamente concessa dalla Cassa di Risparmio del Veneto, ora Banca Intesa Sanpaolo, con saldo di Euro 14.055.603, 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 originariamente concessa dalla Cassa di Risparmio del Veneto, ora Banca Intesa Sanpaolo, con saldo di Euro 1.037.037, garantita da ipoteca iscritta per complessivi Euro 1.801.958 su terreni acquisiti nel corso degli esercizi 2010 e 2011 nella medesima zona industriale.

Come già indicato, si evidenzia che detti debiti sono stati ceduti da Banca Intesa Sanpaolo Spa alla Società Kerdos SPV S.R.L. nel mese di ottobre 2022.

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.

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

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 l'originario debito verso Banca Intesa Sanpaolo ceduto a Kerdos SPV S.R.L. per complessivi Euro 19.430.036, di cui Euro 15.092.640 garantiti da ipoteca.

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, fatti salvi gli ulteriori effetti sul rimborso finale conseguenti a vendite eseguite al di sotto del floor-price autorizzate da Banca Intesa Sanpaolo, ora sostituita da Kerdos SPV S.R.L..

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, anche in conseguenza dell'evoluzione del mercato immobiliare dovuta alla pandemia che ha colpito il paese nei primi mesi dell'anno 2020 e che ha influenzato negativamente la vita delle persone e l'economia nazionale e mondiale fino al 2021, ma, grazie alla conclusione positiva di importanti trattative, si ritiene sia possibile imprimere una accelerazione importante alla sua attuazione.

Più 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.

L'emergenza sanitaria conseguente alla diffusione del virus Covid 19 ha inoltre comportato un rallentamento delle attività della società sia sul fronte delle trattative di vendita, sia sulle procedure di appalto delle opere.

Nel corso dell'esercizio 2022 è stata predisposta una nuova variante al piano, adottata dal Comune di Cittadella il 06/07/2022, che prevede una nuova conformazione del Terzo e Quarto stralcio dell'Area Rometta, propedeutica alla attuazione di quanto previsto nei contratti preliminari di vendita sottoscritti nell'esercizio stesso.

Nell'ultima parte dell'esercizio sono infine state affidate le opere per la realizzazione di due ulteriori sezioni stradali del Terzo Stralcio – Lotto A, asserventi i lotti promessi in vendita.

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 31/12/2022 risultano realizzate vendite cumulate per Euro 3.973.430 (comprehensive delle assegnazioni per atti transattivi e della permuta intervenuta nell'esercizio precedente con la società appaltatrice dei lavori) su vendite complessive stimate nel piano alla medesima data per Euro 18.149.220. In conseguenza di tale rallentamento, il rimborso a Banca Intesa Sanpaolo di Euro 11.223.711 previsto per gli esercizi 2018 - 2022 è stato rimborsato per soli Euro 466.600, 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.

E' qui importante sottolineare che, grazie alle trattative intraprese nell'esercizio 2021, nell'esercizio 2022 sono stati sottoscritti due contratti preliminari di vendita, uno dei quali già seguito da rogito definitivo nel mese di gennaio 2023, che possono consentire di recuperare in parte il gap fin qui cumulato rispetto al piano. Si segnala inoltre che sono in corso trattative avanzate con la società Kerdos SPV S.R.L., cessionaria dei crediti vantati da Banca Intesa Sanpaolo SpA, per la conclusione positiva dell'Accordo di Ristrutturazione del debito.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(1.710.221)	453.871	(2.164.092)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	506.600	435.510	71.090
Variazioni rimanenze prodotti	(2.148.543)	(109.951)	(2.038.592)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	(68.936)	128.311	(197.247)
Altri ricavi e proventi	658	1	657
Totale	(1.710.221)	453.871	(2.164.092)

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	506.600
Totale	506.600

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	506.600
Totale	506.600

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
274.395	1.006.508	(732.113)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	235	95	140
Servizi	112.646	544.633	(431.987)
Godimento di beni di terzi	1.565	1.545	20
Svalutazioni crediti attivo circolante	35.305	217.754	(182.449)
Altri accantonamenti	58.642	173.015	(114.373)
Oneri diversi di gestione	66.002	69.466	(3.464)
Totale	274.395	1.006.508	(732.113)

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

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

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Non sono stati calcolati ammortamenti nell'esercizio 2022 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 stima delle perdite previste 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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(2.324)	(14)	(2.310)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	2	22	(20)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(2.326)	(36)	(2.290)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(2.324)	(14)	(2.310)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					1	1
Altri proventi					1	1
Totale					2	2

