

BILANCIO 2018



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	7.250	€ 72.500,00	33,41%
Confesercenti	650	€ 6.500,00	3,00%
U.P.A.	650	€ 6.500,00	3,00%
Interporto Padova Spa	400	€ 4.000,00	1,84%



COLLEGIO DEI LIQUIDATORI

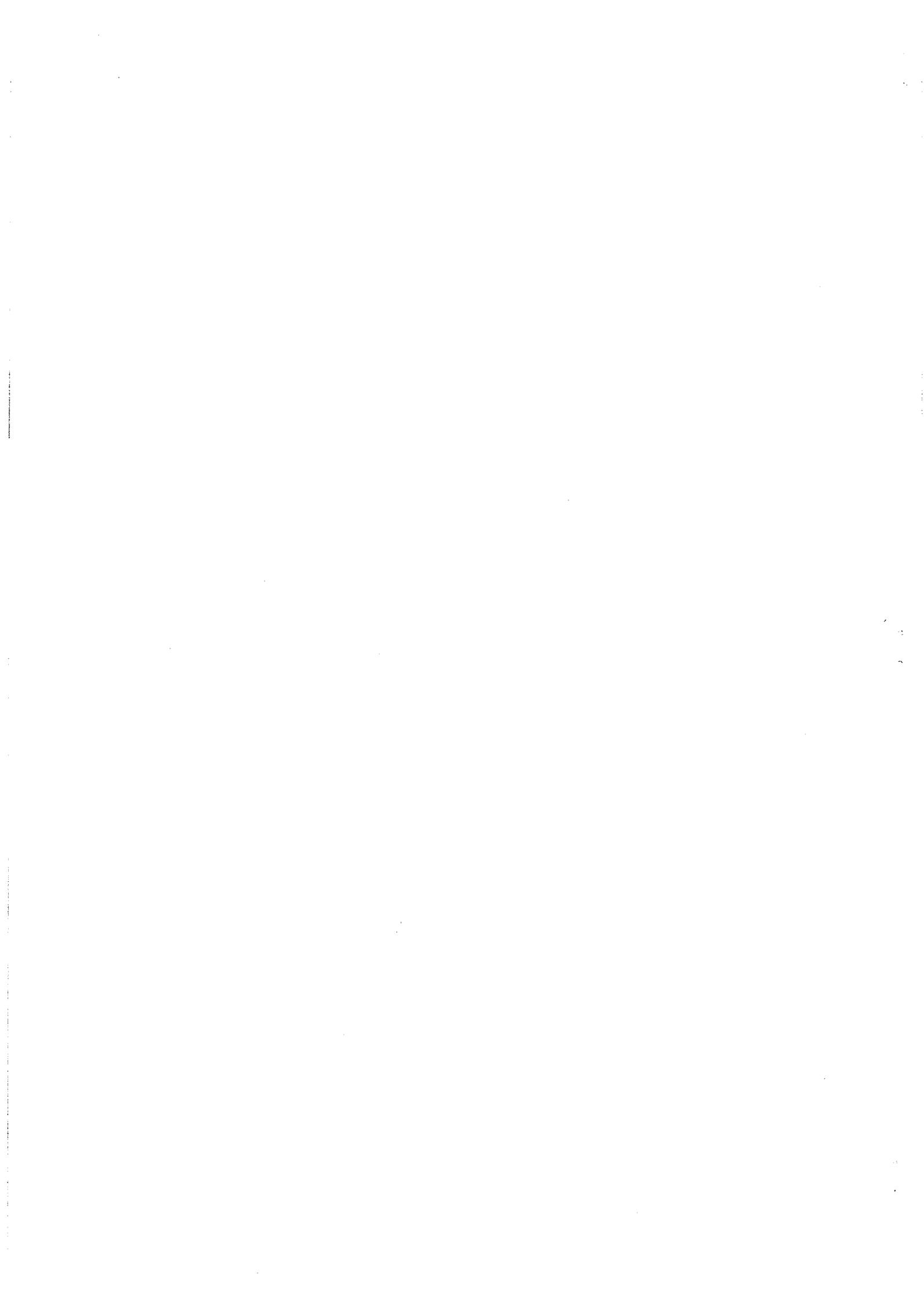
**PRESIDENTE
LIQUIDATORE
LIQUIDATORE**

**GUIDO BEGHETTO
ANDREA BERTOLLO
MARIA ARVALLI**

COLLEGIO SINDACALE

**PRESIDENTE
SINDACO EFFETTIVO
SINDACO EFFETTIVO**

**GIANLUIGI CIRILLI
DIANA CRISTANTE
ALBERTO GALESSO**





Bilancio al 31/12/2018

**Stato patrimoniale e
Conto economico**

Nota integrativa

ZONA INDUSTRIALE TECNOLOGICA E ARTIGIANALE CITTADELLESE SPA IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

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

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	331	552
Totale immobilizzazioni (B)	331	552
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	14.536.853	14.299.769
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	873.284	895.552
Totale crediti	873.284	895.552
IV - Disponibilità liquide	253.954	610.166
Totale attivo circolante (C)	15.664.091	15.805.487
D) Ratei e risconti	75	11
Totale attivo	15.664.497	15.806.050
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	217.000	217.000
IV - Riserva legale	96.327	11.671
VI - Altre riserve	10.940 ⁽¹⁾	10.939
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(7.646.998)	(9.255.460)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	174.731	1.693.118
Totale patrimonio netto	(7.148.000)	(7.322.732)
B) Fondi per rischi e oneri	1.917.643	1.823.221
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.894.854	21.305.561
Totale debiti	20.894.854	21.305.561
Totale passivo	15.664.497	15.806.050

(1)

Altre riserve	31/12/2018	31/12/2017
Riserva straordinaria	10.940	10.940
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		(1)

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	340.200	2.154.000
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	240.294	(1.970.490)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	237.774	(1.970.490)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	2.520	-
5) altri ricavi e proventi		
altri	177.463	194.216
Totale altri ricavi e proventi	177.463	194.216
Totale valore della produzione	757.957	377.726
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	24.560	69.238
7) per servizi	146.199	207.355
8) per godimento di beni di terzi	1.524	-
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	221	221
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	221	221
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	4.407	4.407
Totale ammortamenti e svalutazioni	4.628	4.628
12) accantonamenti per rischi	266.000	45.846
13) altri accantonamenti	67.063	238.444
14) oneri diversi di gestione	72.859	76.105
Totale costi della produzione	582.833	641.816
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	175.124	(263.890)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	35	2.152.629
Totale proventi diversi dai precedenti	35	2.152.629
Totale altri proventi finanziari	35	2.152.629
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	428	139.017
Totale interessi e altri oneri finanziari	428	139.017
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(393)	2.013.612
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	174.731	1.749.722
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	53.507
