



Consorzio Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova

Bilancio al 31.12.2016



CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

LUCA DEIANA

PRESIDENTE

ALBERTO CECOLIN

VICEPRESIDENTE

NICOLETTA SALVAGNINI

COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

STEFANO TOSATO

PRESIDENTE

GIUSEPPE BORTOLINI

ALBERTO GALESSO



Indice

Relazione sulla gestione	pag. 1
Stato patrimoniale e conto economico	pag. 23
Nota integrativa	pag. 31
Relazione del Collegio dei Revisori	pag. 62



Relazione sulla Gestione

Relazione sulla gestione

Signori Membri dell'Assemblea,

si premette che, con deliberazione n. 46 del 31.03.2017, il Consiglio di Amministrazione riteneva opportuno differire l'approvazione del progetto di bilancio al 31.12.2016, avvalendosi del maggior termine di 180 (centottanta) giorni concesso dall'articolo 2364 c.c. per la convocazione dei soci in assemblea ordinaria, soprattutto al fine di poter riscontrare l'effettivo raggiungimento dell'accordo di ristrutturazione del debito verso le banche da parte della società partecipata ZITAC spa in liquidazione.

Invero, dall'esito del suddetto accordo dipendeva la valutazione sulla concreta sussistenza o meno dei presupposti per un'eventuale immediata costituzione di un fondo sino ad euro 1.670.506,91, per la garanzia fidejussoria prestata dal Consorzio ZIP nel 2004.

Inoltre, il differimento si rendeva necessario anche in considerazione del necessario adeguamento del software in dotazione all'ente rispetto alla nuova impostazione di bilancio, nonché per approfondire la rispondenza al nuovo principio contabile OIC 16 degli ammortamenti sui fabbricati acquistati dall'ente.

Appurata la sottoscrizione dell'accordo di ristrutturazione del debito verso le banche da parte della società partecipata ZITAC spa in liquidazione e riscontrata la rispondenza degli ammortamenti sui fabbricati acquistati dall'ente al nuovo principio contabile OIC 16 è stato possibile redigere il bilancio per l'anno 2016 in ottemperanza ai nuovi criteri di legge.

Il bilancio che sottoponiamo alla Vostra approvazione evidenzia un'utile netto di euro 49.759, nell'esercizio precedente era stato di euro 261.537.

Il risultato conseguito è al netto di:

- ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali per euro 5.883;
- ammortamenti delle immobilizzazioni materiali per euro 536.582;
- imposte di competenza dell'esercizio per euro 253.910.

L'esercizio 2016 è stato caratterizzato dalla realizzazione dell'immobile destinato all'insediamento in zona industriale di un'importante società multinazionale operante nel settore biomedicale all'interno dell'Area della Ricerca e dallo studio di una eventuale integrazione del Consorzio con la società partecipata Interporto Padova spa.

In corso d'anno è proseguita la politica di contenimento dei costi di struttura e funzionamento secondo le previsioni del piano approvato, stante una riorganizzazione e una riduzione di altri tre dipendenti dell'organico.

In un'ottica di continuità delle informazioni e di chiarezza nell'esposizione delle attività svolte nel corso dell'esercizio, la relazione si articolerà secondo le seguenti macroaree ed attività:

- I - Progetti e strategie di sviluppo
- II - Gestione caratteristica
- III - Partecipazioni

I – PROGETTI E STRATEGIE DI SVILUPPO

Nel 2016 il Consorzio ha perseguito gli obiettivi strategici di cui al “Piano industriale 2020” rafforzando la propria *mission* in particolare sul rilancio della zona industriale e sull’attrazione di nuove imprese, mediante lo studio e l’attuazione di specifiche azioni di sviluppo, sempre mantenendo il controllo sulle aziende insediate nel comprensorio e sul rispetto delle vigenti norme attraverso il Disciplinare per l’assegnazione di aree.

In particolare, si è mirato a riavvicinare le realtà presenti in zona industriale per capirne le effettive attuali esigenze e studiare i servizi più opportuni da poter offrire, anche in collaborazione con le associazioni di categoria e altri soggetti esperti di settore.

Tra le attività svolte per il miglioramento della zona industriale è stato valutato un progetto per la razionalizzazione dei parcheggi ed è stato presentato un progetto europeo per la realizzazione di un impianto pirolizzatore.

Area della Ricerca

L’intenso lavoro per stimolare la realizzazione del Polo della Ricerca in Corso Stati Uniti si sta positivamente concretizzando; dopo la Torre della Città della Speranza, in un’area di circa 5.000 mq è stato costruito un fabbricato di pregevole fattura che sarà la sede Europea di ANIKA THERAPEUTICS srl, azienda appartenente ad un gruppo americano che opera nel settore biomedicale.

L’accordo siglato nel 2015 per la realizzazione del fabbricato con la formula del *build to suit* ha permesso alla suddetta società di commissionare il progetto ad un professionista di sua fiducia e al Consorzio Zip di realizzare l’opera, mediante l’impresa di costruzioni TONON spa di Colle Umberto (TV), alla quale sono stati affidati i lavori, nel rispetto della normativa vigente, per un importo di euro 2.545.428 più IVA, comprensivo degli oneri per la sicurezza.

I lavori, iniziati nel mese di febbraio 2016, sono proseguiti per tutto l’anno senza interruzioni di sorta superando le difficoltà che di volta in volta sopraggiungevano, anche grazie alla professionalità del personale del Consorzio Zip coinvolto nell’iniziativa, e sono terminati nel mese di dicembre. A seguito delle varianti in corso d’opera richieste dalla società committente al fine di migliorare la qualità del fabbricato e dalle varianti disposte dal Responsabile del Procedimento per opere non previste dal progetto in appalto, in data 30.11.2016, è stata approvata una perizia di variante

suppletiva per un importo di euro 390.597, comprensivo degli oneri per la sicurezza. Di detto importo euro 318.447 saranno versati al Consorzio dalla società committente, mentre la restante somma di euro 72.151 trova copertura nel ribasso d'asta ai sensi dell'art. 132 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n.163. L'impresa ha formalizzato eccezionali riserve per euro 214.070 sulla fondatezza delle quali si esprimerà comunque il collaudatore in fase di collaudo tecnico amministrativo.

L'edificio costruito, di 1.545 mq di superficie coperta, è caratterizzato dal corpo direzionale di rappresentanza verso via della Ricerca scientifica, disposto su due piani, realizzato in vetro e acciaio con ottime finiture interne e di notevole qualità sotto l'aspetto energetico essendo classificato in classe "A 2". Particolare attenzione poi è stata data alle sistemazioni esterne con la realizzazione di una pregevole scala di raccordo tra la quota strada e il piano di calpestio interno e la creazione di un giardino con piante officinali e di percorsi d'acqua lungo i fianchi dell'edificio.

A dicembre 2016 è stato siglato l'atto di vincolo dell'area a parcheggio di uso pubblico a favore del Comune di Padova come previsto nella convenzione sottoscritta con l'amministrazione comunale per la realizzazione del fabbricato e, nel mese di febbraio 2017, è stata trasmessa al Comune di Padova la richiesta di agibilità del fabbricato consentendo così ad ANIKA THERAPEUTICS srl di trasferire la propria attività nel nuovo edificio nella prima decade del mese di marzo del 2017, nel pieno rispetto degli accordi stabiliti.

Per quanto riguarda i due ricorsi presentati avanti al Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto da due ditte partecipanti alla gara d'appalto, datati 24.02.2016 e riguardanti l'annullamento della deliberazione di aggiudicazione dell'appalto, uno è stato respinto mentre per l'altro il Consorzio ha presentato ricorso in appello al Consiglio di Stato.

Ampliamento territoriale Zona Sud

In riferimento all'ampliamento della zona industriale verso sud, il Consorzio ha proseguito i contatti con i proprietari privati per l'acquisto dei terreni interessati dall'ampliamento e condiviso con l'amministrazione comunale l'iter procedurale urbanistico per la realizzazione dell'intervento, al fine di poter dare risposte positive alle necessità di crescita delle imprese, tra le quali una ha confermato il proprio concreto interesse volto a sviluppare il proprio centro produttivo nell'area dell'ampliamento a sud, in continuità con lo stabilimento esistente.

II - GESTIONE CARATTERISTICA

La gestione caratteristica rappresenta l'insieme delle attività che identificano la funzione tipica di ciascuna area operativa del Consorzio.

L'area Infrastrutture si occupa di promuovere e curare lo studio e l'esecuzione delle opere pubbliche necessarie per l'insediamento delle imprese e per la funzionalità complessiva della zona industriale. Promuove inoltre le condizioni necessarie per la creazione e lo sviluppo di attività

produttive realizzando e gestendo in tale quadro, infrastrutture per l'industria, l'artigianato ed il commercio, rustici industriali, servizi reali alle imprese.

L'area Patrimonio, Ambiente e Territorio cura l'amministrazione dei beni consorziali, provvede all'assegnazione delle aree attrezzate, alle locazioni degli immobili e alle concessioni dei terreni. Controlla il rispetto del disciplinare di assegnazione delle aree pervenute nella disponibilità del Consorzio da destinare ad opere per l'impianto e la sistemazione di stabilimenti industriali, artigianali e commerciali tecnicamente organizzati e alle costruzioni annesse. Provvede eventualmente a riacquisire gli immobili per risoluzione del contratto o per mancato utilizzo da parte dell'assegnatario.

L'area Sviluppo provvede a mantenere i rapporti con le aziende insediate, analizzandone le effettive esigenze e studiando, anche in collaborazione con altre realtà attraverso specifici accordi e convenzioni, i servizi di maggior interesse da poter promuovere.

OPERE E INFRASTRUTTURE

Impianto Fotovoltaico dei Rustici Industriali

Dall'entrata in esercizio dell'impianto fotovoltaico dei Rustici Industriali di Via Austria, il 31 dicembre 2008, sino al 31 dicembre 2016, sono stati contabilizzati complessivamente 846.677 kWh prodotti ed immessi in rete direttamente dall'impianto, così ripartiti nei sette anni di attività:

- 118.787 kWh nel 2009
- 107.444 kWh nel 2010
- 112.844 kWh nel 2011
- 118.246 kWh nel 2012
- 96.144 kWh nel 2013
- 97.965 kWh nel 2014
- 99.674 kWh nel 2015
- 95.570 kWh nel 2016

La produzione realizzata nel 2016 è risultata superiore alla produzione minima prevista di 93.930 kWh, al netto del decremento fisiologico del rendimento dei pannelli pari all'1% annuo.

L'andamento grafico della produzione annua in kWh negli anni di esercizio è riportato in Figura 1.

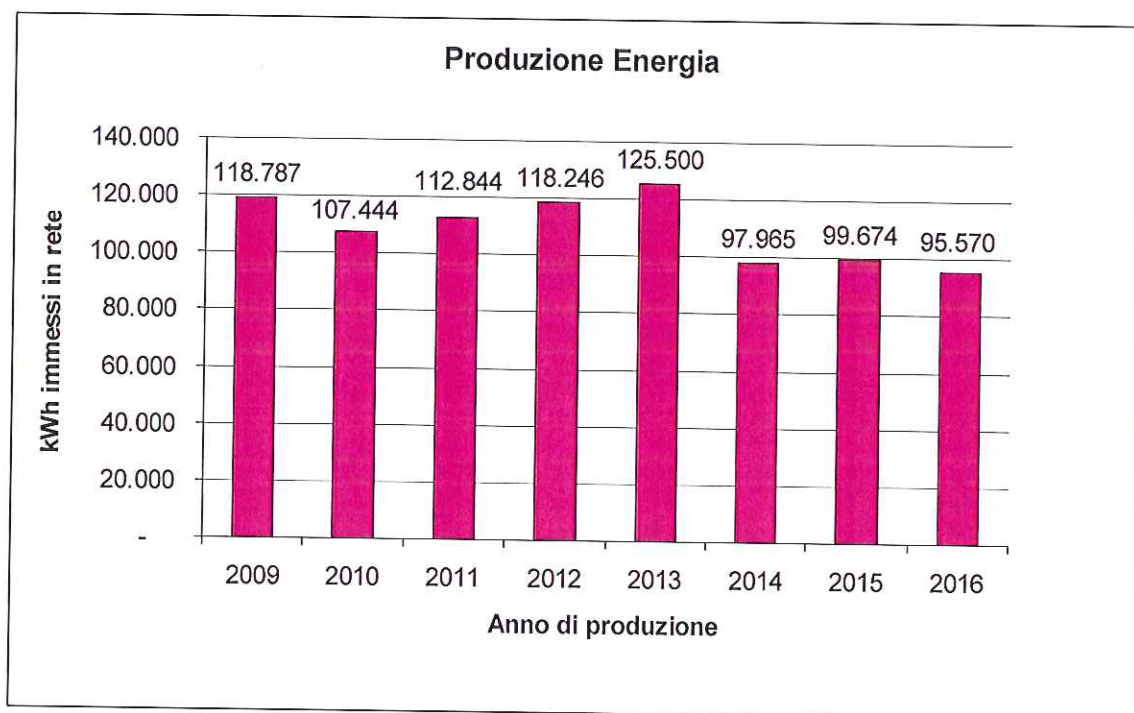


Figura 1 Andamento annuo della produzione energia

Tenuto conto degli incentivi statali previsti dal Conto Energia e della vendita diretta dell'energia prodotta, il ricavato di competenza del 2016 è stato pari ad euro 34.672 per un totale complessivo negli otto esercizi di euro 361.442, raggiungendo la copertura del 72,06 % dei costi sostenuti per la realizzazione.

Si riporta nel grafico di Figura 2 l'andamento dell'ammortamento dei costi sostenuti per la realizzazione dell'impianto che, per le ragioni già richiamate per lo scorso esercizio, ha subito l'influenza della diminuzione degli importi del prezzo minimo garantito per il ritiro dedicato dell'energia da fotovoltaico, dettata dal Ministero dello Sviluppo Economico nel 2014, comportando un incremento di circa un anno sui tempi di ammortamento originariamente previsti in 12 anni.

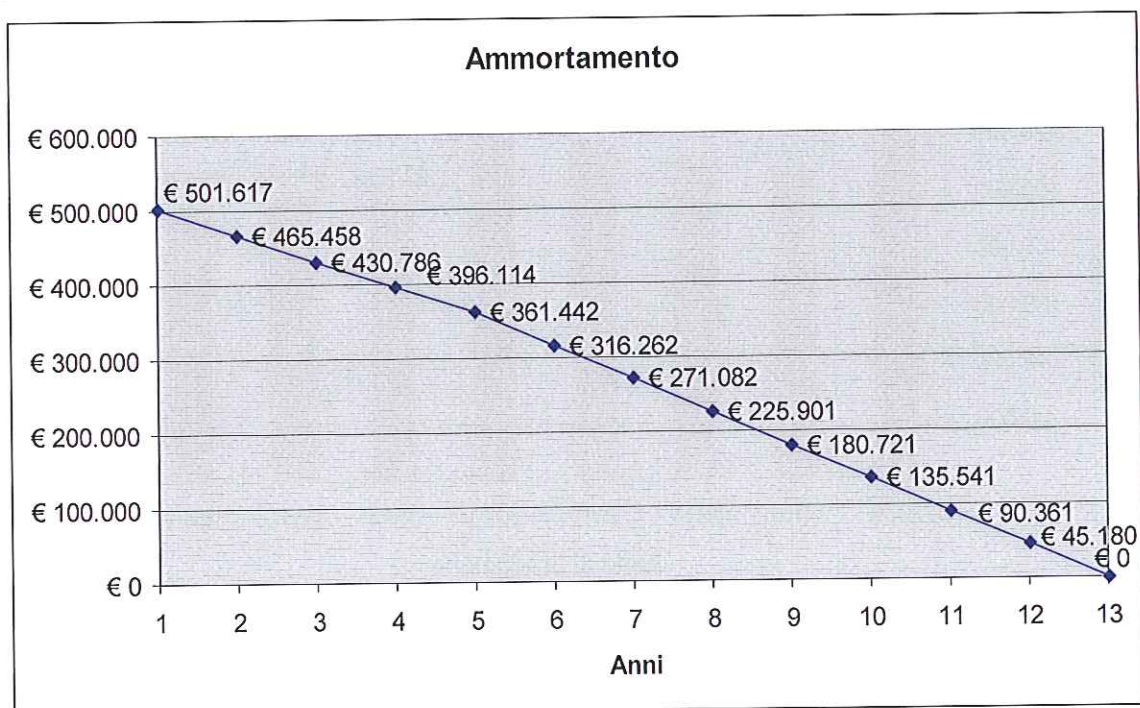


Figura 2 Ammortamento costi di impianto

Rete Telematica

Nell'esercizio 2016 i ricavi dagli affitti dei cavidotti per la rete di telecomunicazioni sono stati pari ad euro 571.255, in aumento di quasi il 7,5% rispetto al periodo precedente, rafforzando il positivo trend di crescita degli ultimi esercizi. C'è inoltre da segnalare che si sono presentati durante gli ultimi mesi del 2016 nuovi operatori del calibro di TIM e ENEL che in base ad un piano di investimenti finanziati con una buona parte di fondi pubblici hanno richiesto di operare all'interno del comprensorio della zona industriale di Padova. Si può pertanto ragionevolmente ipotizzare un incremento del trend di crescita anche per il prossimo esercizio.