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
0	0	0

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	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	(1.986.940)	
Onere fiscale teorico (%)	24	0
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamento a fondo spese future non deducibile	58.642	
Rilevazione riduzione quota dedotta del fondo spese future	262.325	
Accantonamento fondo svalutazione crediti non deducibile	32.228	
Compensi liquidatori non pagati	12.750	
Svalutazione rimanenze	1.480.847	
Totale	1.846.792	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
Utilizzo fondo spese future	(19.498)	
Compensi liquidatori eserc.prec.pagati	(22.142)	
Totale	(41.640)	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:		
Imposta comunale sugli immobili	56.939	
Spese telefoniche non deducibili	53	
Imposte, tasse e sanzioni non deducibili	3.095	
Totale	60.087	
Imponibile fiscale	(121.701)	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		0

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	(1.890.669)	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	90.157	
deduzione per INAIL	(248)	
Totale	(1.800.760)	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	0
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Svalutazione rimanenze	1.480.847	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		

Utilizzo fondo spese future	(19.498)	
Imponibile Irap	(339.411)	
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 31/12/2022 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31/12 /2022 Effetto fiscale IRES	esercizio 31/12/2022 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 31/12 /2022 Effetto fiscale IRAP	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
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	121.701				208.980			
- di esercizi precedenti	2.183.336				1.974.356			
Totale	2.305.037				2.183.336			
Perdite recuperabili	0				0			
Aliquota fiscale	24	0			24	0		
(Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite								
	31/12/2022	31/12 /2022	31/12/2022	31/12 /2022	31/12/2021	31/12 /2021	31/12/2021	31/12/2021
Fondo rischi su contenzioso	32.072	7.697	32.072	1.251	32.072	7.697	32.072	1.251
Fondo spese future	1.368.500	328.440	1.503.169	58.624	1.067.031	256.087	1.464.025	57.097
Fondo svalutazione rimanenze finali	7.095.029	1.702.807	7.095.029	276.706	5.614.182	1.347.404	5.614.182	218.953
Imposte indirette deducibili nell'esercizio successivo	6.566	1.576			6.566	1.576		
Fondo svalutazione crediti non dedotto	306.906	73.657			274.677	65.922		
Totale	8.809.073	2.114.177	8.630.270	336.581	6.994.528	1.678.686	7.110.279	277.301

Dettaglio delle differenze temporanee escluse

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Alliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Alliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Fondo rischi su contenzioso	32.072	-	32.072	24,00%	7.697	3,90%	1.251
Fondo spese future	1.067.031	301.469	1.368.500	24,00%	328.440	3,90%	58.624
Fondo svalutazione rimanenze finali	5.614.182	1.480.847	7.095.029	24,00%	1.702.807	3,90%	276.706
Imposte indirette deducibili nell'esercizio successivo	6.566	-	6.566	24,00%	1.576	-	-
Fondo svalutazione crediti non dedotto	274.677	32.229	306.906	24,00%	73.657	-	-

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Alliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Alliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali						
dell'esercizio	121.701			208.980		
di esercizi precedenti	2.183.336			1.974.356		
Totale perdite fiscali	2.305.037			2.183.336		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	0	24,00%	0	0	24,00%	0

Non sono state iscritte imposte anticipate per Euro 553.209, derivanti da perdite fiscali riportabili dall'esercizio e di esercizi precedenti di Euro 2.305.037, in quanto - per le stesse - non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	25.500	15.766

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

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale e da entità appartenenti alla sua rete:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	6.552
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	6.552

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

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

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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

Si segnala che nel mese di gennaio 2023 è avvenuta la stipula di un contratto di vendita di un lotto di complessivi mq 31.631, come previsto dal preliminare di vendita sottoscritto nel corso dell'esercizio 2022.

Si evidenzia inoltre che nel mese di febbraio 2023 la società Kerdos SPV S.R.L. ha accettato la richiesta di estensione del periodo di validità dell'Accordo di ristrutturazione del debito fino al 31/12/2023, facoltà concessa dall'accordo stesso.

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 1.986.940.

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

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

Cittadella, 31 marzo 2023

Il Presidente del Collegio dei liquidatori
Firmato Andrea Bertollo



Comune di Cittadella
PROTOCOLLO GENERALE

N. 0015386 del 04/05/2023

Class: 01/01 Fasc: 2012/60



* 0 0 0 9 5 0 8 4 1 5 *



Relazione del Collegio Sindacale

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 31.12.2022

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 2022, 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.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

Premessa

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Z.I.T.A.C. S.p.A. in liquidazione al 31.12.2022, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato negativo d'esercizio di euro 1.986.940 arrotondato. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge. Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Dott.ssa Antonella Crivellaro, con Studio in Selvazzano Dentro, Via Sarmeola n. 14 ci ha trasmesso la propria relazione datata 15 aprile 2023 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2022 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

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.

Attività di vigilanza

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.

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 evidenzia quanto esposto dai liquidatori in nota integrativa alla pagina 17 relativamente alla conclusione di importanti trattative di vendita che potrebbero consentire di recuperare in parte il gap fin qui cumulato rispetto al piano.