imposte relative a esercizi precedenti	-	3.097
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	56.604
21) Utile (perdita) dell'esercizio	174.731	1.693.118

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 174.731.

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

Tra i fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio si evidenzia la risoluzione di una controversia relativa alla determinazione definitiva del valore di esproprio di un terreno, con significativi effetti positivi sulle previsioni di spesa del piano di ristrutturazione del debito, come sarà meglio precisato nella presente nota integrativa.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Differenza da arrotondamento all'unità di Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "Rettifiche per arrotondamenti all'unità di Euro" alla voce "Altri ricavi e proventi" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto 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 finanziatori 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 31/12/2018 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.

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

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

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

Crediti

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

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

Debiti

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

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

Ratei e risconti

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

Rimanenze magazzino

Le rimanenze iscritte in bilancio sono costituite da:

- immobili in corso di trasformazione, iscritti nella voce "Prodotti in corso di Lavorazione", costituiti da un'area industriale in Comune di Cittadella e valutati in base ai costi sostenuti nell'esercizio e nei precedenti. La valutazione unitaria del costo di queste aree è stata effettuata con il criterio del costo medio ponderato calcolato sulla superficie netta dei lotti che saranno realizzati, comprensivo degli oneri finanziari sostenuti fino all'esercizio chiuso al 31/12/2015. Come sarà meglio precisato in seguito, al fine di una valutazione estremamente prudentiale che tenga conto sia dello stato di liquidazione in cui si trova la società sia dell'accordo di ristrutturazione del debito omologato dal Tribunale nell'esercizio precedente, il costo è stato svalutato accantonando un apposito fondo svalutazione per allinearne il valore al floor-price (prezzo minimo) indicato nell'accordo di ristrutturazione del debito, tenendo conto del costo delle opere ancora da eseguire. Il valore degli immobili in corso di trasformazione è stato iscritto al netto del fondo svalutazione che ammonta ad Euro 6.413.086.

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

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

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

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

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Imposte sul reddito

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

Non sono inoltre state rilevate imposte anticipate in quanto non esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverteranno 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 la consegna o la spedizione dei beni.