Interventi di manutenzione stradali e infrastrutture

Il giorno 8 luglio 2016 sono stati ultimati i lavori di manutenzione ordinaria delle strade del comprensorio della zona industriale aggiudicati per l'anno 2015 alla Ditta Trentin Asfalti S.r.l. di Conegliano per l'importo complessivo di € 306.260,94 oltre a € 4.058,59 per oneri della sicurezza. Il credito residuo alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione emesso in pari data ammonta ad euro 21.461.

Il giorno 31 marzo 2016 sono stati ultimati i lavori di manutenzione ordinaria della segnaletica stradale del comprensorio della zona industriale aggiudicati per l'anno 2015 alla Ditta Società Riviera

di Lorenzo Quaggiato & C. S.a.s. di Arre per l'importo complessivo di euro 62.952 oltre ad euro 868 per oneri della sicurezza. Il credito residuo alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione emesso in data 1 aprile 2016 ammonta ad euro 4.998.

Le gare bandite il 15 luglio 2016 per l'affidamento dei lavori di manutenzione ordinaria delle strade e della segnaletica del comprensorio della zona industriale per l'anno 2016 per gli importi di progetto rispettivamente di euro 110.000 e 45.000 sono state revocate in data 17 novembre 2016.

In pari data è stata revocata altresì la gara per l'affidamento dei lavori di realizzazione di una rotonda in corrispondenza dell'incrocio a raso tra Via Nuova Zelanda e Via Inghilterra bandita in data 15 luglio 2016 per l'importo di progetto di euro 54.449.

Il giorno 20 gennaio 2017 sono stati ultimati i lavori di manutenzione del verde della zona industriale aggiudicati per l'anno 2016 alla Ditta Verde Piano di Daniele Alessandro di Ponte San Nicolò per l'importo complessivo di euro 101.084, oltre ad euro 2.334 per oneri della sicurezza. Il credito residuo alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione emesso in data 31 gennaio 2017 ammonta a euro 7.553. Si tratta di lavori di sfalcio e di pulizia delle oltre 2.100 aiuole piantumate dislocate sui marciapiedi a bordo delle strade della zona industriale che contribuiscono al decoro e all'arredo urbano della zona industriale. Sono inoltre previsti in questi lavori gli sfalci periodici dei bordi e dei cigli stradali per circa 220.000 mq di superficie a verde complessiva oltre allo sfalcio delle aiuole spartitraffico per complessivi 330.000 mq. Completano i lavori gli sfalci delle aree forestate realizzate dal Consorzio per mitigazione ambientale degli insediamenti produttivi per oltre 320.000 mq.

Interventi di manutenzione straordinaria sul raccordo ferroviario ad uso esclusivo.

Per la gestione del raccordo ferroviario a servizio della zona industriale di Padova, sono stati realizzati ulteriori interventi di manutenzione straordinaria, eseguiti in veste di Gestore Comprensoriale Unico, nell'ambito dell'investimento complessivo di oltre 120.000 euro in lavori e forniture di materiali di armamento ferroviario per l'adeguamento dello standard qualitativo e della sicurezza del raccordo ferroviario.

Durante il 2016 sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria del tratto di binario compreso tra lo scambio "Acciaierie Venete" su Via Messico fino a Corso Stati Uniti per uno sviluppo totale di 250 m per complessivi euro 59.700.

ASSEGNAZIONI

Nel corso del 2016 i ricavi derivanti da assegnazioni ammontano ad euro 678.000. Tali ricavi sono stati generati dall'assegnazione di piccoli appezzamenti di terreno con destinazione produttiva per circa 5.633 mq ad aziende insediate nel comprensorio, dalla vendita di un lotto di 773 mq nella lottizzazione "Granze" e dal definitivo passaggio di proprietà del complesso immobiliare della Chiesa di San Gregorio Magno, sito in via Vigonovese, alla Parrocchia Ortodossa Romeno S.S. Pietro e

Paolo a seguito dell'atto ricognitivo di avveramento di condizioni e quietanza. Quest'ultimo trasferimento infatti, stipulato il 17.12.2015, trattando la cessione di un immobile dichiarato di "interesse culturale" dal Ministero dei Beni Culturali ai sensi del D.Lgs 42/2000 era subordinato alla condizione sospensiva di prelazione artistica da parte degli enti aventi diritto fino al 25.02.2016.

Fattore decisivo del modesto ricavo annuale da assegnazioni dell'esercizio è la mancata conclusione, in via transattiva, della causa legale relativa all'esproprio dei terreni di proprietà del sig. Fasolo Angelo in via Austria, che ha impedito l'assegnazione di 2 lotti industriali di complessivi 4.250 mq per un importo di circa 700.000 euro.

LOCAZIONI

Complessivamente, i ricavi derivanti dalle locazioni e concessioni dei beni immobiliari del Consorzio nell'esercizio 2016 ammontano ad euro 1.463.930, registrando un incremento di circa l'1,8% rispetto all'anno precedente.

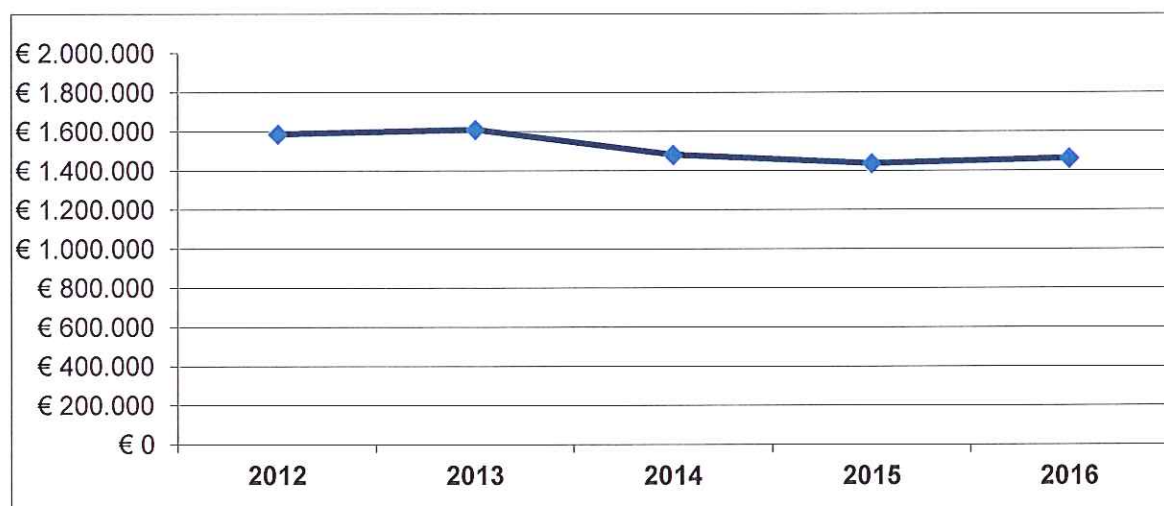


Figura 3 Trend ricavi derivanti da locazioni e concessioni

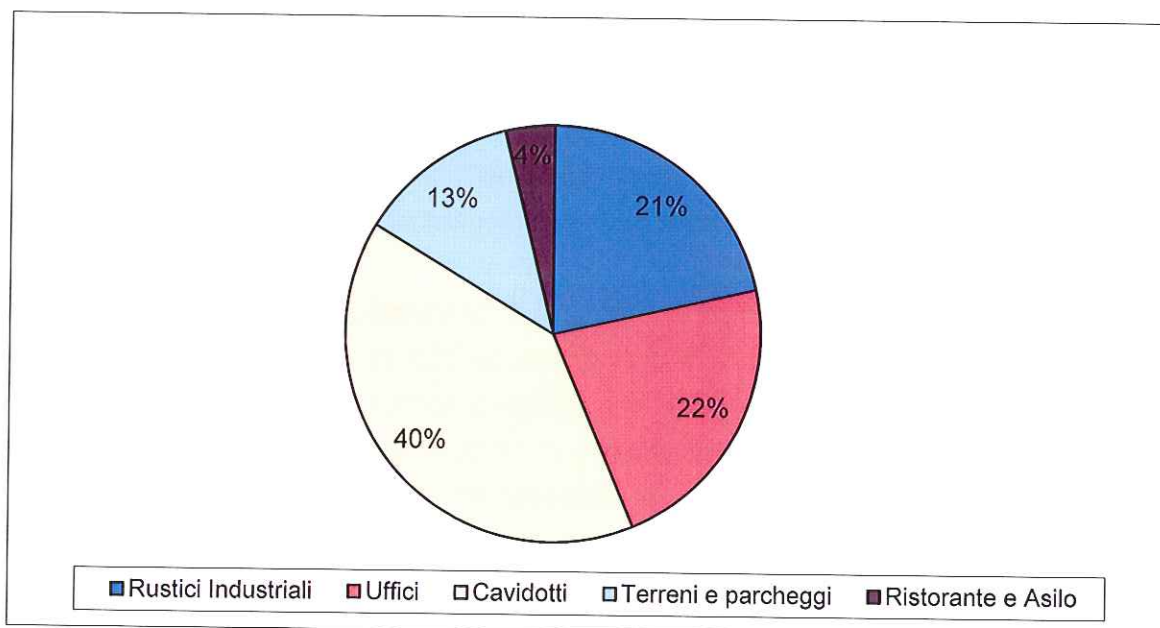


Figura 4 Composizione ricavi derivanti da locazioni e concessioni

Tale crescita, anche se lieve, assume un significato di maggior rilievo se analizzata nel contesto del mercato immobiliare attuale dove il persistere della congiuntura economica negativa e il conseguente assestamento verso il basso dei prezzi di locazione, che per gli uffici si è stabilizzato in circa 5,00 euro al mq e in circa 3,50 euro al mq per le unità produttive, ha indotto i conduttori degli immobili, titolari di contratti stipulati precedentemente a canoni elevati rispetto alla media attuale, a formalizzare le richieste di revisione dei rispettivi importi di locazione per adeguarli alle nuove condizioni economiche.

Al fine di mitigare gli effetti di quanto sopra evidenziato il Consorzio, nel corso dell'anno, oltre al contenimento dei prezzi indotto dall'attuale fase di transizione economica, si è proposto con una maggiore flessibilità e disponibilità verso le esigenze del cliente.

La sottoscrizione di tre nuovi contratti di affitto, relativi a due unità da 250 mq nei "rustici industriali" e di una unità commerciale nel condominio "Maltauro", e di un contratto ad uso foresteria, per la durata di un anno, con una impresa di costruzioni di Reggio Emilia per la locazione di una unità residenziale a servizio dei propri dipendenti, hanno confermato l'efficacia delle iniziative poste in atto dal Consorzio e consentito, nel loro insieme, di ridurre lo "sfitto" raggiungendo un duplice risultato: da un lato di contenere i mancati ricavi da locazione uffici, dall'altro di ridurre i costi di gestione dovuti al pagamento delle spese condominiali che ora sono a carico del conduttore.

Si evidenzia comunque che i mancati ricavi da locazioni di uffici ed unità produttive sono stati compensati dall'incremento degli affitti di terreni per parcheggio, in particolare con la nuova area locata a "88 ristorante", e di cavidotti per la posa di fibra ottica, che hanno comunque determinato una crescita complessiva dei ricavi da locazione.

PATRIMONIO IMMOBILIARE

Considerata la difficile situazione del mercato immobiliare non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione del patrimonio indicati nel "Piano di Riqualificazione e Sviluppo del Patrimonio Immobiliare" ma solo quei lavori di manutenzione strettamente necessari per mantenere i fabbricati in uno stato d'uso ordinario

Nei complessi "centri servizi" dotati di impianto di climatizzazione centralizzato sono iniziati e in alcuni casi anche ultimati gli interventi programmati nel 2015 per l'adeguamento degli stessi al D.Lgs 102/2014 sull'efficienza energetica che obbligava entro il 31.12.2016, ora prorogato al 30.06.2017, di dotare ciascuna unità immobiliare di contabilizzatori per la misurazione dei propri consumi, incentivando in questo modo gli utilizzatori ad un uso controllato degli apparati di climatizzazione pagando solo l'effettivo consumo di calore o di raffrescamento.

AREE PER SERVIZI "STANDARD URBANISTICI"

Il Consorzio, fin dalla sua costituzione, ha sempre considerato le infrastrutture realizzate a servizio delle aziende come valore aggiunto all'area industriale stessa con particolare riguardo agli "standard urbanistici" che, di volta in volta, sono sempre stati adeguati alle normative urbanistiche vigenti prescindendo dalla possibilità di deroga prevista per le aree già completate.

Nel 2016, anche in occasione dello studio sull'ipotesi di fusione con Interporto Padova s.p.a., è stato verificato con il Settore Urbanistica del Comune di Padova l'effettivo stato di attuazione delle aree per servizi o "standard" rispetto alle previsioni di cui al Piano Regolatore Generale di Padova.

L'elaborazione dei dati ha dimostrato che il Consorzio, nel tempo, ha operato nel rispetto delle norme urbanistiche che di volta in volta si sono succedute e, al termine delle operazioni di analisi i numeri, nel Comune di Padova, possono essere così sintetizzati:

Superficie del comprensorio	mq	10.691.834	
Superficie a servizi previsti	mq	2.185.013	circa il 20,40% "standard"
"Standard" realizzati	mq	2.028.116	circa il 18,97%
"Standard" non realizzati	mq	156.896	

Di quest'ultimi circa 49.700 mq sono aree di proprietà di ZIP, destinate a parcheggio, a cui mancano le opere stradali.

Non sono annoverati tra gli "standard" urbanistici, ma rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria che ZIP ha realizzato, le strade del comprensorio che nel loro insieme coprono una superficie di 785.000 mq circa. In particolare si rileva che quelle nella "zona sud" di circa 565.000 mq sono ancora di proprietà del Consorzio che, ad oggi, ne cura la manutenzione in attesa del loro trasferimento al Comune di Padova.

A conclusione dell'analisi la lettura dei dati evidenzia che, complessivamente, ZIP ha attrezzato circa 2.000.000 di mq di aree a "standard", di cui circa 1.000.000 mq ancora in proprietà, e che sono da considerare soddisfatti i parametri normativi di dotazioni a "standard" della ZIP dal momento che

la vigente normativa urbanistica regionale indica nel 10% del comprensorio la superficie da destinare a "aree per servizi" o "standard".

Rimangono da concordare con il Comune di Padova modalità e metodi per la gestione delle aree a standard ancora in proprietà, in particolare per quelle aree a parcheggio dove mancano le opere stradali, e il loro eventuale trasferimento in capo all'amministrazione comunale.

III - PARTECIPAZIONI

Il Consorzio monitora costantemente l'andamento delle società partecipate e, periodicamente, esegue specifiche verifiche.

Tra le società partecipate, nel 2016 si è particolarmente distinta Interporto Padova s.p.a. (di cui l'ente detiene il 6,9988% del capitale sociale) che ha prorogato l'aumento di capitale sino a 6 milioni di euro, puntando a realizzare 4 gru a portale entro il 2018 ed altri interventi volti complessivamente a raddoppiare la capacità operativa della piattaforma padovana, con un investimento complessivo di oltre 18 milioni di euro, di cui una parte supportata mediante un vincente progetto europeo.

Sempre nell'ambito della logistica, Servizi Logistici s.r.l. (di cui l'ente detiene il 4,256% del capitale sociale) ha confermato il proprio trend stabilmente positivo, ferma restando l'intenzione del Consorzio di cedere - per un congruo valore - la propria quota in un'ottica di razionalizzazione delle partecipazioni (D.Lgs. 175/2016).

Con la stessa finalità il Consorzio ha ceduto la partecipazione in Fortebraccio s.r.l. in liquidazione, mantenendo nei confronti della procedura il credito per il finanziamento precedentemente concesso in qualità di socio.

La società controllata MIP Engineering s.r.l. in liquidazione nel 2016 ha restituito il finanziamento ottenuto dal parte del Consorzio mediante la cessione dei crediti vantati verso terzi, insieme a due ipoteche giudiziarie; successivamente, nel mese di febbraio 2017, i Soci hanno approvato il bilancio finale di liquidazione chiuso al 31 dicembre 2016 e il piano di riparto, autorizzando la cancellazione della società dal registro delle imprese, oltre agli adempimenti conseguenti, e riconoscendo il buon operato e la correttezza del liquidatore.