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 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 al Collegio Sindacale denunce ex art. 2408 c.c.

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

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

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 2022 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,
- 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.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dal collegio dei liquidatori relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 risulta essere una perdita pari ad euro 1.986.940 e si riassume nei seguenti valori:

<u>Attività</u>	Euro	13.182.036
<u>Passività</u>	Euro	23.008.558
- Patrimonio netto (escluso il risultato d'esercizio)	Euro	(7.839.582)
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	(1.986.940)

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	(1.710.221)
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	274.395
Differenza	Euro	(1.984.616)
Proventi e oneri finanziari	Euro	(2.324)
Risultato prima delle imposte	Euro	(1.986.940)
Imposte sul reddito	Euro	0
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	(1.986.940)

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 2022, 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, 15 aprile 2023

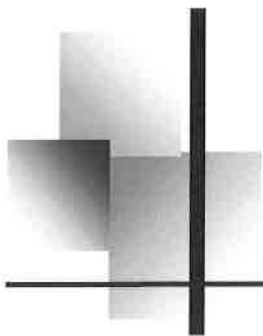
Il collegio sindacale

Gianluigi Cirilli (Presidente)

Diana Cristante (Sindaco effettivo)

Alberto Galessio (Sindaco effettivo)

Gianluigi Cirilli
Diana Cristante
Alberto Galessio



Relazione sul governo societario 2022

Comune di Cittadella
 PROTOCOLLO GENERALE
 N. 0015386 del 04/05/2023
 Class: 01/01 Fasc: 2012/60



* 0 0 0 9 5 0 8 4 1 5 *





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, sono in parte realizzati ed in parte ancora da appaltare.

Più in particolare nel corso dell'esercizio 2021 si è conclusa la realizzazione di una parte delle opere del Terzo Stralcio, mentre nell'ultima parte del 2022 sono stati affidati i lavori per la realizzazione di ulteriori due sezioni stradali dello stesso Terzo Stralcio.

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. Tuttavia a seguito della conclusione nel corso dell'esercizio di una importante trattativa di vendita, formalizzata in un contratto preliminare di vendita, è stata presentata ed adottata una nuova variante che ne modifica la conformazione, prevedendo l'unificazione dei lotti ivi precedentemente identificati.

La superficie complessiva dei lotti già venduti dell'Area Rometta al 31/12/2022 risulta di mq 196.309.

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 2022 e degli eventi verificatisi nel corso dell'esercizio evidenzia le seguenti risultanze:

INDICATORI DI CRISI AZIENDALE

	Soglia di allarme	Risultanze 31/12/2022
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 nei confronti di Banca Intesa Sanpaolo di Euro 500.000,00 entro il 2018, di Euro 142.182,00 nell'anno 2019, di Euro 1.403.946,00 nell'anno 2020, di Euro 1.456.056,00 nell'anno 2021, e di Euro 7.721.527,00 nell'anno 2022, eseguiti per la somma di Euro 466.600,00.

Emerge quindi che complessivamente il rimborso dall'inizio del piano è inferiore del 91,37% rispetto a quanto previsto dall'indicatore, pari al 15%.

Per quanto invece riguarda l'indicatore n. 6 il volume cumulato delle vendite al 31/12/2022 dalla data di riferimento dell'ADR risulta di Euro 3.976.430,00 (comprese le assegnazioni a titolo transattivo), inferiore del 63,51% rispetto alla soglia di allarme pari ad Euro 10.889.532,00 (il piano di ristrutturazione prevede al 31/12/2022 un volume cumulato di vendite pari a Euro 18.149.220,00).

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

Si ritiene importante evidenziare che nell'esercizio sono stati sottoscritti due contratti preliminari di vendita, di cui uno già seguito dalla stipula del rogito definitivo nel mese di gennaio 2023, che possono consentire di recuperare in parte il gap fin qui cumulato rispetto al piano. Si segnala inoltre che sono in corso trattative avanzate con la società Kerdos SPV S.R.L., cessionaria dei crediti vantati da Banca Intesa Sanpaolo SpA, per la conclusione positiva dell'Accordo di Ristrutturazione del debito.

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 trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione	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 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, 31 marzo 2023

Il Presidente del Collegio dei liquidatori
Avv. Andrea Bertollo



Comune di Cittadella
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0015386 del 04/05/2023
Class: 01/01 Fasc: 2012/60



Relazione del Revisore legale

ANTONELLA CRIVELLARO
Dottore Commercialista
Revisore Legale

Relazione del Revisore indipendente
ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 27/01/2010 N. 39
sul bilancio al 31.12.2022 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 2022, 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 2022 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), 15 aprile 2023

Il Revisore unico

Dott. Antonella Crivellaro