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	5.123	5.323
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	4.571	4.771
Valore di bilancio	-	552	552
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	-	221	221
Totale variazioni	-	(221)	(221)
Valore di fine esercizio			
Costo	200	5.123	5.323
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	4.792	4.992
Valore di bilancio	-	331	331

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
331	552	(221)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	5.123	5.123
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.571	4.571
Valore di bilancio	552	552
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	221	221
Totale variazioni	(221)	(221)
Valore di fine esercizio		
Costo	5.123	5.123
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.792	4.792
Valore di bilancio	331	331

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
14.536.853	14.299.769	237.084

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	13.957.886	237.774	14.195.660
Lavori in corso su ordinazione	305.044	2.520	307.564
Acconti	36.839	(3.210)	33.629
Totale rimanenze	14.299.769	237.084	14.536.853

Fondo svalutazione magazzino

Come evidenziato nella prima parte della nota integrativa, il valore delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione al 31/12/2018 è stato rettificato mediante l'accantonamento di un fondo svalutazione magazzino di Euro 6.413.086. Il valore iscritto risulta così costituito al termine dell'esercizio e al termine dell'esercizio precedente.

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Immobili in corso di trasformazione area Rometta (valutazione al costo)	20.608.746	21.003.902
Fondo svalutazione magazzino	(6.413.086)	(7.046.016)
Valutazione al termine dell'esercizio	14.195.660	13.957.886

Per l'appostamento di tale fondo svalutazione è stato adottato un criterio estremamente prudenziale, 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 prudenziale 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.

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

Descrizione	Importo
F.do svalutazione magazzino al 31/12/2017	7.046.016
Utilizzo del fondo svalutazione nell'esercizio	(632.930)
Accantonamento al fondo svalutazione nell'esercizio	0
Saldo f.do svalutazione magazzino al 31/12/2018	6.413.086

Si evidenzia inoltre che nella valutazione del fondo svalutazione magazzino al 31/12/2017 era considerato anche un accantonamento per il rischio di un aumento del costo delle rimanenze derivante dal potenziale esito negativo di una controversia sul valore di esproprio di un terreno. Poiché la controversia è stata risolta definitivamente nel corso dell'esercizio 2018 con un accordo transattivo che ha comportato un esborso notevolmente ridimensionato rispetto alle stime prudenziali dei precedenti esercizi, il fondo è stato decurtato di tale componente, determinandone una riduzione di Euro 411.193.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
873.284	895.552	(22.268)

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	872.271	(4.406)	867.865	867.865
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	-	9	9	9
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	23.280	(17.870)	5.410	5.410
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	895.552	(22.268)	873.284	873.284

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2018 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	867.865	867.865
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	9	9
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	5.410	5.410
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	873.284	873.284

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2017		9.034	9.034
Utilizzo nell'esercizio		1	1

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Accantonamento esercizio		4.407	4.407
Saldo al 31/12/2018		13.440	13.440

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
253.954	610.166	(356.212)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	610.165	(356.212)	253.953
Denaro e altri valori in cassa	1	-	1
Totale disponibilità liquide	610.166	(356.212)	253.954

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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
75	11	64

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 31/12/2018, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	11	64	75
Totale ratei e risconti attivi	11	64	75

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari imputati alla voce rimanenze

Si evidenzia che fino all'esercizio chiuso al 31/12/2015 la società nella voce Immobili in corso di trasformazione ha imputato gli oneri finanziari sostenuti per il finanziamento dell'opera. Tale criterio non è stato mantenuto negli esercizi successivi in quanto il prezzo presunto di realizzo, stimato con criteri prudenziali a seguito della messa in liquidazione della società, non ne consentirebbe il recupero.

L'ammontare complessivo degli oneri finanziari imputati nella voce rimanenze nel corso degli esercizi passati è di Euro 5.885.863. La posta indicata è così suddivisa:

Descrizione	Area Rometta	Lavori in corso	Totale
Oneri finanziari imputati in precedenti esercizi all'inizio dell'esercizio	6.026.326	0	6.026.326
Oneri finanziari imputati ad aree cedute *	(140.463)		(140.463)
Oneri finanziari imputati al 31.12.2018	0	0	0

Descrizione	Area Rometta	Lavori in corso	Totale
Oneri finanziari complessivamente imputati al termine dell'esercizio	5.885.863	0	5.885.863

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(7.148.000)	(7.322.732)	174.732