Stante il pesante contesto congiunturale nel mese di dicembre 2016 è stata messa in liquidazione volontaria anche la società di trasformazione urbana ZITAC spa (di cui l'ente detiene il 31,44% del capitale sociale), fermo restando l'importante accordo di ristrutturazione del debito verso le banche, sottoscritto in data 31.03.2017.

LA CUSTOMER SATISFACTION

Anche nel 2016 la somministrazione del questionario per la *customer satisfaction* alle aziende è stata condotta direttamente nel momento in cui sono venute in contatto con gli uffici dell'area Patrimonio, Ambiente e Territorio e dell'area Infrastrutture per l'espletamento delle diverse pratiche.

L'analisi delle risposte pervenute evidenzia un giudizio complessivo soddisfacente per un numero in crescita di intervistati.

Infatti, per quanto riguarda il comprensorio, la percentuale degli intervistati che ha dato un giudizio soddisfacente o buono sale al 94%. Tale valutazione sale al 95,5% per quanto riguarda l'attività svolta dal consorzio ed al 100% per la soddisfazione dei locatari relativamente ai fabbricati.

L'aspetto di maggiore criticità segnalato è quello della manutenzione del verde, con circa il 14% di risposte insoddisfacenti.

SISTEMA DELLA QUALITÀ E D.LGS 231/2001

Nel 2016 il Consorzio Zip ha deciso di aggiornare il sistema di gestione della qualità secondo la nuova norma UNI EN ISO 9001:2015. Per questo motivo i primi sei mesi dell'esercizio hanno visto gli uffici impegnati con il Responsabile del Sistema qualità nell'effettuare le modifiche necessarie alla transizione, avvenuta positivamente.

Infatti, nel mese di giugno l'Ente Certificatore DNV (Det Norske Veritas), a seguito della visita ispettiva di ricertificazione del Sistema aziendale di Qualità, ha rilasciato al Consorzio la certificazione ai sensi della normativa UNI EN ISO 9001:2015.

Nella relazione di verifica vengono segnalati come commenti positivi il coinvolgimento del personale intervistato, l'efficace gestione delle attività di ingegneria e di cantiere, l'efficace conduzione degli audit interni e la presenza del piano. Si evidenziano quali principali aree di miglioramento l'implementazione di ulteriori indicatori per il monitoraggio dei processi e la definizione delle responsabilità e attività relative al sistema informatico.

Per quanto riguarda il percorso per gli adempimenti organizzativi connessi al D.Lgs. 231/2001 relativo alla responsabilità amministrativa degli enti, nel mese di gennaio, con delibera n. 03/2016 è stato nominato l'Organismo di Vigilanza, nella persona dell'ing. Piersimone Ghislieri, della società M&IT Consulting srl; l'incarico avrà valenza per un periodo di tre anni. Successivamente, nei mesi di febbraio e marzo, il Consiglio di Amministrazione ha approvato i due documenti cardine previsti dalla normativa, il "Codice Etico" (del.15/2016) ed il "Modello Organizzativo" (del. 21/2016). Con riguardo alle disposizioni di cui alla l. 190/2012 sulla prevenzione e repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione ed al d.lgs. 33/2013 sugli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni, il Consorzio Zip si è adeguato rispetto al più recente d.lgs. 97/2016 e, in data 31.01.2017, ha approvato il Piano triennale di prevenzione della corruzione 2017-2019, comprensivo della disciplina relativa alla trasparenza e alla tracciabilità, ivi incluso tra l'altro l'accesso generalizzato.

L'ente ha, altresì, mantenuto aggiornata la sezione "Ente trasparente" del proprio sito istituzionale.

LA GESTIONE DEL PERSONALE

Nel corso del 2016 l'esiguo organico dell'Ente ha subito consistenti variazioni, sia per numero di dipendenti, scesi da 15 a 12 unità, che per qualificazione dei dirigenti.

Nel mese di gennaio, a seguito della delibera 21.12.2015, n. 107 di reg. con la quale era stato definito il nuovo organigramma dell'Ente, è stato approvato il nuovo mansionario dei dipendenti consorziali.

Nell'aprile 2016 una risorsa dell'Ufficio amministrazione ha rassegnato le proprie dimissioni e il Consiglio di Amministrazione ha autorizzato un accordo tra le parti per la concessione dell'annullamento del periodo di preavviso spettante all'Ente.

Con delibera 27.07.2016 n. 61 di reg. il Consiglio di Amministrazione ha approvato un nuovo mansionario dei dipendenti, suddiviso per Aree, al fine di ottimizzare la gestione delle attività dell'Ente.

Nel mese di ottobre 2016 un dipendente dell'Ufficio sviluppo, pianificazione & controllo ha sottoscritto con l'Ente una risoluzione consensuale, avallata dalla propria Organizzazione Sindacale, nella quale si concordava l'annullamento del periodo di preavviso dovuto.

Nello stesso mese, viste le urgenti necessità organizzative manifestate da Interporto Padova Spa e la trattativa già avviata nel 2014, l'Ente si è adoperato affinché fosse trasferita alla società una risorsa dell'Area amministrativa, concedendo alla stessa l'annullamento del periodo di preavviso e un incentivo economico, già precedentemente riconosciuto alle due figure professionali trasferite alla società Interporto nel 2015.

Nel mese di novembre è stato attivato un progetto di tirocinio per re-inserimento lavorativo della durata di 6 mesi. La risorsa, selezionata tramite incarico a MAW Men at Work Agenzia per il Lavoro S.p.a., è stata impegnata nell'Area amministrativa e si occupa principalmente della gestione del front desk dell'Ente.

Fermo restando che l'ente non è più associato a FICEI, nel 2016 ha recepito ed applicato il C.C.N.L. Dipendenti FICEI rinnovato in data 29.11.2016 e il C.C.N.L. Dirigenti FICEI rinnovato in data 11.11.2016.

Sono in corso le trattative per il rinnovo del Contratto collettivo integrativo aziendale disdetto nel 2015.

Con delibera 21.12.2016 n. 114 di reg. il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la nomina di un nuovo dirigente, cui è stato contestualmente affidato l'incarico temporaneo, eventualmente rinnovabile, di Direttore generale a partire dal 01.01.2017 fino al 31.12.2018.

Nella stessa seduta, con delibera n. 116 di reg., il Consiglio di Amministrazione ha revocato l'incarico di Vice direttore affidato nel 2001, ritenendo che l'attuale struttura non necessiti di tale ruolo per altro non previsto dallo statuto dell'ente.

L'ex Direttore generale, in ossequio alla delibera di incarico a termine affidato nel 2011, con delibera del 18.01.2017 n. 2 di reg. è stato reintegrato come dirigente con la qualifica di direttore Area Amministrativa e Patrimonio.

Con delibera del 18.01.2017 n. 1 di reg. è stato approvato il nuovo organigramma dell'Ente e contestualmente con delibera n. 3 di reg. il Consiglio di Amministrazione ha delegato il Direttore generale alla revisione del mansionario consorziale, nei limiti di quanto strettamente necessario in conseguenza delle modifiche apportate all'organigramma, riservandosi sull'approvazione del nuovo documento.

Come negli esercizi precedenti, è proseguito il percorso di contenimento dei costi del personale, limitando il ricorso al lavoro straordinario ai soli casi strettamente necessari, nonostante la mancata sostituzione delle figure professionali cessate. Lo straordinario, per le ore prestate con carattere di assoluta necessità e inderogabilità, è comunque non remunerato, ma confluisce nella banca ore prevista dall'art. 33 del C.C.N.L. F.I.C.E.I. del 31.07.2013.

Si è altresì mantenuta, per la maggior parte dei dipendenti, la disposizione volta alla fruizione delle ferie entro il periodo stabilito in C.C.N.L., compatibilmente con le necessità di servizio.

Il personale, al 31.12.2016, consta di 12 unità, di cui 3 con contratto a tempo parziale e 2 dirigenti.

Il costo complessivo del personale dipendente nell'esercizio 2016 è stato di euro 849.785 ed è formato da retribuzioni, contributi e accantonamenti relativi.

I ricavi per consulenze esterne prestate nel 2016 da personale del Consorzio ammontano ad euro 13.186.

Possiamo quindi considerare che il costo effettivo del personale per l'operatività interna al Consorzio sia stato di euro 836.599.

SVILUPPO DI ACCORDI E DI ALLEANZE

Nel corso del 2016 si è svolta la cooperazione di cui alla convenzione siglata l'anno precedente con la Confederazione Italia Agricoltori per la *governance* integrata ambientale di alcune aree verdi dell'Ente, che prevede il coinvolgimento delle aziende agricole nella manutenzione, al fine di migliorarne la qualità con contenimento dei costi.

La cura di alcune aree verdi di proprietà del Consorzio da parte di Giovani Imprenditori Agricoli, attraverso progetti di riqualificazione agraria, ha portato all'Ente un risparmio sui costi di manutenzione del verde dell'ultimo esercizio di circa euro 20.000.

Nel mese di settembre il Consorzio Zip ha presentato, a valere sui fondi europei, un progetto LIFE dal titolo: *Valorization of lignocellulosic biomass for the reduction of greenhouse gas emissions in industrial areas*. La richiesta di finanziamento ha visto il Consorzio Zip capofila del progetto in collaborazione con altri sei partner: Comune di Padova, Fondazione Fenice Onlus, Veneto Agricoltura, Università Campus Biomedico di Roma, Studio GNS srl e DLA Piper, per un importo complessivo di progetto di euro 2.237.077, un contributo di euro 1.342.243 ed una durata di 36 mesi. Il progetto LIFE VIBE prevede l'implementazione di un modello sostenibile di generazione di energia a bassissime emissioni di gas serra dai rifiuti "verdi" dell'area della Zona Industriale di Padova e dei comuni limitrofi, contribuendo alla generazione di energia pulita e contemporaneamente valorizzando economicamente la risorsa delle biomasse.

È stato ideato al fine di valorizzare la vocazione di "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata" (APEA) della zona industriale di Padova, dotandola di un impianto di pirolizzazione tecnologicamente avanzato per smaltire in modo virtuoso i rifiuti del verde del comprensorio e dei Comuni limitrofi, generando al contempo energia utile da reimpiegare all'interno del comprensorio, creando di conseguenza notevoli vantaggi economici e ambientali per il territorio, le sue amministrazioni locali ed i suoi abitanti.

Nel mese di febbraio 2017 è giunta la comunicazione da parte della Commissione Europea che il progetto non è stato ammesso a contributo pertanto, l'iniziativa, presente nel piano industriale dell'ente, dovrà essere oggetto di ulteriore valutazione.

Anche nel 2016 sono proseguite le attività previste nell'accordo siglato con il Mercato Agroalimentare di Padova, che prevede la fornitura di servizi di consulenza e supporto al Responsabile Unico di Procedimento nella predisposizione di appalti pubblici e nella direzione dei lavori, per un fatturato complessivo di oltre euro 13.000.

L'IMPEGNO SOCIO-AMBIENTALE

L'attenzione ai temi della sostenibilità sociale ed ambientale che da sempre anima l'operato del Consorzio Zip nella gestione del comprensorio si è esplicitata principalmente nelle azioni in essere quali il Centro d'Infanzia ed il Centro di Formazione Ambientale e il Parco delle Energie Rinnovabili "Fenice".

Centro d'Infanzia di via Perù

L'anno 2016 ha visto, per Il Centro Infanzia Zip "Angelo Boschetti", un aumento delle frequenze che si sono attestate sui 60 bambini, distribuiti tra nido e materna. La crisi passata, continua comunque ad avere ripercussioni su questo tipo di servizio, interno ad un'area industriale, non garantendo una continuità di presenze che al momento attuale sono nuovamente scese a 50. La

perdita economica prodottasi nell'Ente gestore nei precedenti anni, che ha portato alla richiesta di una notevole riduzione del canone di locazione, ha spinto la struttura a cercare potenziali nuovi gestori. Il 16.08.2016 la Regione Veneto ha pagato il contributo in conto capitale a favore dei servizi alla prima infanzia per l'anno 2009. Il consorzio ha pertanto percepito un contributo di 455.980 euro

Fenice – Parco delle Energie Rinnovabili

Anche nel 2016 Fondazione Fenice ha profuso il proprio impegno nei confronti di imprese, scuole e famiglie sui temi dello sviluppo sostenibile e delle energie rinnovabili. Infatti, nel corso dell'anno, oltre 30.000 visitatori ed interlocutori professionali hanno avuto modo di visitare fisicamente il parco o di seguire i corsi e le attività formative della Fondazione. L'interesse per le attività svolte è inoltre testimoniato dal fatto che si sono avuti altri 110.000 contatti per la ricerca di informazioni sul sito web della fondazione.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In data 31.03.2017, ZITAC spa in liquidazione - società partecipata del Consorzio ZIP con il 33,41% del capitale sociale, per la cui attività l'ente nel 2004 prestava una garanzia fideiussoria sino ad un importo complessivo di euro 1.670.500 in favore di Cassa di Risparmio del Veneto – ha sottoscritto con gli istituti di credito di riferimento un accordo di ristrutturazione del debito (ai sensi dell'art. 182 bis L.F.), che dovrà essere omologato e che prevede un'importante revisione della posizione finanziaria in essere sulla base di un piano della durata di 6 anni, con rilevante stralcio del credito degli istituti bancari e con rinuncia da parte di Cassa di Risparmio del Veneto all'escussione delle garanzie fideiussorie per la durata dell'accordo e in ogni caso in esito alla puntuale esecuzione dello stesso.

In data 14.04.2017 si è tenuta l'inaugurazione del fabbricato concesso in locazione alla società Anika Therapeutics s.r.l. a partire dal 01.03.2017.

A partire dal 15.05.2017, viste le esigenze di organico e constatato il buon operato nel periodo di stage, è stata assunta con contratto a tempo determinato di due anni la stessa risorsa, già formata durante gli ultimi sei mesi.

Per quanto riguarda l'evoluzione della gestione nel 2017 si prevede di concludere le assegnazioni di terreni industriali programmate e implementare i servizi per la zona industriale anche attraverso convenzioni con altre realtà, riallacciando la rete di rapporti con le aziende insediate e approfondendo le effettive esigenze di imprese e lavoratori.

PRESCRIZIONI PREVISTE DALL'ART. 2428 C.C.

La presente relazione sulla gestione ha sviluppato un'ampia e fedele analisi della situazione dell'Ente, del suo risultato di gestione e dei rischi e delle incertezze cui è esposto, derivanti principalmente dal difficile andamento del mercato immobiliare, la cui evoluzione è costantemente monitorata dal consorzio al fine di assumere tutte le iniziative opportune.