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Altre variazioni incrementi		
Capitale	217.000	-	-		217.000
Riserva legale	11.671	84.656	-		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	(9.255.460)	1.608.462	-		(7.646.998)
Utile (perdita) dell'esercizio	1.693.118	174.731	(1.693.118)	174.731	174.731
Totale patrimonio netto	(7.322.732)	1.867.849	(1.693.117)	174.731	(7.148.000)

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	(7.646.998)		
Totale	(7.322.731)		

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	11.671	10.940	(213.807)	1	(9.041.654)	(9.015.849)
Destinazione del risultato dell'esercizio							
- altre destinazioni				(9.041.653)		9.041.654	1
Risultato dell'esercizio precedente						1.693.118	1.693.118
Arrotondamento bilancio all'unità di Euro					(2)		(2)
Alla chiusura dell'esercizio precedente	217.000	11.671	10.940	(9.255.460)	(1)	1.693.118	(7.322.732)
Destinazione del risultato dell'esercizio							
- altre destinazioni		84.656		1.608.462		(1.693.118)	
Risultato dell'esercizio corrente						174.731	174.731
Arrotondamento bilancio all'unità di Euro					1		1
Alla chiusura dell'esercizio corrente	217.000	96.327	10.940	(7.646.998)	0	174.731	(7.148.000)

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.917.643	1.823.221	94.422

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.823.221	1.823.221
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	333.063	333.063
Utilizzo nell'esercizio	238.641	238.641
Totale variazioni	94.422	94.422
Valore di fine esercizio	1.917.643	1.917.643

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

La voce "Altri fondi", al 31/12/2018, pari a Euro 1.917.643 è costituita da un fondo rischi per contenzioso e da un fondo per spese future. La voce è così suddivisa:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
Fondo spese future area Rometta	1.634.030	1.588.821	45.209
Fondo rischi su contenzioso	283.613	234.400	49.213
Totali	1.917.643	1.823.221	94.422

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" è stato appostato per Euro 266.000 a fronte di una controversia legale emersa nel corso dell'esercizio, il cui esito ancora risulta incerto alla data di redazione del bilancio, e per Euro 17.613 a fronte dei costi non certi nell'ammontare ma che probabilmente si dovranno sostenere a seguito della chiusura di una controversia legale definita nel corso dell'esercizio con un accordo transattivo.

Il fondo esistente alla data del 31/12/2017, appostato per la copertura di maggiori oneri che si sarebbero potuti manifestare a seguito dell'esito negativo della sopra citata controversia è stato utilizzato per Euro 42.343 per gli oneri derivanti dalla conclusione della controversia ed è stato ridotto per Euro 174.445 quale eccedenza fondi rilevando un componente positivo di pari importo della voce "Altri ricavi e proventi" di Conto economico.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
20.894.854	21.305.561	(410.707)

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	19.896.673	(189.898)	19.706.775	19.706.775
Acconti	861.951	-	861.951	861.951
Debiti verso fornitori	86.986	(32.040)	54.946	54.946
Debiti tributari	109.572	(77.867)	31.705	31.705
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.593	489	2.082	2.082
Altri debiti	348.786	(111.391)	237.395	237.395
Totale debiti	21.305.561	(410.707)	20.894.854	20.894.854

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2018, pari a Euro 19.706.775, 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 debiti tributari sono iscritti debiti per ritenute operate per Euro 6.153, debiti per IVA per Euro 19.622 e debiti per imposta di registro per Euro 5.931.

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	15.369.348	15.369.348	5.525.506	20.894.854

	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	15.369.348	15.369.348	4.337.427	19.706.775
Acconti	-	-	861.951	861.951
Debiti verso fornitori	-	-	54.946	54.946

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti tributari	-	-	31.705	31.705
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	2.082	2.082
Altri debiti	-	-	237.395	237.395
Totale debiti	15.369.348	15.369.348	5.525.506	20.894.854

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

Operazioni di ristrutturazione del debito

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

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

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

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

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

- la rinuncia da parte della banca Monte dei Paschi di Siena alla parte eccedente la somma di Euro 550.000, rimborsata, come previsto, all'avvenuta omologa dell'accordo;
- il pagamento dei creditori non aderenti entro 120 giorni dal passato in giudicato dell'omologa;
- il completamento progressivo per stralci delle opere di urbanizzazione dell'area industriale Rometta con utilizzo delle risorse ricavate dalle vendite dei lotti che si renderanno disponibili in relazione alle opere eseguite;
- la vendita progressiva dei lotti in un orizzonte temporale di 5 anni, e precisamente entro il 31/12/2022, ad un prezzo non inferiore al floor-price indicato nell'accordo;
- il rimborso parziale del credito vantato da Banca Intesa Sanpaolo, in misura proporzionale alle vendite ma con decorrenza ritardata per consentire la realizzazione di una parte degli stralci delle opere di urbanizzazione;
- la corresponsione a Banca Intesa Sanpaolo degli interessi calcolati al tasso di riferimento del 1,5% con decorrenza dal 01/01/2017 ed in unica soluzione al termine del periodo di vigenza dell'accordo, solo qualora la dinamica delle vendite consentisse il rimborso integrale del credito vantato al 31/12/2016 e limitatamente alla parte del residuo attivo eccedente tale importo;
- l'assegnazione a Banca Intesa Sanpaolo degli attivi residui al termine delle vendite.

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

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

Alla data di riferimento del bilancio risulta in essere solo il debito verso Banca Intesa Sanpaolo per Euro 19.706.775, di cui Euro 15.369.348 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, di cui Euro 134.576 già stanziati nel bilancio dell'esercizio precedente, e

pertanto in Euro 1.887.787, al netto del risparmio per oneri finanziari quantificabile in Euro 97.296. Tali benefici sono confluiti nel bilancio chiuso al 31/12/2017.

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

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

Nel corso dell'esercizio alcune condizioni del piano di ristrutturazione non si sono realizzate, tuttavia è da ritenersi che si realizzeranno nel periodo di durata residua del piano.

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 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. E' in corso l'iter per la sua approvazione definitiva.

In conseguenza di tale slittamento, il rimborso a Banca Intesa Sanpaolo previsto per l'esercizio 2018 è stato eseguito parzialmente per Euro 190.000, a valere sull'incasso della vendita effettuata nel mese di dicembre, con il benestare della banca stessa.

È da ritenersi che tale ritardo sarà recuperato nel periodo di durata residua del piano.

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio è stata definita una controversia legale conseguente ad una procedura espropriativa, già citata nella presente nota integrativa, che consente un risparmio di spesa rispetto a quanto previsto nel piano per tale controversia per complessivi Euro 560.994.

Si evidenzia tuttavia l'insorgenza di una vertenza nel corso dell'esercizio per la quale è stato effettuato in via prudenziale un accantonamento a Fondo rischi su contenzioso per Euro 266.000, già illustrato in precedenza nella presente nota integrativa.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
757.957	377.726	380.231

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	340.200	2.154.000	(1.813.800)
Variazioni rimanenze prodotti	237.774	(1.970.490)	2.208.264
Variazioni lavori in corso su ordinazione	2.520		2.520
Altri ricavi e proventi	177.463	194.216	(16.753)
Totale	757.957	377.726	380.231

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	340.200
Totale	340.200

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	340.200
Totale	340.200

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
582.833	641.616	(58.783)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	24.560	69.238	(44.678)
Servizi	146.199	207.355	(61.156)
Godimento di beni di terzi	1.524		1.524
Ammortamento immobilizzazioni materiali	221	221	
Svalutazioni crediti attivo circolante	4.407	4.407	
Accantonamento per rischi	268.000	45.846	220.154
Altri accantonamenti	67.063	238.444	(171.381)
Oneri diversi di gestione	72.859	76.105	(3.246)
Totale	582.833	641.616	(58.783)

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

La voce "Materie prime, sussidiarie e merci" è essenzialmente dovuta alla somma corrisposta a titolo di maggior indennità a seguito di accordo transattivo per la chiusura di una controversia legale sul prezzo di un terreno espropriato, al netto della quota precedentemente rilevata in apposito fondo rischi per la parte di competenza delle aree già cedute. La posta "Servizi" è dovuta ai costi sostenuti per prestazioni tecniche e lavori inerenti all'area industriale di intervento, nonché agli altri costi per servizi relativi alla gestione e all'amministrazione della società.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

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

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti è stato effettuato in misura pari allo 0,5% del valore dei crediti verso la clientela al termine dell'esercizio.

Accantonamento per rischi

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

Altri accantonamenti

Nella voce è stato indicato l'adeguamento del fondo stanziato per la copertura dei costi che la società dovrà sostenere per le opere di urbanizzazione ancora da realizzare nell'ambito dell'area "Rometta", di pertinenza delle aree cedute nel corso dell'esercizio e nei precedenti; nel calcolo si è tenuto conto dei costi complessivi previsti per il completamento delle opere, sulla base di stime aggiornate.