All'esame descrittivo si accompagna il seguente quadro degli indicatori di risultato:

Principali dati economici

	2016	2015	Variazione	Variaz. %
Ricavi delle vendite	2.834.246	4.420.060	-1.585.814	-35,88%
Variazione rimanenze	-30.941	-626.917	595.976	-95,06%
Valore della produzione operativa	2.803.305	3.793.143	-989.838	-26,10%
Costi esterni operativi	-1.101.210	-1.191.998	90.788	-7,62%
Valore aggiunto	1.702.095	2.601.145	-899.050	-34,56%
Costi del personale	-851.197	-1.019.003	167.806	-16,47%
Margine operativo lordo (MOL)	850.898	1.582.142	-731.244	-46,22%
Ammortamenti e accantonamenti	-549.522	-679.657	130.135	-19,15%
Risultato operativo	301.376	902.485	-601.109	-66,61%
Risultato dell'area accessoria	7.783	318.286	-310.503	-97,55%
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	20.004	27.694	-7.690	-27,77%
EBIT integrale	329.163	1.248.465	-919.302	-73,63%
Oneri finanziari	-25.494	-19.279	-6.215	32,24%
Risultato lordo	303.669	1.229.186	-925.517	-75,30%
Imposte sul reddito	-253.910	-967.649	713.739	-73,76%
Risultato netto	49.759	261.537	-211.778	-80,97%

Stato patrimoniale riclassificato

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione	%
Immobilizzazioni immateriali nette	5.900	11.783	-5.883	-49,93%
Immobilizzazioni materiali nette	21.071.423	19.372.656	1.698.767	8,77%
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	2.168.334	2.389.034	-220.700	-9,24%
Capitale immobilizzato	23.245.657	21.773.473	1.472.184	6,76%
Rimanenze di magazzino	4.712.958	4.743.899	-30.941	-0,65%
Crediti verso clienti	1.427.074	1.866.447	-439.373	-23,54%
Altri crediti	1.240.099	350.717	889.382	253,59%
Ratei e risconti attivi	298	298	0	0,00%
Attività d'esercizio a breve termine	7.380.429	6.961.361	419.068	6,02%
Debiti verso fornitori	1.804.575	768.567	1.036.008	134,80%
Debiti tributari e previdenziali	208.733	226.272	-17.539	-7,75%

Altri debiti	221.378	349.137	-127.759	-36,59%
Passività d'esercizio a breve termine	2.234.686	1.343.976	890.710	66,27%
Capitale d'esercizio netto	5.145.743	5.617.385	-471.642	-8,40%
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	648.756	696.000	-47.244	-6,79%
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	51.689	51.877	-188	-0,36%
Altre passività a medio e lungo termine	709.141	812.531	-103.390	-12,72%
Passività a medio lungo termine	1.409.586	1.560.408	-150.822	-9,67%
Capitale investito	26.981.814	25.830.450	1.151.364	4,46%
Patrimonio netto	-26.196.604	-26.146.847	-49.757	0,19%
Posizione finanziaria netta a breve termine	999.890	316.397	683.493	216,02%
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-1.785.100		-1.785.100	
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-26.981.814	-25.830.450	-1.151.364	4,46%

Indicatori e situazione finanziaria

Indici di liquidità e capitale circolante

Liquidità corrente

Anno	Attività a breve	Passività a breve	Lc%
2016	7.366.634	2.234.885	329,62%
2015	6.342.783	1.396.052	454,34%

Benchmark

Inferiore a 90% - Poco soddisfacente
 Compreso fra 90% e 110% - Discreto
 Superiore a 110% - Buono

Indici di redditività

ROE

Anno	Utile netto	Patrimonio netto	Roe %
2016	49.756	26.196.604	0,19%
2015	261.537	26.146.847	1,00%

Benchmark

Inferiore a 2% - Poco soddisfacente
 Compreso fra 2% e 6% - Discreto

Superiore a 6% - Buono

ROI

Anno	Reddito operativo	Totale attivo	Roi %
2016	294.159	31.626.175	0,93%
2015	543.781	29.051.430	1,87%

Benchmark

Inferiore a 5% - Poco soddisfacente

Compreso fra 5% e 10% - Discreto

Superiore a 10% - Buono

ROS

Anno	Reddito operativo	Ricavi netti	Ros %
2016	294.159	3.236.325	9,09%
2015	543.781	4.426.630	12,28%

Benchmark

Inferiore a 2% - Poco soddisfacente

Compreso fra 2% e 13% - Discreto

Superiore a 13% - Buono

Turnover capitale investito

Anno	Ricavi netti	Totale attivo	
2016	3.236.325	31.626.175	0,10
2015	4.426.630	29.051.430	0,15

Benchmark

Inferiore a 1 - Poco soddisfacente

Compreso fra 1 e 2 - Discreto

Superiore a 2 - Buono

Turnover immobilizzi materiali e immateriali

Anno	Ricavi netti	Imm immat. + Imm. mat.	
2016	3.236.325	21.077.323	0,15
2015	4.426.630	19.384.439	0,23

Benchmark

Inferiore a 4 - Poco soddisfacente

Compreso fra 4 e 8 - Discreto

Superiore a 8 - Buono

Indici di struttura e performance finanziaria

Leverage

Anno	Totale attivo	Patrimonio netto	Lev.
2016	31.626.175	26.196.604	1,21
2015	29.051.430	26.146.847	1,11

Benchmark

Inferiore a 3 - Buono

Compreso fra 3 e 5 - Discreto

Superiore a 5 - Poco soddisfacente

Grado di capitalizzazione

Anno	Capitale proprio	Debiti finanziari	Cap. %
2016	26.196.604	1.785.299	1.467,35%
2015	26.146.847	205.622	12.715,98%

Benchmark

Inferiore a 60% - Poco soddisfacente

Compreso fra 60% e 100% - Discreto

Superiore a 100% - Buono

Incidenza del debito finanziario netto

Anno	PFN*	Totale attivo - Liquidità	TiPfn %
2016	785.210	30.626.086	2,56%
2015	-110.974	28.734.834	-0,39%

* PFN = Indebitamento finanziario - Liquidità

Benchmark

Inferiore a 20% - Buono

Compreso fra 20% e 35% - Discreto

Superiore a 35% - Poco soddisfacente

Incidenza finanziamento bancario a breve

Anno	Debiti netti vs Banche entro 12 mesi*	Ricavi netti	%
2016	-999.890	3.236.325	-30,90%
2015	-119.649	4.426.630	- 2,70%

* Si intende al netto di eventuali liquidità riferite a conti attivi

Benchmark
 Inferiore a 15% - Buono
 Compreso fra 15% e 30% - Discreto
 Superiore a 30% - Poco soddisfacente

Incidenza debito bancario a breve

Anno	Debiti netti vs Banche entro 12 mesi	PFN	%
2016	-99.9890	785.210	-127,34%
2015	-119.649	-110.974	107,82%

Benchmark
 Inferiore a 60% - Buono
 Compreso fra 60% e 80% - Discreto
 Superiore a 80% - Poco soddisfacente

EBITDA/PFN

Anno	EBITDA	PFN	%
2016	836.624	785.210	106,55%
2015	1.223.438	-110.974	-1102,45%

Benchmark
 Inferiore a 20% - Poco soddisfacente
 Compreso fra 20% e 50% - Discreto
 Superiore a 50% - Buono

Si fa inoltre presente che:

1. Non sono state effettuate attività di ricerca e sviluppo;
2. i rapporti con le imprese controllate e collegate, oltre che al precedente paragrafo a ciò dedicato, sono stati dettagliatamente descritti nei loro valori quantitativi nella Nota integrativa;
3. il Consorzio Zip è un ente pubblico economico e pertanto non può possedere, né acquistare, né alienare azioni proprie;
4. l'Ente esercita la sua attività esclusivamente nella sede di Padova, non avendo altra sede secondaria;
5. l'Ente ha flussi finanziari costantemente monitorati e non è soggetto al rischio di cambio.

6. l'Ente tiene sempre monitorato il rischio di credito mediante l'utilizzo di informazioni e di procedure di valutazione della clientela con cui opera. L'entità ed i criteri di valutazione del fondo svalutazione alla data di bilancio sono esplicitati nella Nota Integrativa.

7. il Consorzio fa fronte agli impegni nei confronti dei terzi primariamente con il cash flow generato dalla gestione ed, eventualmente, utilizza gli affidamenti bancari a breve termine e medio termine di cui dispone presso gli intermediari finanziari con i quali opera, pertanto si ritiene non sia esposta a specifici rischi finanziari anche in virtù del fatto che nella scelta delle operazioni di finanziamento e di investimento ha adottato criteri di prudenza e di rischio limitato concentrando l'attività esclusivamente sul proprio core-business senza porre in atto operazioni finanziarie con finalità meramente speculative, né ha fatto ricorso a strumenti finanziari derivati.

Signori Membri dell'Assemblea,

Vi abbiamo illustrato in generale i principali argomenti che hanno caratterizzato l'attività di gestione dell'Ente nel corso dell'esercizio 2016.

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31.12.2016, così come sottoposto alla Vostra attenzione, deliberando di destinare l'utile netto risultante per il 5% a riserva legale e per il residuo a parziale ripiano della perdita dell'esercizio 2013, rinviando la residua perdita portata a nuovo ad esercizi successivi.

Padova, 11 maggio 2017

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
avv. Luca Deiana



Stato patrimoniale
Conto economico
e Rendiconto finanziario

BILANCIO IV DIRETTIVA CEE - CONSORZIO ZIP	ESERCIZIO 2016	ESERCIZIO 2015
ATTIVITA'		
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
TOTALE A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI	0	0
B)-IMMOBILIZZAZIONI		
I)-Immobilizzazioni immateriali		
4)-Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
7)-Altre	5.900	11.783
TOTALE I)-Immobilizzazioni immateriali	5.900	11.783
II)-Immobilizzazioni materiali		
1)-Terreni e fabbricati	9.211.594	10.130.870
2)- Impianti e macchinari	430.892	379.047
3)-Attrezzature industriali e commerciali	2.372	10.891
4)-Altri beni	8.264	9.162
5)-Immobilizzazioni in corso e acconti	11.418.301	8.842.686
TOTALE II)-Immobilizzazioni materiali	21.071.423	19.372.656
III)-Immobilizzazioni finanziarie		
1)-Partecipazioni in:	2.164.090	2.171.148
a)-imprese controllate	0	1
b)-imprese collegate	0	0
d)-altre imprese	2.164.090	2.171.147
2)-Crediti	4.244	217.886
b)-verso imprese collegate		
verso imprese collegate (entro 12 mesi)		
d)-verso altri	4.244	217.886
verso altri (oltre 12 mesi)	4.244	217.886
TOTALE III)-Immobilizzazioni finanziarie	2.168.334	2.389.034
TOTALE B) IMMOBILIZZAZIONI	23.245.657	21.773.473
C)-ATTIVO CIRCOLANTE		
I)-Rimanenze		
1)-Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.872	1.872
4)-Prodotti finiti e merci	4.711.086	4.742.027
TOTALE I)-Rimanenze	4.712.958	4.743.899
II)-Crediti		
1)-Verso clienti		
verso clienti (entro 12 mesi)	449.838	380.710
verso clienti (oltre 12 mesi)	977.236	1.485.737
TOTALE 1)-Verso clienti	1.427.074	1.866.447
2)-Verso imprese controllate		
verso imprese controllate (entro 12 mesi)	0	0
verso imprese controllate (oltre 12 mesi)	0	0

BILANCIO IV DIRETTIVA CEE - CONSORZIO ZIP	ESERCIZIO 2016	ESERCIZIO 2015
T O T A L E 2)-Verso imprese controllate	0	0
3)-Verso imprese collegate		
verso imprese collegate (entro 12 mesi)	0	0
verso imprese collegate (oltre 12 mesi)	0	0
T O T A L E 3)-Verso imprese collegate	0	0
4)-Verso imprese controllanti		
verso imprese controllanti (entro 12 mesi)	0	0
verso imprese controllanti (oltre 12 mesi)	0	0
T O T A L E 4)-Verso imprese controllanti	0	0
T O T A L E 5)-Verso imprese sottop.a controllo controllan	0	0
a) -esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
T O T A L E 5-bis) -Crediti Tributari	793.956	47.359
Crediti tributari (entro 12 mesi)	757.308	10.711
Crediti tributari (oltre 12 mesi)	36.648	36.648
T O T A L E 5-ter) -Imposte anticipate	156.750	272.931
T O T A L E 5-quater) -verso altri	289.393	30.427
Esigibili entro l'esercizio successivo	289.393	30.427
T O T A L E II)-Crediti	2.667.173	2.217.164
III)-Attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni	0	0
T O T A L E III)-Attività finanziarie non costituenti imm.	0	0
IV)-Disponibilità liquide		
1)-Depositi bancari e postali	996.809	315.837
3)-Denaro e valori in cassa	3.280	759
T O T A L E IV)-Disponibilità liquide	1.000.089	316.596
T O T A L E C)-ATTIVO CIRCOLANTE	8.380.220	7.277.659
D)-RATEI E RISCONTI		
Ratei	298	298
Risconti	0	0
T O T A L E D)-RATEI E RISCONTI	298	298
T O T A L E ATTIVITA'	31.626.175	29.051.430

BILANCIO IV DIRETTIVA CEE - CONSORZIO ZIP	ESERCIZIO 2016	ESERCIZIO 2015
PASSIVITA'		
A)-PATRIMONIO NETTO		
I)-Capitale	12.000.000	12.000.000
II)-Riserva da sovrapprezzo azioni	0	0
III)-Riserve di rivalutazione	0	0
IV)-Riserva legale	964.362	951.285
V) - Riserve Statutarie	0	0
VI) - Riserva per azioni proprie	0	0
VII)-Altre riserve		
riserva straordinaria	14.548.029	14.548.029
riserva di arrotondamento euro	1	3
T O T A L E VII)-Altre riserve	14.548.030	14.548.032
VIII)-Utili (perdite) portati a nuovo	-1.365.547	-1.614.007
IX)-Utile (perdita) d'esercizio	49.759	261.537
T O T A L E A)-PATRIMONIO NETTO	26.196.604	26.146.847
B)-FONDI PER RISCHI ED ONERI		
2) Per imposte, anche differite		
Fondo imposte correnti	0	0
3) Altri	700.466	803.856
T O T A L E B)-FONDI PER RISCHI ED ONERI	700.466	803.856
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAV. SUBORDINATO		
D)-DEBITI		
1)-Obbligazioni		
obbligazioni (entro 12 mesi)	0	0
obbligazioni (oltre 12 mesi)	0	0
T O T A L E 1)-Obbligazioni	0	0
3)-Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
T O T A L E 3)-Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4)-Debiti verso banche		
debiti verso banche (entro 12 mesi)	199	199
debiti verso banche (oltre 12 mesi)	1.785.100	0
T O T A L E 4)-Debiti verso banche	1.785.299	199
5)-Debiti verso altri finanziatori		
debiti vs/altri finanziatori (entro 12 mesi)	0	0
debiti vs/altri finanziatori (oltre 12 mesi)	0	0
T O T A L E 5)-Debiti verso altri finanziatori	0	0
6)-Acconti		
acconti (entro 12 mesi)	329.244	196.748
acconti (oltre 12 mesi)	8.675	8.675
T O T A L E 6)-Acconti	337.919	205.423
7)-Debiti verso fornitori		
debiti vs/fornitori (entro 12 mesi)	1.475.331	571.819
debiti vs/fornitori (oltre 12 mesi)	0	0

BILANCIO IV DIRETTIVA CEE - CONSORZIO ZIP	ESERCIZIO 2016	ESERCIZIO 2015
TOTALE 7)-Debiti verso fornitori	1.475.331	571.819
8)-Debiti rappresentati da titoli di credito		
debiti rap da titoli di cred (entro 12 mesi)	0	0
debiti rap da titoli di cred (oltre 12 mesi)	0	0
TOTALE 8)-Debiti rappresentati da titoli di c	0	0
9)-Debiti verso imprese controllate		
debiti vs/imprese controllate (entro 12 mesi)	0	0
debiti vs/imprese controllate (oltre 12 mesi)	0	0
TOTALE 9)-Debiti verso imprese controllate	0	0
10)-Debiti verso imprese collegate		
debiti vs/imprese collegate (entro 12 mesi)	0	0
debiti vs/imprese collegate (oltre 12 mesi)	0	0
TOTALE 10)-Debiti verso imprese collegate	0	0
11)-Debiti verso controllanti		
debiti verso controllanti (entro 12 mesi)	0	0
debiti verso controllanti (oltre 12 mesi)	0	0
TOTALE 11)-Debiti verso controllanti	0	0
12)-Debiti tributari		
debiti tributari (entro 12 mesi)	174.734	189.857
debiti tributari (oltre 12 mesi)	0	0
TOTALE 12)-Debiti tributari	174.734	189.857
13)-Debiti verso ist.previd. sicurezza sociale		
debiti vs/istituti di previdenza (entro 12 mesi)	33.999	36.415
debiti vs/istituti di previdenza (oltre 12 mesi)	0	0
TOTALE 13)-Debiti verso ist.previd. sicurezza	33.999	36.415
14)-Altri debiti		
altri debiti (entro 12 mesi)	160.396	236.618
altri debiti (oltre 12 mesi)	51.689	51.877
TOTALE 14)-Altri debiti	212.085	288.495
TOTALE D)-DEBITI	4.019.367	1.292.208
E)-RATEI E RISCONTI		
Ratei	0	0
Risconti	60.982	112.519
TOTALE E)-RATEI E RISCONTI	60.982	112.519
TOTALE PASSIVITA'	31.626.175	29.051.430

BILANCIO IV DIRETTIVA CEE - CONSORZIO ZIP	ESERCIZIO 2016	ESERCIZIO 2015
A)-VALORE DELLA PRODUZIONE		
1)-Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.834.246	4.420.060
2)-Variazioni delle rimanenze di prodotti	0	0
3)-Variazione lavori in corso su ordinazione	0	0
4)-Incrementi di immobilizzazioni per lavori	0	0
5)-Altri ricavi e proventi		
altri proventi	423.079	678.569
contributi in c/esercizio	0	4.991
T O T A L E 5)-Altri ricavi e proventi	423.079	683.560
T O T A L E A)-VALORE DELLA PRODUZIONE	3.257.325	5.103.620
B)-COSTI DI PRODUZIONE		
6)-Per materie prime, sussidiarie, consumo e merci		
a)-materie prime, sussidiarie e di consumo	-38.933	-7.884
b)-merci	0	0
T O T A L E 6)-Per materie prime, sussidiarie, consu	-38.933	-7.884
7)-Per servizi	-1.055.833	-1.177.296
8)-Per godimento di beni di terzi	-6.444	-6.818
9)-Per personale		
a)-salari e stipendi	-619.283	-741.784
b)-oneri sociali	-169.579	-205.822
c)-trattamento di fine rapporto	-59.662	-65.743
d)-trattamento di quiescenza e simili	0	0
e)-altri costi	-2.673	-5.654
T O T A L E 9)-Per personale	-851.197	-1.019.003
10)-Ammortamenti e svalutazioni		
a)-ammort delle immobilizzazioni immateriali	-5.883	-5.883
b)-ammort delle immobilizzazioni materiali	-536.582	-562.552
c)-altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d)-svalutazioni dei crediti compr.nell'attivo cir.	0	-29.021
T O T A L E 10)-Ammortamenti e svalutazioni	-542.465	-597.456
11)-Variazione delle materie prime		
a)-materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
b)-merci	-30.941	-626.917
T O T A L E 11)-Variazione delle materie prime	-30.941	-626.917
12)-Accantonamento per rischi	0	0
13)-Altri accantonamenti	0	0
14)-Oneri diversi di gestione	-409.296	-365.274
T O T A L E B)-COSTI DI PRODUZIONE	-2.935.109	-3.800.648
DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	322.216	1.302.972

BILANCIO IV DIRETTIVA CEE - CONSORZIO ZIP	ESERCIZIO 2016	ESERCIZIO 2015
C)-PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
15)-Proventi da partecipazioni		
imprese controllate	0	0
imprese collegate	0	0
altre	0	0
TOTALE 15)-Proventi da partecipazioni	0	0
16)-Altri proventi finanziari		
a)-da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
imprese controllate	7.600	7.600
imprese collegate	0	0
imprese controllanti	0	0
crediti da immobilizzazioni	0	0
TOTALE a)-da crediti iscritti nelle immobiliz	0	0
b)-da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
c)-da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
d)-proventi diversi dai precedenti		
1) imprese controllate	0	0
2) imprese collegate	0	0
3) da controllanti	0	0
4) altri	6.404	20.094
TOTALE d)-proventi diversi	14.004	27.694
TOTALE 16)-Altri proventi finanziari	14.004	27.694
17) Interessi e oneri finanziari		
imprese controllate	0	0
imprese collegate	0	0
imprese controllanti	0	0
altri	-25.494	-19.279
TOTALE 17) Interessi e oneri finanziari	-25.494	-19.279
17-bis) -Utili e perdite su titoli		
Utili su cambi	0	0
Perdite su cambi e titoli	0	0
TOTALE 17-bis) -Utili e perdite su cambi e titoli	0	0
TOTALE C)-PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-11.490	8.415
D)-RETTIFICHE VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE		
18)-Rivalutazione		
a)-da partecipazione	0	0
b)-di immobilizzazione finanziaria	0	0
c)-di titoli iscritti all'attivo	0	0
TOTALE 18)-Rivalutazione	0	0
19)-Svalutazioni		
a)-di partecipazione	-7.057	-82.201
b)-di immobilizzazioni finanziarie	0	0
c)-di titoli iscritti all'attivo circolante	0	0
TOTALE 19)-Svalutazioni	-7.057	-82.201
TOTALE D)-RETTIFICHE VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	-7.057	-82.201

BILANCIO IV DIRETTIVA CEE - CONSORZIO ZIP	ESERCIZIO 2016	ESERCIZIO 2015
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D+/-E)	303.669	1.229.186
22)-imposte sul reddito d'esercizio		
imposte correnti	-137.729	-381.840
imposte differite	0	0
rettifica imposte anticipate	-116.181	-585.809
T O T A L E 22)-imposte sul reddito d'esercizio	-253.910	-967.649
UTILE (PERDITA) DELL' ESERCIZIO	49.759	261.537

RENDICONTO FINANZIARIO	Esercizio 2016	Esercizio 2015
Incassi da clienti	2.946.586	2.219.080
Altri incassi	453.862	1.406.668
Interessi attivi	35.004	20.088
(Pagamenti a fornitori)	(468.694)	(1.384.790)
(Pagamenti al personale)	(907.754)	(1.109.599)
(Altri pagamenti)	(335.014)	
(Imposte pagate)	(564.752)	(313.482)
(Interessi pagati)	(25.494)	(19.279)
Flusso gestione reddituale	1.133.744	818.686
(Investimenti imm.immat.)	0	(17.666)
Prezzo realizzo investimenti	0	0
(Investimenti imm.mat.)	(2.235.349)	(121.892)
Prezzo realizzo investimenti	0	0
(Investimenti imm.fin.)	0	0
Prezzo realizzo investimenti	0	0
Flusso attività d'investimento	(2.235.349)	(139.558)
Rimborso finanziamenti (c/c passivi)	0	0
(Rimborso finanziamenti)	1.785.100	(464.215)
(Distribuzione dividendi)	0	0
Arrotondamenti	(2)	5
Flusso attività finanziamento	1.785.098	(464.210)
Incremento disponibilità	683.493	214.918
Disp.liquide a inizio esercizio	316.596	101.678
Disp.liquide alla fine dell'esercizio	1.000.089	316.596



Nota integrativa

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016

Nota integrativa

Premessa

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2016, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa e al rendiconto finanziario, che ne costituiscono parte integrante, evidenzia un utile di euro 49.759 contro un utile di euro 261.537 dell'esercizio precedente.

Ciò premesso, passiamo a fornirvi i dati e le indicazioni di corredo, nel rispetto dell'attuale normativa. Il bilancio chiuso al 31.12.2016 è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del codice civile, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali, aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), e con l'accordo del Collegio Sindacale, nei casi previsti dalla legge.

Attività del Consorzio – Note di carattere generale

Il Consorzio Zona Industriale e porto fluviale di Padova, attesa la sua natura di ente pubblico economico, ha come scopo principale l'attuazione e la gestione integrata della zona industriale nel comprensorio territoriale in Comune di Padova originariamente delimitato dalla legge 4.2.1958, n. 158. L'ambito di intervento, ai sensi del vigente statuto consorziale, riguarda:

- l'organizzazione e l'attuazione della zona industriale;
- l'acquisto e la vendita degli immobili necessari per lo sviluppo del comprensorio industriale;
- la realizzazione delle opere pubbliche necessarie per l'insediamento e lo sviluppo delle aziende;
- la difesa del suolo, la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e dei beni culturali;
- il coordinamento e la realizzazione di opere e interventi nel settore economico, produttivo, commerciale, sociale e culturale.

Attesa la sua particolare natura, il Consorzio è tenuto al rispetto della norma sancita dal D.M. n. 1444 del 2.4.1968, che impone l'obbligo di destinare a spazi pubblici, cosiddetti "standard", parte dell'intera superficie stabilita dalle leggi istitutive.

PRINCIPI DI REDAZIONE, SCHEMI DI BILANCIO, CRITERI DI VALUTAZIONE

Vengono rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi.

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile riportate in nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, dalle quali sono direttamente ottenute.

Con il presente documento vengono inoltre fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta dell'intera situazione aziendale, anche

se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, principio che 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;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- 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);
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
- a seguito delle recenti modifiche normative sul bilancio di cui al D.lgs. 139/2015 non si sono rese necessarie riclassificazioni;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

- i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/16 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. n. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC a cui si fa riferimento;
- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale, dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico e dall'art. 2425-ter per il rendiconto finanziario. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico.
- anche in conseguenza di quanto più sopra esposto, la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, di cui si fa rinvio alle singole voci di bilancio, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento.

In particolare i criteri di valutazione adottati nella formazione del Bilancio sono stati i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e si riferiscono ai costi di acquisizione di programmi software; è stato adottato il criterio dell'ammortamento in tre anni applicando la percentuale del 33% per i primi due anni e del 34% per l'ultimo. In base alla nuova normativa, tutte le immobilizzazioni immateriali di durata

indeterminata sono esposte al valore corrente. Anche per questo esercizio si è ritenuto di ricorrere all'ammortamento indiretto, implementando il fondo e ritenendo tale esposizione maggiormente esplicativa. Non si dà luogo ad alcun adeguamento alla normativa fiscale ai fini del calcolo delle imposte.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, costituite da fabbricati strumentali, impianti, attrezzatura, arredamento per ufficio, mobili e macchine elettroniche d'ufficio, sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, aumentati - per alcuni fabbricati - della rivalutazione obbligatoria ai sensi della legge n. 413 del 30.12.1991.

Gli ammortamenti sono stati determinati sistematicamente, tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo cespite. I criteri di ammortamento ed i coefficienti sono stati applicati per categorie di beni omogenei in base al normale periodo di deperimento e consumo nei vari settori produttivi, non rilevando l'attività del consorzio, né coefficienti di deperimento specifici, né rapida obsolescenza. In particolare, per le immobilizzazioni materiali le aliquote adottate per il calcolo degli ammortamenti rientrano nei limiti previsti dalla normativa fiscale, ridotte convenzionalmente al 50% per i beni acquisiti ed effettivamente entrati in funzione nel corso dell'anno indipendentemente dalla temporalità della proprietà; il criterio di ammortamento adottato è quello ordinario che si ritiene idoneo a rappresentare l'effettivo contributo dei beni materiali al processo produttivo.

I costi di manutenzione e di riparazione sono imputati al conto economico nell'esercizio nei quali vengono sostenuti. Non esistono immobilizzazioni materiali acquisite attraverso contratti di locazione con patto di riscatto.

Sull'argomento si evidenzia che il Consorzio non ha ritenuto di avvalersi della rivalutazione degli immobili ai fini civilistici e fiscali previsti dall'art.15, commi da 16 a 23 del d.l. 29/11/2008 n. 185 convertito nella l. 28/1/2009 n. 2 né di quella prevista dall'art.1 c. da 140 a 146 della legge 27/12/2013 n.147.

Per quanto concerne il criterio adottato per l'ammortamento dell'impianto fotovoltaico, è stata recepita la circolare n. 36/E del 19.12.2013 dell'Agenzia delle Entrate in quanto fornisce nuove indicazioni sull'aliquota di ammortamento applicabile, aliquota uguale a quella dell'immobile cui l'impianto risulta integrato.

Nella voce in commento non sono mai stati capitalizzati oneri finanziari.

Le immobilizzazioni in corso rappresentano una parte del patrimonio aziendale costituito da cespiti di proprietà e nella piena disponibilità dell'Ente, non ancora utilizzabili perché da completare e/o collaudare. Il passaggio da "immobilizzazioni in corso" alle "immobilizzazioni materiali", nei conti specifici, si basa su un criterio di effettiva funzionalità e utilizzo dell'immobilizzazione atto a generare dei ricavi. Tra le immobilizzazioni in corso si includono anche i costi per le costruzioni interne che alla data di bilancio non sono ancora concluse.

Il principio contabile 16 prevede che gli immobili iscritti tra le immobilizzazioni, qualora destinati alla vendita nel breve periodo, debbano essere classificati separatamente dalle immobilizzazioni materiali in una voce dell'attivo circolante.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie, costituite da partecipazioni in altre società, sono valutate sulla base dei costi di acquisto o di sottoscrizione. Il valore è eventualmente svalutato per riflettere le diminuzioni intervenute nel patrimonio netto delle singole società a seguito di perdite permanenti di valore risultanti dall'ultimo bilancio approvato, o da provvedimenti straordinari sul capitale. Tali svalutazioni vengono mantenute solo sino a quando risultino motivate. Le rettifiche di valore sono iscritte in conto economico nel gruppo D) rettifiche di valore di attività finanziarie, al punto 19) svalutazioni di partecipazioni, voce a).

Per quanto riguarda le informazioni relative al valore equo (fair value) previste ai sensi dell'art. 2427 *bis* c.c. si fa presente che per le partecipazioni in questione non esistono né un valore di mercato, né tecniche di valutazione che consentano una corretta determinazione del "fair value" ai sensi dell'art. 2427 *bis*, comma 3, c.c. Si ritiene pertanto di non dover procedere a valutazione diversa da quella indicata nel precedente paragrafo, in applicazione del comma 4 del medesimo articolo.

Rimanenze

Le rimanenze finali costituite da aree lottizzate e da lottizzare sono state valutate con il metodo, mantenuto inalterato nel corso degli anni, della media ponderata calcolata su base pluriennale. Il costo storico che si viene a determinare è inferiore al valore corrente medio di assegnazione.

La particolare configurazione di costo adottata - immutata rispetto al passato - è stata oggetto di attenta verifica già nelle valutazioni finali relative a bilanci precedenti, ed è stata mantenuta nella considerazione della caratteristica di fungibilità da assegnare alle aree in relazione alla funzione delle stesse, tenuto conto delle incertezze e delle difficoltà derivanti da un'eventuale scelta di attribuzione dei costi specifici. I criteri di determinazione sono specificati nella sezione dedicata relativa "Attivo circolante – Rimanenze" della presente nota integrativa.

Ai fini della rappresentazione veritiera e corretta del valore delle rimanenze è stato costituito un secondo magazzino per quei beni infungibili, che puntualmente identificati e non scambiabili con altri, avendo specifiche caratteristiche, sono valutati applicando il criterio del costo specifico ossia il loro costo di acquisto.

I crediti verso clienti, inclusi nella voce C II 1, sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Crediti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato quando gli effetti sono irrilevanti, ovvero quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo oppure se i crediti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

Il valore dei crediti, come sopra determinato, è rettificato, ove necessario, da un apposito fondo svalutazione, esposto a diretta diminuzione del valore dei crediti stessi, al fine di adeguarli al loro presumibile valore di realizzo. L'importo della svalutazione alla data di bilancio è pari alla differenza tra il valore contabile e il valore dei flussi finanziari futuri stimati, ridotti degli importi che si prevede di non incassare.

Non ci sono crediti il cui recupero sia stimato in un periodo superiore a cinque anni.

Considerato che l'attività del Consorzio è territorialmente delimitata per legge, non esistono i presupposti per una specifica ripartizione dei crediti secondo aree geografiche.

Debiti

I debiti sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato ai debiti qualora i suoi effetti risultino irrilevanti. Gli effetti sono considerati in ogni caso irrilevanti per i debiti a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono calcolati in base al principio della competenza economica e temporale, tenuto conto del principio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione di esercizio e dell'OIC n. 18.

Trattamento di fine rapporto per lavoro subordinato

Il Fondo Trattamento Fine Rapporto per lavoro subordinato è stato calcolato in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2120 c.c. e rappresenta quanto consta ad oggi del debito maturato verso i dipendenti. Tale passività è soggetta a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT.

Data la natura di Ente Pubblico del Consorzio ZIP, il trattamento di fine rapporto per lavoro subordinato (TFS – Trattamento Fine Servizio presso INPDAP) veniva calcolato ed accantonato in base alle direttive emanate dall'Ente previdenziale INPDAP con circolare n. 2 del 10.1.1996, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 11 - Serie Generale - del 15.1.1996 ed integrato con il fondo a bilancio previsto dall'art. 72 del C.C.N.L. vigente. Successivamente alla trasformazione del Consorzio in Ente Pubblico Economico, avvenuta nel 1993, è stato sospeso a far data dal 1° gennaio 2004 il versamento del TFS nei confronti dell'INPDAP, procedendo *in toto* con l'accantonamento secondo le vigenti norme civilistiche e chiedendo altresì all'Ente Previdenziale pubblico la liquidazione del T.F.S. spettante a ciascun dipendente alla data del 31.12.2003.

Nella determinazione del fondo alla chiusura dell'esercizio si è tenuto conto degli effetti prodotti dalla riforma del sistema di previdenza complementare di cui alla L. 296/2006. In particolare, si è tenuto conto:

- della decisione di dipendenti di destinare le quote del TFR ad un fondo pensione (privato o di categoria);
- della decisione dei dipendenti di conservare il TFR presso il proprio datore di lavoro.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 01.01.2007, quando destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi D.lgs. 252/2005.

Altri fondi per rischi e oneri

Tale voce accoglie stanziamenti atti a fronteggiare oneri e perdite realisticamente prevedibili e non correlabili a specifiche voci dell'attivo. 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.

La voce "Fondi per rischi ed oneri" accoglie l'accantonamento per le cause attualmente pendenti o possibili che, si ritiene, potrebbero comportare nel corso degli esercizi futuri un esborso per il Consorzio.

Costi e ricavi

Tutti i costi e i ricavi sono esposti secondo i principi di prudenza e di competenza stabiliti dall'art. 2423 *bis* c.c., nella prospettiva di continuazione dell'attività dell'Ente.

I ricavi ed i proventi che sono realizzati nell'area territoriale in cui il Consorzio opera, nonché i costi e gli oneri sono iscritti al netto dei rispettivi abbuoni.

Imposte sul reddito

L'onere fiscale a carico dell'esercizio è stato calcolato applicando al reddito imponibile le aliquote fiscali vigenti ai fini IRES ed IRAP e quantificando le conseguenti imposte anticipate alla data di redazione del presente documento. I crediti per "imposte anticipate" vengono iscritti all'attivo di bilancio in quanto sussiste la ragionevole certezza di futura realizzazione di utili imponibili con conseguente utilizzo del saldo attivo. Non rilevano debiti significativi per imposte differite.