Oneri diversi di gestione

Tale voce comprende l'Imposta Municipale Unica, la TASI ed altre imposte e tasse diverse da quelle sul reddito dell'esercizio, e altri oneri sostenuti dalla società che non vengono ricompresi nelle voci precedenti.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(393)	2.013.612	(2.014.005)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	35	2.152.629	(2.152.594)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(428)	(139.017)	138.589
Totale	(393)	2.013.612	(2.014.005)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					35	35
Totale					35	35

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ricavi di entità o incidenza eccezionale (Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di ricavo	Importo	Natura
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	411.193	Parte della di riduzione del fondo svalutazione magazzino dovuta alla risoluzione di una controversia legale
Altri ricavi e proventi	174.475	Rilevazione eccedenza del fondo rischi per controversie legali in corso
Totale	585.668	

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale (Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di costo	Importo	Natura
Accantonamento per rischi	266.000	Accantonamento per rischi su contenzioso per controversia legale in corso
Totale	266.000	

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
0	56.604	(56.604)

Imposte	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
Imposte correnti:	0	53.507	(53.507)
IRES	0	53.507	(53.507)
IRAP	0	0	0
Imposte relative a esercizi precedenti	0	3.097	(3.097)
Totale	0	56.604	(56.604)

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	174.731	
Onere fiscale teorico (%)	24	41.935
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		

Descrizione	Valore	Imposte
Accantonamento a fondo spese future	52.087	
Accantonamento a fondo rischi su contenzioso	286.000	
Imposte e tasse indirette pagate nell'esercizio successivo	5.931	
Totale	324.018	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	(632.930)	
Utilizzo fondo rischi su contenzioso	(42.343)	
Rilevazione eccedenza fondo rischi su contenzioso	(174.445)	
Utilizzo fondo spese future	(21.854)	
Totale	(871.572)	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
Imposta comunale sugli immobili	53.188	
Spese telefoniche non deducibili	161	
Ammortamenti non deducibili	14	
Sopravvenienze passive non deducibili	1.418	
Totale	54.781	
Imponibile fiscale	(318.042)	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		0

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	512.594	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	93.266	
deduzione per INAIL	(107)	
Totale	605.753	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	23.624
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:	0	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	(632.930)	
Utilizzo fondo rischi su contenzioso	(42.343)	
Rilevazione eccedenza fondo rischi su contenzioso	(174.445)	
Utilizzo fondo spese future	(21.854)	
Imponibile Irap	(265.819)	
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 riverteranno 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

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

La società non ha avuto lavoratori dipendenti.

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	33.000	15.685

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	6.598
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	6.598

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

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

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

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

Si evidenzia inoltre che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 il Comune di Cittadella ha assegnato alla società un contributo di Euro 300.000. L'intero ammontare, decurtato dell'IVA versata direttamente dall'Ente in regime di split-payment, è stato incassato nel corso dell'esercizio 2015.

Una quota parte di detto contributo è già stata rilevata nella voce A.5 del conto economico negli esercizi precedenti. Tra i debiti diversi è stata iscritta per Euro 230.303 la quota di competenza degli esercizi futuri.

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.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2018	Euro	174.731
a parziale copertura delle perdite di esercizi precedenti	Euro	174.731