Non si è applicato il dettato dell'art. 2 commi 55/58 del D.L. 29/12/2010 n. 225, non sussistendo le condizioni che consentissero di trasformare le imposte anticipate in crediti d'imposta "spendibili".

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui nonché ad ogni altra passività potenziale sono stati indicati nella presente nota integrativa.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento.

ANALISI DELLE VOCI DI STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

Immobilizzazioni immateriali

L'iscrizione in bilancio delle immobilizzazioni immateriali esposta nello stato patrimoniale deriva dalla differenza tra il valore lordo delle immobilizzazioni e le rettifiche derivanti dall'ammortamento dei beni. Esse ineriscono all'utilizzo di software informatico destinato all'Ufficio Tecnico, all'Ufficio Patrimonio e all'Ufficio Amministrativo. Nel corso del 2016 all'aliquota del 33,33% si è provveduto ad ammortizzare il bene software del server per l'utilizzo del quale si è reso necessario l'acquisto delle relative licenze. Non sono state operate svalutazioni e rivalutazioni, nè sono stati effettuati spostamenti di voci. La quota accantonata è pari ad € 5.883.

Valore di inizio esercizio	Marchi	Software	Totale
Costo	2.672	159.301	161.973
(F.do Amm.to)	2.672	147.518	150.190
Valore di bilancio		11.783	11.783
Variazioni dell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni			
Ammortamento dell'esercizio		5.883	5.883
Totale variazioni		-5.883	-5.883
Valore di fine esercizio			
Costo		159.301	159.301
(F.do Amm.to)		153.401	153.401
Valore di bilancio		5.900	5.900

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali seguono di norma il criterio dell'ammortamento economico-tecnico. Nel corso del 2016 non sono state operati spostamenti di voci, rivalutazioni e svalutazioni di cespiti. Le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c. n. 2 sono riassunte nei due prospetti che seguono:

Valore di inizio esercizio	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attr. ind.li e comm.li	Altri beni	Imm.in corso e acconti	Totale
Costo	17.867.955	642.388	151.717	389.830	8.842.686	27.894.576
(F.do Amm.to)	7.737.085	263.341	140.826	380.668		8.521.920
Valore di bilancio	10.130.870	379.047	10.891	9.162	8.842.686	19.372.656
Variazioni dell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni		87.299		2.756	2.575.615	2.665.670
Decrementi	972.437					972.437
Ammortamento dell'esercizio	488.955	35.454	8.519	3.654		536.582
Storno fondi	542.116					542.116
Totale variazioni	-919.276	51.845	-8.519	-898	2.575.615	1.698.767
Valore di fine esercizio						
Costo	16.895.518	729.687	151.717	392.586	11.418.301	29.587.809
(F.do Amm.to)	7.683.924	298.795	149.345	384.322	0	8.516.386
Valore di bilancio	9.211.594	430.892	2.372	8.264	11.418.301	21.071.423

Descrizione	Categoria	Valore di libro	F.do al 31.12.16	Residuo al 31.12.16
Fabbricati acquisiti	Terreni e fabbricati	2.827.547	1.392.282	1.435.265
Fabbricati costruiti	Terreni e fabbricati	3.762.686	2.833.606	929.080
Fabbr. strumentali	Terreni e fabbricati	1.492.078	1.028.035	464.043
Rustici industriali	Terreni e fabbricati	3.107.371	1.306.686	1.800.685
Complesso Via Nuova Zelanda	Terreni e fabbricati	950.823	242.460	708.363
Centro per l'Infanzia ZIP	Terreni e fabbricati	2.637.766	595.027	2.042.739
Parco Fenice	Terreni e fabbricati	2.117.247	285.828	1.831.419
Impianti	Impianti e macchinari	216.329	75.484	140.845
Impianto fotovoltaico	Impianti e macchinari	513.358	223.311	290.047
Attrezzat. Tecnica	Attr. ind.li e comm.li	128.146	125.774	2.372
Attrezzat. d'ufficio	Attr. ind.li e comm.li	23.571	23.571	-
Mobili e arredi	Altri beni	283.222	281.208	2.014
Macchine elettron.	Altri beni	109.364	103.114	6.250
Terreni Ravazzolo	Imm.in corso e acconti	255.062		255.062
Terreni Area Ricerca	Imm.in corso e acconti	8.527.023		8.527.023
Anika	Imm.in corso e acconti	2.636.216		2.636.216
Totale		29.587.809	8.516.386	21.071.423

Le immobilizzazioni materiali hanno subito le seguenti variazioni:

- Gli "Impianti" incrementano di € 87.299 in seguito alla sostituzione di gruppi frigo e caldaie e all'installazione di valvole elettrostatiche negli edifici ed uffici appartenenti al patrimonio Zip.
- Gli altri beni incrementano di € 2.756 a fronte dell'acquisizione di nuove apparecchiature hardware e arredi.
- Gli storni di fondi hanno riguardo a rettifiche per maggiori ammortamenti effettuati nell'esercizio precedente (€ 25.658) relativamente ad un cespite e al decremento per la cessione della ex Chiesa di S. Gregorio per euro 516.457.

Il cespite "Anika" risulta valorizzato nella somma di € 2.636.216 corrispondente alle spese per la costruzione dell'edificio sito in Via della Ricerca Scientifica, nell'Area della Ricerca, e concesso in affitto alla società Anika Therapeutics srl appartenente ad un gruppo americano, che si occupa di ricerca in ambito farmaceutico.

Si ritiene opportuno evidenziare in questa sede che le opere "Centro per l'Infanzia" e "Parco Fenice" rivestono esclusivamente finalità socio-culturali a servizio della cittadinanza e dei lavoratori, non hanno finalità di profitto e si devono intendere pertanto complementari - nello spirito pubblico del Consorzio ZIP, descritto anche nella relazione sulla gestione - all'attività principale svolta dall' Ente.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie consistono in partecipazioni, anche azionarie, detenute da Zip nelle sotto elencate società.

	Partecipazioni in altre imprese	Crediti valtri	Totale
Valore di inizio esercizio			
Valore	2.171.147	217.886	2.389.033
(F.do sval.ne)			
Valore di bilancio	2.171.147	217.886	2.389.033
Variazioni dell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni			
Svalutazioni	7.057		7.057
Altri decrementi		213.642	213.642
Totale variazioni	-7.057	-213.642	-220.699
Valore di fine esercizio			
Costo	2.171.147	4.244	2.175.391
(F.do sval.ne)	7.057	0	7.057
Valore di bilancio	2.164.090	4.244	2.168.334

Prospetto delle partecipazioni - dati riferiti all'ultimo bilancio delle società partecipate

Società	Sede	Ultimo bilancio	Capitale sociale	Patrimonio netto	Risultato di esercizio	Numero azioni	Valore nominale
Aeroporto Civile di Padova S.p.a. in liq.	Padova	31.12.2015	525.726	16.922	36.553	3.700	254
BIC Adriatico scari in fallimento	Rovigo	-	80.000	-	-		10.000
Interporto Padova S.p.a.	Padova	31.12.2015	30.000.000	44.092.837	631.364	419.928	2.099.640
Interporto di Rovigo S.p.a.	Rovigo	31.12.2015	8.575.489	5.855.404	-508.589	26.497	68.892
I Tre S.p.a. in liq. in fall.	Rovigo	-	510.000	-	-	200.000	102.000
MIP Engineering S.r.l. in liq.	Padova	31.12.2015	100.000	-25.913	-		91.190
Nord Est S.p.a. in fallimento	Codevigo	-	306.000	-	-	30.000	15.300
Obiettivo Sviluppo S.p.a. in liq. in fall.	Piazzola sul Brenta (PD)	31.12.2015	156.000	-	-	47.320	14.196
Parco Produttivo del Fiumicello S.p.a. in liq. in fall.	Montagnana (PD)	-	1.380.000	-	-	325.000	325.000
Servizi Logistici S.r.l.	Padova	31.12.2015	663.000	1.708.164	67.127		28.214
Tecno Agenzia S.r.l.	Lucera (FG)	31.12.2009	38.200	14.245	- 15.335		4.000
ZITAC S.p.a. in liq.	Cittadella (PD)	31.12.2015	217.000	25.803	-213.807	7.250	72.500

Prospetto delle partecipazioni

Società	Valore al 31.12.2015	Cessioni Liquidazioni	Sottoscrizioni Acquisizioni	Versamenti eseguiti	% di possesso	Rivalutazioni Svalutazioni	Valore al 31.12.2016
Aeroporto Civile di Padova S.p.a. in liq.	0				0,025		0
BIC Adriatico scari in fallimento	0				10,000		0
Interporto Padova S.p.a.	2.071.086				6,999		2.071.086
Interporto di Rovigo S.p.a.	51.102				0,8034	-4.084	47.018
I Tre S.p.a. in liq. in fall.	1				20,000		1
MIP Engineering S.r.l. in liq.	1				91,190		1
Nord Est S.p.a. in fallimento	1				5,000		1
Obiettivo Sviluppo S.p.a. in liq. in fall.	0				9,100		0
Parco Produttivo del Fiumicello S.p.a. in liq. in fall.	1				23,550		1
Servizi Logistici S.r.l.	45.980				4,236		45.980
Tecno Agenzia S.r.l.	0				10,500		0
ZITAC S.p.a.	2.974				33,410	-2.973	1
Totale	2.171.146					-7.057	2.164.089

Le società controllate e collegate al 31.12.2016

Controllate		Collegate	
MIP Engineering S.r.l. in liquidazione	91,19%	Zitac S.p.a. in liquidazione	33,41%
		Parco Produttivo del Fiumicello S.p.a. in liquidazione in fallimento	23,55%
		I Tre S.p.a. in liquidazione in fallimento	20,00%

Al fine di completare le informazioni di cui ai prospetti che precedono, si precisa quanto segue.

Nella valutazione delle partecipazioni immobilizzate è stato applicato il criterio del costo rettificato, pertanto, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo di acquisto (art. 2426, n. 1 c.c.), ad eccezione di quelle che hanno subito svalutazioni, perché durevolmente di valore inferiore a quello di costo. Accertata in sede di formazione di bilancio la perdita durevole di valore delle partecipazioni specificatamente oggetto del fondo svalutazione e determinata l'irrecuperabilità del valore delle stesse, in considerazione dello stato liquidatorio/fallimentare, si è proceduto al totale storno dal fondo.

I valori nelle tabelle 5, 6 e 7 sono espressi in Euro, fatta eccezione per la colonna relativa alle percentuali di possesso e al numero di azioni.

Dai bilanci delle società partecipate chiusi al 31.12.2015, emergono risultati di esercizio positivi per Interporto Padova s.p.a. (€ 631.364) e Servizi Logistici s.r.l. (€ 67.127).

Con riferimento a quest'ultima, si registra un incremento della partecipazione dal 4,236% al 4,256% del capitale sociale di € 663.000, per effetto della cessazione della partecipazione della camera di Commercio di Padova ai sensi della legge n. 147 del 27.12.2013; pertanto il valore nominale della partecipazione del Consorzio ZIP al 31.12.2016 ammonta ad € 28.214,78.

Nel corso del 2016.

Considerato che la società ZITAC s.p.a. è stata posta in liquidazione volontaria a far data dal 16.12.2016, la relativa partecipazione (pari al 33,41% del capitale sociale) è stata svalutata da € 2.974 ad € 1. In ogni caso, tra ZITAC s.p.a. e le rispettive banche creditrici è in corso di definizione un importante accordo di ristrutturazione del debito.

Viste le perdite durevoli registrate dalla società Interporto di Rovigo s.p.a., si è provveduto a svalutarne la partecipazione (pari allo 0,8034% di capitale sociale) da € 51.102 ad € 47.018, sulla base del valore patrimoniale al 31.12.2015.

Nel corso del 2016 è stata ceduta per un valore di € 100,00 la partecipazione pari al 25 % del capitale sociale di Fortebraccio s.r.l. in liquidazione (dal 2014 con patrimonio netto negativo) e sono proseguite le trattative per la cessione della partecipazione detenuta in Tecno Agenzia s.r.l. (che risulta inattiva dal 2009).

Per quanto riguarda la società Fortebraccio s.r.l. in liquidazione, si segnala che il bilancio relativo all'esercizio 2014, chiuso con una perdita di € 298.179, non è stato approvato.

I **crediti verso altri** costituiti da depositi cauzionali ammontano ad € 4.244.

Movimenti dell'attivo circolante

Rimanenze

	Merci	Totale
Valore di inizio esercizio		
Valore	4.743.899	4.743.899
(F.do sval.ne)		
Valore di bilancio	4.743.899	4.743.899
Variazioni dell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni		
Svalutazioni		
Altri decrementi	30.941	30.941
Totale variazioni	-30.941	-30.941
Valore di fine esercizio		
Costo	4.712.958	4.712.958
(F.do sval.ne)		
Valore di bilancio	4.712.958	4.712.958

Descrizione	Mq	Valore
Aree comprensoriali	110.759	1.347.937
Aree vendibili Villamarzana (RO)	60.139	2.507.946
Area vendibile Via Piva (PD)	838	224.406
Aree vendibili Santa Margherita d'Adige (PD)	9.108	630.797
Totale aree		4.711.086
Medaglie commemorative		1.872
Altre rimanenze		1.872
Totale rimanenze		4.712.958

- Rimanenze materie prime

Le rimanenze finali di aree vendibili sono diminuite, in termini di superficie effettiva, di mq 52.781, passando complessivamente da mq 113.675 del 2015 a mq 110.759 nel 2016. In termini di valore, la variazione totale è stata di € 30.941 ossia da 1.378.878 al 31.12.2015 ad € 1.347.937 al 31.12.2016.

La valutazione del magazzino, avvenuta in aderenza ai principi già adottati negli esercizi precedenti, prevede l'adozione di una figura di costo a media ponderata pluriennale. Indicativamente gli elementi considerati sono: i costi complessivi di esproprio, i costi complessivi di urbanizzazione (come risultano dalla contabilità) e il totale dei terreni complessivamente acquisiti dalla data di costituzione del Consorzio alla data di chiusura del bilancio di esercizio. Il criterio di valutazione adottato, essendo un criterio convenzionale, conduce ad una valutazione per metro quadrato di terreno, anch'essa di tipo convenzionale, pari a circa € 12,17; i nuovi dati relativi alla consistenza del magazzino risultano essere i seguenti:

Aree vendibili (lottizzate e da lottizzare): mq 110.759;

Aree complessivamente acquistate dal Consorzio, dalla sua origine ad oggi: mq 9.496.827;

Strade e verde (comprensivi dello standard già acquisito): mq 1.511.664.

Risultano inoltre a magazzino le seguenti:

- Rimanenze prodotti finiti

- Aree vendibili Villamarzana (RO) di mq 60.139 pari ad € 2.507.946,
- Area vendibile Padova, Via Piva di mq 838 pari ad € 224.406,
- Aree vendibili Santa Margherita d'Adige (PD) di mq 9.108 pari ad € 630.797.

Il totale complessivo del valore delle rimanenze finali di aree è di € 4.711.089 (di cui € 1.347.937 per aree industriali del comprensorio ed € 3.363.149 per aree fuori dal comprensorio).

Altre rimanenze, per € 1.872, riguardano le medaglie commemorative depositate in Cassetta di sicurezza.

Crediti

Come previsto dal codice civile al punto 3 del comma 1 dell'art. 2426 c.c., i crediti sono stati iscritti in bilancio al loro presumibile valore di realizzo, evidenziando specificamente i crediti tributari e le imposte anticipate di cui è prevedibile il recupero parziale dal 2017.

In bilancio, il valore dei crediti è riportato al netto del fondo di svalutazione.

Crediti v/ clienti

Crediti a breve	Valore al 31.12.2015	Valore al 31.12.2016	variazione
Clienti affittuari e diversi	451.152	470.780	19.628
Crediti commerciali per cessione di cespiti	85.736	85.736	--
Affittuari c/rimborso spese condominiali	--	560	560
Fatture da emettere	15.891	43.755	27.864
Crediti v/affittuari	0	91.500	91.500
Crediti v/assegnatari	1.400.000	800.000	-600.000
Fondo svalutazione crediti	-86.333	-65.257	21.076
Crediti in contenzioso	448.850	96.849	-352.000
Fondo sv. crediti in contenzioso	-425.163	-73.163	352.000
Fondo sv. crediti procedure concorsuali	-23.686	-23.686	--
Totale	1.866.447	1.427.074	-439.373

I crediti verso clienti entro i 12 mesi ammontano ad € 449.838 mentre quelli oltre i 12 mesi sono pari ad € 977.236.

Il Fondo svalutazione crediti, pari allo 0,50% dei complessivi crediti commerciali, comprensivi dei crediti verso assegnatari è stato adeguato nell'importo di € 65.257. Non è stata prevista alcuna svalutazione dei crediti vantati nei confronti di clienti che hanno concordato un piano di rientro con l'Ente.