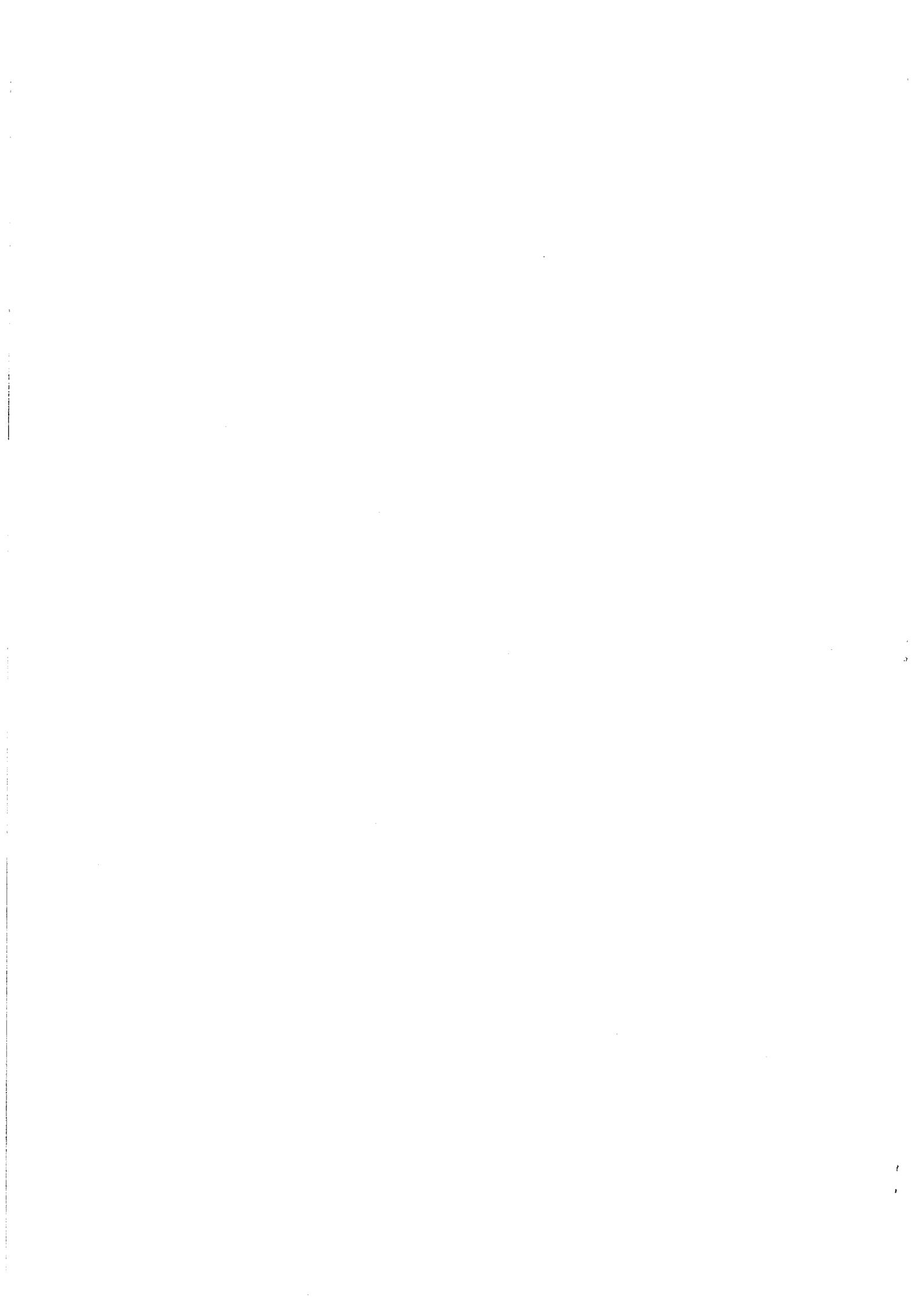
Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

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

Cittadella, 29 marzo 2019

Il Presidente del Collegio dei liquidatori
Firmato Guido Beghetto







Relazione del Revisore legale

ANTONELLA CRIVELLARO
Dottore Commercialista
Revisore Legale

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.

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 provveduto a:

- identificare e valutare 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 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;
- acquisire 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;
- valutare l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dai liquidatori, inclusa la relativa informativa;
- valutare 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



ANTONELLA CRIVELLARO
Dottore Commercialista
Revisore Legale

operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

- comunicare 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), 14 aprile 2019

Il Revisore unico

Dott. Antonella Crivellaro







Relazione del Collegio Sindacale

La nostra attività è stata condotta osservando le disposizioni di legge e la Norma n. 10.9 delle "Norme di comportamento del collegio sindacale - Principi di comportamento del collegio sindacale di società non quotate", emanate dal CNDCEC e vigenti dal 30 settembre 2015.

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 o tali da compromettere l'ordinata prosecuzione della liquidazione.

Abbiamo acquisito dai liquidatori, durante gli incontri svolti, informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali relative all'accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis L.F..

Al riguardo si invita a prestare estrema attenzione a quanto evidenziato dai liquidatori in nota integrativa relativamente alla mancata realizzazione nel corso dell'esercizio di alcune condizioni del piano di ristrutturazione ed al conseguente slittamento del rimborso a Banca Intesa Sanpaolo di una parte degli importi previsti per il 2018. Quanto sopra fa sorgere la necessità di un ancor più frequente ed attento monitoraggio dell'effettiva possibilità di recupero del ritardo nella realizzazione del piano previsto dall'accordo di ristrutturazione del debito nel periodo di durata residua dello stesso.

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

Le operazioni di liquidazione sono risultate coerenti con la situazione patrimoniale e debitoria della società, con gli atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa. 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 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.

The right side of the page contains three distinct handwritten marks. The top one is a long, vertical signature. Below it is a shorter signature with a flourish. The bottom one consists of the initials 'S.L.' written in a cursive style.

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

Bilancio d'esercizio di liquidazione (intermedio)

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio intermedio della liquidazione chiuso il 31 dicembre 2018, messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art 2429 c.c., in merito al quale riferiamo quanto segue:

- non essendo a noi demandata la revisione legale dei conti, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione, struttura, rispetto degli schemi obbligatori e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- abbiamo vigilato sull'impostazione generale data al progetto di bilancio stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione, struttura, rispetto degli schemi obbligatori e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- 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.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dal collegio dei liquidatori relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 risulta pari ad euro 174.731 e si riassume nei seguenti valori:

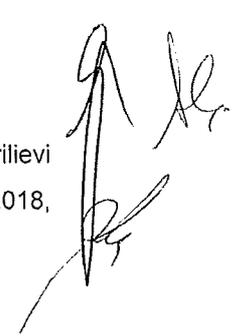
Attività	Euro	15.664.497
Passività	Euro	22.812.497
- Patrimonio netto (escluso l'utile d'esercizio)	Euro	(7.322.731)
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	174.731

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	757.957
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	582.833
Differenza	Euro	175.124
Proventi e oneri finanziari	Euro	(393)
Risultato prima delle imposte	Euro	174.731
Imposte sul reddito	Euro	0
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	174.731

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Conclusivamente, il Collegio Sindacale, per quanto sopra considerato, non esprime rilievi ostativi in merito all'approvazione del bilancio intermedio di liquidazione chiuso al 31.12.2018,



così come approvato dal Collegio dei Liquidatori, nonché alla proposta avanzata dallo stesso in merito alla destinazione dell'utile di esercizio.

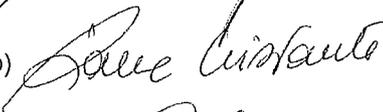
Padova, 14 aprile 2019.

Il collegio sindacale

Gianluigi Cirilli (Presidente)

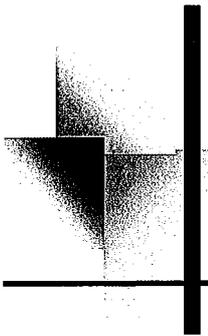


Diana Cristante (Sindaco effettivo)



Alberto Galessio (Sindaco effettivo)





Relazione sul governo societario 2018



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







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 previste 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	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; la società conserva tuttora la proprietà delle aree a standard della zona industriale "Santa Croce Bigolina" sulle quali sono state realizzate le strade, i parcheggi e le aree verdi.

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, dovranno essere riappaltati. Per quanto riguarda invece il quarto stralcio, è in corso l'iter per l'approvazione del Permesso di Costruire, cui seguirà la procedura di affidamento delle opere. La superficie complessiva dei lotti già venduti dell'Area Rometta al 31/12/2018 risulta di mq 179.004.

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 tre membri:

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

Il collegio sindacale è composto dai tre membri effettivi, in carica fino alla data di approvazione del bilancio al 31/12/2020,

- 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 25/01/2017 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 2018 e degli eventi verificatisi nel corso dell'esercizio evidenzia le seguenti risultanze:

INDICATORI DI CRISI AZIENDALE

	Soglia di allarme	Risultanze 31/12/2018
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 pienamente rispettato in quanto l'Accordo di ristrutturazione prevede un rimborso di Euro 550.000,00 nell'anno 2017, tempestivamente eseguito, e di Euro 500.000,00 entro il 2018, 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 residua dovrà trovare ricomposizione con le prossime cessioni.

Emerge quindi che complessivamente il rimborso dall'inizio del piano è inferiore del 29,52% rispetto a quanto previsto dall'indicatore, pari al 15%.

Per quanto invece riguarda l'indicatore n. 6 il volume cumulato delle vendite al 31/12/2018 dalla data di riferimento dell'ADR risulta di Euro 2.494.200,00, inferiore del 3,64% rispetto alla soglia di allarme pari ad Euro 2.588.382,00.

È da ritenersi che il ritardo segnalato dai due indicatori sarà recuperato nel periodo di durata residua del 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 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, 29 marzo 2019

Il Presidente del Collegio dei liquidatori
 Dott. Guido Beghetto