In seguito all'atto transattivo firmato con il cliente Padovaland sas la voce "crediti in contenzioso" è stata diminuita di € 352.000. Il relativo fondo è stato decrementato per lo stesso importo. La transazione si è conclusa con l'accordo sul pagamento di canoni di locazione arretrati per € 122.000 di cui la prima rata incassata a fine anno. Pertanto il credito risulta essere pari ad € 91.500.

Il Fondo svalutazione crediti in contenzioso adeguato è di complessivi € 73.163.

Il Fondo svalutazione crediti procedure concorsuali di complessivi € 23.686 accoglie il credito vantato nei confronti di Filtrans srl in liquidazione in fallimento.

Crediti tributari

Crediti tributari	Valore al 31.12.2015	Valore al 31.12.2016	variazione
Credito v/erario per IRAP	--	109.531	109.531
Credito v/erario per IRES	2.574	343.725	341.151
Crediti verso erario per IVA	--	293.894	293.894
Credito diversi v/erario	8.137	10.158	2.021
Crediti per acconti d'imposta	--	--	--
Crediti tributari oltre 12 mesi	36.648	36.648	--
Totale	47.359	793.956	746.597

Crediti per imposte anticipate

Crediti imposte anticipate	272.931	156.750	-116.181
Totale	272.931	156.750	-116.181

Crediti v/altri

Crediti v/altri	Valore al 31.12.2015	Valore al 31.12.2016	variazione
Fornitori c/anticipi	13.164	4.868	-8.296
Anticipi registrazioni contratti	749	287	-462
Crediti v/amministratori	--	--	--
Crediti diversi	11.250	281.331	270.081
Costi anticipati	3.347	2.907	-440
Crediti verso istituti diversi	1.917	--	-1.917
Totale	30.427	289.393	258.966

Costi Anticipati

La voce costi anticipati individua l'entità delle spese e degli oneri che hanno avuto un esborso finanziario in via anticipata rispetto all'esercizio di competenza economica; nel 2016 detta voce ammonta ad € 2.907.

Disponibilità liquide

Esse sono costituite:

- dal saldo del c/c ordinario Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per € 85.015;
- dal saldo del c/c ordinario Cassa Risparmio del Veneto S.p.A. per € 272.613;
- dal saldo del c/c ordinario Banca Carige S.p.A. per € 639.181;
- dalle disponibilità presenti in cassa per € 2.610;
- dai valori bollati per € 612;
- da marche da bollo temporali per € 58.

Ratei e risconti attivi

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 di riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo. Non sussistono al 31.12.2016, ratei e risconti aventi durata superiore ai cinque anni.

La voce ratei attivi di € 298 si riferisce alla quota di canone d'uso dei cavidotti non ancora conseguita, ma di competenza dell'esercizio.

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio dell'Ente, costituito dal capitale di dotazione di € 12.000.000, da riserve straordinarie relative ad accantonamenti di utili di esercizi pregressi per € 14.548.032, da una riserva legale pari ad € 964.362, dalla perdita di esercizio 2013 portata a nuovo pari a € 1.365.547, nonché dal risultato dell'esercizio chiuso al 31.12.2016 che registra un utile di € 49.759, è complessivamente pari ad € 26.196.604

Voci di Patrimonio netto	Valore al 31.12.15	Incrementi	Decrementi	Utile d'esercizio	Valore al 31.12.2016
I. Capitale sociale	12.000.000				12.000.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	--				--
III. Riserve di rivalutazione	--				--
IV. Riserva legale	951.285	13.077			964.362
V. Riserve straordinarie					
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio					
VII. Altre riserve	14.548.033				14.548.033
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(1.614.007)		248.460		(1.365.547)
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	261.537	49.759	261.537	49.759	49.759
TOTALE	26.146.847				26.196.604

Voci di Patrimonio netto	Valore al 31.12.14	Incrementi	Decrementi	Utile d'esercizio	Valore al 31.12.2015
I. Capitale sociale	12.000.000				12.000.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	--				--
III. Riserve di rivalutazione	--				--
IV. Riserva legale	895.625	55.660	--	--	951.285
V. Riserve straordinarie					
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio					
VII. Altre riserve	14.548.029			--	14.548.033
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(2.671.556)		1.057.549		(1.614.007)
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	1.113.209	261.537	1.113.209	261.537	261.537
TOTALE	25.885.306				26.146.847

Voci di Patrimonio netto	Valore al 31.12.13	Incrementi	Decrementi	Utile d'esercizio	Valore al 31.12.2014
I. Capitale sociale	12.000.000				12.000.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	--				--
III. Riserve di rivalutazione	--				--
IV. Riserva legale	895.625		--	--	895.625
V. Riserve straordinarie					
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio	--				--
VII. Altre riserve	14.548.029			--	14.548.029
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	--	(2.671.556)			(2.671.556)
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	(2.671.556)	1.113.209	(2.671.556)	1.113.209	1.113.209
TOTALE	24.772.101				25.885.306

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi:	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Fondo consortile	12.000.000	B			
Riserve di capitale	0				
Riserve di utili:					
Riserva Legale	964.362	B	964.362		
Riserve straordinarie	14.548.033	A,B,C	14.548.032		*
Utili portati a nuovo straordinaria	0		0		
Totale			15.512.394		
Quota non distribuibile			964.362		
Residua quota distribuibile			14.548.032		

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

* € 1.878.200 per assegnazione di terreni nell'esercizio 2008.

°° La quota disponibile potrebbe essere utilizzata, in carenza di utili futuri (2014 e segg.), per ripianare quota parte della perdita dell'anno 2013 di € 2.671.556.

PASSIVO**I fondi per rischi e oneri**

Si tratta di accantonamenti effettuati per la copertura di perdite o costi di natura determinata e di esistenza certa o probabile, ma che alla data di chiusura del bilancio risultano essere indeterminate o nell'ammontare o nella sopravvenienza. In particolare,

➤ **Il fondo per altri accantonamenti** annovera i seguenti accantonamenti:

a – fondo rischi relativo al contenzioso in corso a fronte del possibile esito negativo di alcune cause

attualmente pendenti.

Nell'esercizio 2016 il fondo è stata decrementato dell'importo di € 103.389 a seguito del passaggio in giudicato della sentenza n. 2484/2015 del Tribunale di Padova, con cui è stata rigettata la domanda di controparte per il riconoscimento della suddetta somma.

Fondo rischi 2016

Fondo rischi	Oggetto
341.310	Cause relative ad indennità di esproprio
359.157	Cause di risarcimento danni
700.467	Totale

Fondi per oneri e rischi

Fondo	situaz. al 31.12.15	Incremento	Decremento	Spostamenti	situaz. al 31.12.16
	--	--		--	--
Fondo rischi	803.856	--	103.389	--	700.467
Totale	803.856	--	103.389	--	700.467

Il fondo trattamento di fine rapporto, stimato in € 648.756, rappresenta l'effettivo debito della società al 31.12.2016 verso i dipendenti in forza a tale data, dopo l'incremento della quota di accantonamento pari ad € 54.629 ed il decremento delle seguenti voci:

- versamento della quota ai fondi di previdenza complementare per € 5.035;
- imposta pari all' 17% della rivalutazione del TFR per € 1.709;
- liquidazione TFR a dipendenti per € 95.128.

Fondo TFR

Fondo	situaz. al 31.12.15	Incremento	Decremento	Spostamenti	situaz. al 31.12.16
Fondo TFR	696.000	54.629	101.872	--	648.756

Debiti

I **debiti verso banche** ammontano complessivamente ad € 1.785.299 di cui € 199 entro i 12 mesi. Nel corso del 2016 a fronte dell'investimento per la costruzione del fabbricato "Anika" da locare, è stata aperta presso Banca Carige una linea di finanziamento a medio termine parzialmente utilizzata per € 1.785.100.

Gli **acconti** per € 329.244 sono relativi agli anticipi da clienti. L'importo più rilevante di € 216.600 è quello relativo al contratto preliminare di promessa vendita stipulato in data 26.07.2013 per il quale

la parte promissaria acquirente versa ogni mese un acconto sul prezzo di cessione. Il saldo prezzo sarà versato in occasione del contratto definitivo di compravendita che avverrà entro il 30.03.2017.

I **debiti verso fornitori** entro i 12 mesi per un importo complessivo di € 1.475.331, comprendono fatture da ricevere per € 1.419.798.

I **debiti tributari e verso Istituti Previdenziali**, che ammontano a € 208.733, sono ripartiti come da tabella n. 16, e includono:

- Irpef trattenuta ai dipendenti per € 31.541, Irpef trattenuta agli amministratori per € 929, ritenute d'acconto su compensi per € 5.648; debiti verso istituti previdenziali per € 33.999 relativi ai compensi dei dipendenti e dei collaboratori del mese di dicembre.
- Debiti per imposte d'esercizio 2016 pari ad € 136.258 e imposta 17% su TFR pari ad € 337.

Fra gli **altri debiti**, si evidenziano:

- i terreni demaniali da liquidare in € 41.943, corrispondente al prezzo versato dalla società Interporto Padova S.p.A. per l'acquisto di una porzione di area ancora demaniale il cui trasferimento definitivo a favore del Consorzio - e quindi dell'Interporto - avverrà entro il prossimo biennio;
- i debiti verso dipendenti di € 85.614 comprendono la somma di € 56.385 relativa a ratei 14ma, ferie non godute e contributi, nonché l'ammontare di € 29.229, pari al premio di produttività contrattuale ex art. 71 CCNL e art. 16 contratto integrativo aziendale che viene evidenziato tra i costi dell'esercizio in esame.

Acconti e Debiti verso fornitori

Debiti	Situazione al 31.12.15	Incremento	Decremento	Situazione al 31.12.16
Anticipi da clienti	196.748	132.496	--	329.244
Espropriati	7.577	--	--	7.577
Fittavoli	1.098	--	--	1.098
Fornitori	459.854		404.321	55.533
Fatture da ricevere	111.965	1.307.833		1.419.798
Totale	777.242	1.440.329	404.321	1.813.250

Debiti tributari e verso Istituti Previdenziali e sicurezza

Debiti tributari	Situazione al 31.12.15	Incremento	Decremento	Situazione al 31.12.16
Debiti per imposte d'esercizio	112.599	136.258	112.599	136.258
Erario c/IRPEF dipendenti	29.313	31.541	29.313	31.541
Erario c/IRPEF Lav. Assimilati	2.086	929	2.086	929
Erario c/ritenute d'acconto professionisti	6.445	5.648	6.445	5.648
Erario c/add. Reg.	34	13	34	13
Erario c/add.com	--	8	--	8
Erario c/IVA	39.099	--	39.099	--
Erario c/imposta 17% su TFR	281	337	281	337
Debiti v/Inail	133	35	133	35
Debiti v/istituti previdenziali	33.527	31.178	33.527	31.178
Ist. previdenziali Lav. Assimilati	2.755	2.786	2.755	2.786
Totale	236.272	208.733	348.858	208.733

Altri Debiti

Debiti v/altri	Situazione al 31.12.15	Incremento	Decremento	Situazione al 31.12.16
Debiti v/ amministratori	5.583	4.845	5.583	4.845
Debiti diversi	7.256	6.348		13.604
Debiti v/dipendenti	94.781	85.613	94.781	85.613
Cauzioni passive	51.877	--	188	51.689
Clients c/caparre	80.000	--	75.000	5.000
Note di credito da emettere	7.055	9.391	7.055	9.391
Terreni demaniali da liquidare	41.943	--	--	41.943
Totale	288.495			212.085

Ratei e risconti passivi

Rappresentano le partite di collegamento degli esercizi 2016-2017 conteggiate con il criterio della competenza temporale.

La voce **risconti passivi** pari a € 60.982 accoglie l'importo del canone relativo alla concessione d'uso di due attraversamenti per la posa di un impianto fotovoltaico di proprietà della società Interporto Solare s.r.l. della durata di anni 21 e complessivamente pari a € 16.044. A far data dal 2010 è stato riscontato di anno in anno e la contropartita del risconto viene ricompresa fra i ricavi di fitti di cavidotti. Il restante importo pari a € 44.938 si compone di fitti attivi relativi ad uffici e terreni per € 5.991 e di fitti di cavidotti per € 38.947.

Ricavi anticipati

La voce ricavi anticipati individua l'entità dei ricavi e proventi che hanno avuto un introito finanziario in via anticipata rispetto all'esercizio di competenza economica.

ALTRE INFORMAZIONI**Crediti e debiti di durata superiore a cinque anni – Garanzie reali**

Non esistono debiti e crediti di durata residua superiore a cinque anni e sono ricompresi su base geografica interamente nel territorio italiano.

IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

Si riporta di seguito, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 9 del codice civile, il seguente prospetto di riepilogo degli impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

<i>Tipologia</i>	<i>Importo</i>
<i>Fideiussione bancaria</i>	<i>1.670.500</i>

In data 29.07.2004, come da delibera del C. di A. del 18.06.2004, reg. n. 72, il Consorzio ZIP ha rilasciato, in qualità di garante di ZITAC SPA, attualmente in liquidazione, garanzia fideiussoria generica ("omnibus") in favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo s.p.a. (oggi Cassa di Risparmio del Veneto s.p.a.) per complessivi euro 1.670.500 al fine di permettere alla predetta partecipata di accedere a finanziamenti bancari per il completamento di importanti opere di sviluppo di una area produttiva di significative dimensioni con la realizzazione delle infrastrutture necessarie nel Comune di Cittadella.

Nel periodo 2014-2016, causa la negativa congiuntura di settore, il livello di esposizione nei confronti degli istituti di credito è cresciuto in misura rilevante.

In data 31.03.2017 ZITAC s.p.a. in liquidazione ha sottoscritto con i propri istituti creditori (CRVeneto e MPS) un accordo ai sensi dell'art. 182 bis L.F. attualmente in attesa di omologazione che prevede la ristrutturazione della posizione finanziaria della società partecipata stessa in un arco temporale di 6 anni, con rilevante stralcio a carico degli istituti di credito e con rinuncia da parte di CRVeneto all'escussione delle garanzie fideiussorie per la durata dell'accordo e in ogni caso in esito alla puntuale esecuzione dello stesso.

Alla luce di quanto sopra e in ossequio al principio contabile OIC n. 16 si è ritenuto di valutare tale passività come possibile ma al momento non probabile in relazione all'eventualità che la suddetta garanzia possa essere escussa e di conseguenza non si è provveduto allo stanziamento di uno specifico fondo rischi.

Con l'atto del 22.12.2016 la società controllata MIP Engineering srl in liquidazione, contestualmente ai crediti ha trasferito al Consorzio anche due ipoteche giudiziali a garanzia dell'importo complessivo di € 257.519,56.

Come più ampiamente descritto alla voce "debiti", fra i conti d'ordine compare la somma necessaria per l'acquisto dal Demanio di porzione di area già assegnata alla società Interporto Padova s.p.a., pari ad € 41.492.

ANALISI DELLE VOCI DI CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Il dettaglio dei ricavi di cui alla voce A 1 è esposto nella tabella 18 e commentato nella Relazione sulla gestione.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ricavi	Valore al 31.12.15	Valore al 31.12.16	variazione
Assegnazione di aree	2.100.000	303.080	-1.796.920
Contributi servizi ass. aree	3.000		-3.000
Proventi art. 10	732.242	142.722	-589.520
Affitto fotovoltaico	35.188	38.366	3.178
Affitto abitazioni	37.511	35.456	-2.055
Affitto terreni	127.210	147.926	20.716
Affitto rustici	315.338	306.439	-8.899
Abbuoni attivi	106	64	-42
Affitto cavidotti	531.538	571.255	39.717
Consulenze e servizi vari	26.006	13.186	-12.820
Affitto uffici	329.173	316.974	-12.199
Parcheggi in locazione	10.000	31.000	21.000
Affitto Ristorante	47.979	47.880	-99
Ricavi di gestione GCU	32.910	33.042	132
Affitto Centro per l'Infanzia ZIP	37.987	7.000	-30.987
Proventi da cessioni beni mob.		425.326	425.326
Proventi diversi	53.872	414.530	360.658
Totale	4.420.060	2.834.246	-1.585.814

I **proventi diversi**, per un totale di € 414.530, sono costituiti principalmente da canoni per segnaletica industriale di € 38.000 e proventi dalla vendita della ex Chiesa di san Gregorio Magno alla Comunità Ortodossa di Padova per € 375.000.

I **proventi da impianti fotovoltaici**, per totali € 38.366, sono composti da tariffe incentivanti del Conto Energia e dalla vendita dell'energia elettrica al GSE. Trattasi di impianti utilizzati nell'ambito dell'attività di impresa del Consorzio e pertanto rientranti fra i redditi imponibili ai fini delle imposte dirette;

I proventi ex art. 10 Disciplinare di Assegnazione hanno natura di "imposta convenzionale" e sono contrattualmente dovuti nel caso in cui l'assegnatario originario o il proprietario dell'area alieni o comunque ceda ad altri, con l'autorizzazione formale dell'Ente, il lotto di terreno in precedenza acquistato. L'operatività della disposizione di cui all'art. 10 ha una limitazione temporale ossia che l'atto di disposizione avvenga entro un arco di tempo pari a 19 anni e 11 mesi dalla stipulazione del primo atto di assegnazione da parte dell'Ente; il *quantum* richiesto è pari al 20% della differenza di tariffa in vigore tra detto atto di provenienza e l'atto di disposizione oggetto di autorizzazione da parte dell'Ente.

Altri ricavi e proventi

Si ha esclusivamente riguardo a sopravvenienze attive il cui importo di € 402.082 accoglie principalmente la somma di € 122.000 rilevata in corso d'anno a fronte della transazione con il cliente Padova Land sas, la somma di € 100.000 per cessione credito MIP in liquidazione, la somma di € 25.658 per rettifica per maggiore accantonamenti di ammortamenti effettuati in esercizi precedenti e la somma di € 103.389 derivanti dal rilascio del fondo rischi.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Rilevano, articolati per tipologia, i costi che il Consorzio deve sostenere per realizzare la propria attività istituzionale, nonché i conseguenti ricavi.

Costi per materie di consumo e merci

Si riassumono nella tabella che segue:

Costi per materie di consumo e merci

Costi della produzione	Bilancio al 31.12.15	Bilancio al 31.12.16	variazione
Beni ammortizzabili d'esercizio	823	1.406	583
Cancelleria	6.833	5.338	-1.495
Materiale di consumo	135	364	229
Abbuoni passivi	93	41	-52
Indennità fittavoli	--	--	--
Acquisto merci (aree)	--	27.175	27.175
Spese notarili e di registro	--	4.609	4.609
Totale	7.884	38.933	31.049

Costi per servizi

In questa voce sono ricompresi i costi sostenuti per le opere di urbanizzazione e per le azioni di sviluppo strategico, nonché le spese generali di funzionamento.

Le spese per il personale ricomprendono i buoni pasto e le spese per la formazione dei dipendenti. Nelle consulenze amministrative, notarili e legali rientrano i costi per il rinnovo della certificazione della qualità, per la consulenza fiscale, societaria e del lavoro e i costi di supporto alla direzione.

Costi per servizi

Spese per servizi	Valore al 31.12.2015	Valore al 31.12.2016	variazione
Costi per opere	748.694	588.636	-160.058
Costi del patrimonio	119.143	71.038	-48.105
Spese per personale	14.350	17.913	3.563
Consulenze amm.ve, notarili e legali	50.285	147.143	96.858
Spese di funzionamento sede	89.417	92.874	3.457
Software	27.551	20.116	-7.435
Spese funzionamento organi istituzionali	70.583	71.035	452
Spese di economato e assicurazioni	48.171	41.307	-6.864
Quote associative	7.527	1.596	-5.931
Costi di promozione	1.575	4.175	2.600
Totale	1.177.296	1.055.833	-121.463

Le **spese per consulenze** ammontano ad un totale di € 147.143 e sono ripartite come segue:

- Consulenze legali € 99.968,
- Consulenze amministrative € 12.207,
- Consulenze diverse € 34.968.

Nei **Costi per godimento di beni di terzi**, si iscrivono € 6.444 per noleggio di fotocopiatrici e stampanti.

Costi per il personale

La voce "stipendi" comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi produttività aziendale e il costo delle ferie non godute.

Personale dipendente

Oneri del personale	Bilancio al 31.12.15	Bilancio al 31.12.16	variazione
Stipendi	740.664	618.598	-122.066
Lavoro straordinario	1.120	685	-435
Contributi	193.824	158.654	-35.170
Assicurazioni dipendenti	11.998	10.925	-1.073
Accantonamento TFR in corso	65.743	59.662	-6.081
Costi indetraibili dipendenti	--		
Viaggi e trasferte	3.919	1.261	-2.658
Spese mediche dipendenti	1.280	1.412	132
Spese dipend.art.100c.1 TUIR	455	0	-455
Totale	1.019.003	851.197	-167.806

Turnover e composizione	01.01.2016	Assunzioni	Dimissioni, pensionamenti, cessazioni	Passaggi di categoria	31.12.2016
Contratto a tempo indeterminato	15	--	3	--	12
Dirigenti	2	--	--	--	2
Quadri	2	--	--	--	2
Impiegati	11	--	3	--	8
Donne	8	--	2	--	6
Uomini	7	--	1	--	6
Età media	47	--	--	--	--

Ammortamenti e svalutazioni

I criteri e le aliquote per gli **ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali** e quelli relativi alle **immobilizzazioni materiali** sono stati delineati in sede di analisi dei criteri di valutazione.

Oneri diversi di gestione

Le voci vengono descritte attraverso la tabella seguente:

Oneri diversi di gestione

	Bilancio al 31.12.15	Bilancio al 31.12.16	variazione
Consulenze da partecipate	--	--	--
Spese diverse di gestione	2.681	5.968	3.287
Erogazioni liberali	2.890	1.120	-1.770
Acquisto abbonamenti e omaggi	8.671	7.730	-941
Sopravvenienze passive	12.793	56.775	43.982
Imposta municipale unica IMU	310.470	308.691	-1.779
Oneri tributari	27.769	29.012	1.243
Totale	365.274	409.296	44.022

PROVENTI E ONERI FINANZIARI**Proventi finanziari****Proventi finanziari**

	Bilancio al 31.12.15	Bilancio al 31.12.16	variazione
Interessi attivi su crediti v/società controllate	7.600	7.600	--
Interessi attivi bancari	567	579	12
Interessi attivi diversi	19.527	5.825	-13.702
Totale	27.694	14.004	-13.702

Oneri finanziari

Le sottovoci sono illustrate attraverso la seguente tabella:

Oneri finanziari

	Bilancio al 31.12.15	Bilancio al 31.12.16	variazione
Interessi passivi di c/c	3.908	1.471	-2.437
Interessi pass.su finanziam.medio termine	--	13.842	13.842
Interessi passivi diversi	4	2	-2
Oneri bancari	15.367	10.179	-5.188
Totale	19.279	25.494	6.215

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

IMPOSTE SUL REDDITO

L'onere fiscale a carico dell'esercizio è stato calcolato applicando al reddito imponibile le aliquote fiscali Ires ed Irap vigenti ed è così suddiviso:

IMPOSTE D'ESERCIZIO 2016

Descrizione	Bilancio al 31.12.15	Bilancio al 31.12.16	Variazione
IRES	341.150	110.094	-231.056
IRAP	40.690	27.635	-13.055
Totale	381.840	137.729	244.111

Determinazione dell'imponibile Ires:

Risultato di esercizio ante imposte (a)	303.669
Variazioni in aumento (b)	
Imposte e tasse (IMU)	308.691
Sanzioni amministrative	216
Erogazioni liberali	1.120
Svalutazioni e Minusvalenze patrimoniali e accantonamenti a fondi svalutazioni partecipazioni	7.057
Ammortamenti non deducibili fiscalmente	27.415
Accantonamento a fondo rischi, svalutazione crediti in contenzioso e ripresa eccedenza f.do sval. crediti	0
Spese di rappresentanza parzialmente deducibili	375
Spese per cellulari indetraibili e rimborsi Km amm.ri, utenze telef. E canone internet	4.652
Noleggio auto aziendali e carburanti	5.209
Costi indetraibili	335
Costi indetraibili personale e premio produttività	29.229
Sopravvenienze passive indeducibili	29.775
Totale variazioni in aumento	414.073
Variazioni in diminuzione (c)	
Spese di rappresentanza deducibili 75%	281
IMU recupero 20%	48.502
Plusvalenza cessione partecipazione	94
Rettifica finanziamento partecipata – sopravvenienza attiva	100.000
Sopravvenienza attiva per minore imposta Ires tassata 2015	219
Credito IRAP personale 2015	1.278
Produttività 2015	36.919
Totale variazioni in diminuzione	187.293

Imponibile fiscale (a+b-c)	530.451
Liberalità	
Imponibile fiscale netto	530.451
Recupero ACE (utile 2010/2011/2012/2014)	-71.725
Imponibile fiscale netto IRES 2015	458.726
Imposta d'esercizio Ires 24%	110.094

Determinazione dell'imponibile Irap

Valore della produzione	3.257.328
Costi della produzione	-2.083.912
Totale (a)	1.173.416
Variazione in aumento (b)	
Spese per organi istituzionali	49.161
Plusvalenze da cessioni immobili non strumentali iscritte in E.20	
Ammortamenti terreni	27.415
Ammende e multe stage e costi indetraibili	1.551
Sopravvenienze attive	
IMU	308.691
Totale variazioni in aumento	386.818
Variazioni in diminuzione	
Spese mediche e vestiario dipendenti	1.412
Rinuncia quota parte int.att.su finanziamento Mip	1.459
Minusvalenze da demolizione	
Minusvalenze da cessioni immobili non strumentali iscritte in E.21	
Totale variazioni in diminuzione	2.871

Imponibile fiscale lordo Irap (a+b-c)	1.557.363
Deduzione costo residuo personale dipendente	848.785
Valore della produzione netta	708.578
Imposta d'esercizio Irap 3,90%	27.635

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE-2016

Descrizione	Bilancio al 31.12.15	Bilancio al 31.12.16	variazione
IRES	272.931	156.750	-116.181
IRAP	--	--	--
Totale	272.931	156.750	-116.181

	Situazione al 31.12.16		Effetto fiscale (aliquota 24%)
	Ammontare delle differenze temporanee	Ammontare delle differenze temporanee anno 2017 aliquota 24%	
Fondo rischi	-103.389	535.200	128.448
Fondo svalutazione partecipazioni	--	--	
F.do sval.crediti contenzioso	-352.000	73.162	17.559
Crediti per procedure concorsuali	0	23.686	5.685
Fondo svalutazione crediti	21.075	21.075	5.058
Totale	434.314	653.125	156.750

Si precisa che le imposte anticipate sono state quantificate con le aliquote IRES vigenti dal primo gennaio 2016 e contabilizzate, in quanto vi è la ragionevole certezza del loro futuro recupero. Per effetto della Legge di Stabilità 2016 si è tenuto conto degli impatti che la riduzione dell'aliquota IRES avrà, con riferimento alla determinazione della fiscalità differita, in relazione alle differenze temporanee che saranno recuperate a decorrere dall'01.01.2017.

- Aliquota IRES fino al 31.12.2016 24,00%

Si fa presente che l'utile dell'esercizio 2016 risulta significativamente influenzato dallo storno di imposte anticipate stanziato in esercizi precedenti per euro 116.181 a fronte di svalutazione di crediti in contenzioso per € 352.000. In considerazione dell'assoggettamento al regime di cui all'art. 87 del TUIR e dell'irrecuperabilità di tali attività.

Al lordo delle predette poste rettificative il risultato di esercizio 2016 sarebbe stato pari ad euro 265.310.

Non esiste alcun ammontare riferito alla fiscalità differita passiva e pertanto non è stato generato alcun fondo per imposte differite.

SALVAGUARDIA

Le imposte sono state accantonate secondo il principio di competenza e determinate in base alle disposizioni e alle aliquote vigenti alla data di approvazione del bilancio, fermo restando l'eventuale aggiornamento, in relazione alla normativa che emetterà l'Agenzia delle Entrate / MEF, prima dell'inoltro dei modelli IRES e IRAP 2017 riferiti all'anno fiscale 2016.

ALTRE INFORMAZIONI

Relativamente alle altre informazioni richieste dal dettato dell'art. 2427 cod. civ. si comunica che:

- l'ammontare dei compensi, compresi gli oneri contributivi, spettanti agli amministratori e al collegio sindacale è, rispettivamente, di € 47.396 e di € 18.000, per un totale di € 65.396;
- non sono stati emessi strumenti finanziari, nè sussistono finanziamenti generali e/o patrimoni destinati ad uno specifico affare, né infine garanzie da parte di soci;
- non sono in essere operazioni di locazione finanziaria;
- non rilevano infine rettifiche di valore e/o accantonamenti in applicazione di norme tributarie originate da poste precedenti all' 01.01.2016;
- non esistono operazioni fuori bilancio;
- non sono intervenuti fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio;
- alla data di chiusura del bilancio non risultano immobilizzazioni finanziarie aventi le caratteristiche previste dall'art. 2427 bis n. 2 del c.c.

CONCLUSIONI

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.

Tutte le operazioni poste in essere direttamente o indirettamente dal Consorzio risultano incluse nella contabilità e nel presente Bilancio.

Si attesta, infine, anche ai sensi dell'art. 2427 n. 22 *bis* c.c., che il Consorzio ha operato con i terzi, sempre e solamente sulla base di normali condizioni di mercato ed in situazione di completa autonomia da ogni tipo di condizionamento esterno. Per quanto attiene alla proposta di rinvio delle perdite, si veda la relazione sulla gestione.

Padova, 11 maggio 2017

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Avv. Luca Deiana



Relazione del Collegio dei Revisori

Il 16 del mese di maggio dell'anno 2017, alle ore 10.30, si è riunito il collegio dei Revisori con la presenza di tutti i suoi componenti, per esaminare il progetto di bilancio chiuso il 31/12/2016, già approvato dal CDA del 12/05/2017 e redigere la propria relazione ai soci.

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2016

Signori Soci e membri dell'Assemblea,

nell'ambito delle funzioni e dei compiti assegnati il Collegio dei Revisori ha provveduto ad esaminare il bilancio trasmesso dal Consiglio di Amministrazione ed a redigere la presente relazione che si compone di una prima parte relativa all'attività del controllo legale dei conti ed una seconda parte attinente le funzioni di vigilanza. Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, che evidenzia un risultato positivo di € 49.759,00 e un patrimonio netto, comprensivo del risultato di periodo, di € 26.196.604,00, abbiamo svolto il nostro incarico in base a quanto prescritto dall'art. 2403 e seguenti del Codice Civile.

Funzione di revisione legale dei conti

- 1) Abbiamo svolto la revisione legale dei conti del bilancio di esercizio del Consorzio Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova chiuso al 31 dicembre 2016. La responsabilità della redazione del bilancio di esercizio, in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, compete agli Amministratori. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio stesso e basato sulla revisione legale.
- 2) Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione del Consorzio e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base delle verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza

delle stime effettuate dagli Amministratori. Tanto premesso, si ritiene che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale. Lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico presentano a fini comparativi i valori dell'esercizio precedente.

- 3) A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio del Consorzio Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova al 31 dicembre 2016 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione. E' pertanto redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria e il risultato economico del Consorzio per l'esercizio chiuso a tale data, di seguito si riassumono i dati sintetici complessivi relativi al bilancio al 31 dicembre 2016:

totale attivo patrimoniale	€	31.626.175,00
totale patrimonio netto	€	26.196.604,00
totale passivo patrimoniale a pareggio	€	31.626.175,00
totale valore della produzione	€	3.236.325,00
totale costi della produzione	€	2.942.166,00
totale proventi e oneri finanziari	€	9.510,00
risultato prima delle imposte	€	303.669,00
imposte sul reddito di esercizio	€	253.910,00
utile di esercizio	€	49.759,00

- 4) La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori del Consorzio Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova. E' di nostra competenza l'espressione di un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione del bilancio, come richiesto dall'art. 14 del D. lgs 39/2010. A tal fine abbiamo svolto le procedure indicate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio del Consorzio Zona Industriale e Porto Fluviale di Padova chiuso il 31 dicembre 2016.

Attività di vigilanza sull'amministrazione.

Per quanto è stato possibile riscontrare nel corso della nostra attività di vigilanza, che è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, possiamo affermare quanto segue:

- a) abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo, nonché verificato il rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- b) abbiamo partecipato alle Assemblee dei Consorziati e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, come documentato dai relativi verbali, in relazione ai quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- c) abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul corretto funzionamento dell'assetto organizzativo del Consorzio, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni;
- d) 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 di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame di documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni da riferire;
- e) abbiamo ottenuto dagli Amministratori, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dal Consorzio e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- f) rileviamo che nel corso dell'attività di vigilanza non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità tali da richiedere menzione nella presente relazione;

- g) abbiamo vigilato sull'impostazione generale del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 e alla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura. A tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- h) per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro del C.C.;
- i) abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui abbiamo conoscenza, a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Per quanto precede il Collegio dei Revisori non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016, così come redatto dagli Amministratori.

Padova 16.05.2017

Il Collegio dei Revisori

Dott. Stefano Tosato f.to

Dott. Giuseppe Bortolini f.to

Dott. Alberto Galesso f.to