

20
13 | Bilancio
d'Esercizio
www.envipark.com



**ENVIRONMENT
PARK** Parco Scientifico
Tecnologico per l'Ambiente

BILANCIO D'ESERCIZIO 2013

ENVIRONMENT PARK SPA

Sede Legale: Galleria San Federico 54 – 10121 - Torino

Sede Operativa: Via Livorno 60 – 10144 - Torino

Capitale Sociale: Euro 11.406.780 i.v.

Codice Fiscale e Partita IVA: 07154400019

Registro delle imprese di Torino

Con il Bilancio d'esercizio 2013 si conclude il mandato di questo Consiglio di Amministrazione.

Il triennio trascorso ha tracciato un percorso netto per la società, caratterizzato dall'intento comune di rinnovare l'organizzazione e le strategie comunicative dell'impresa, per rappresentare ai terzi la buona propensione operativa di una società che fa del supporto all'innovazione, la propria missione aziendale.

Il risultato del 2013 è stato particolarmente penalizzato da due fattori di carattere non ordinario. In primo luogo lo stato di crisi che ha colpito alcuni clienti insediati presso le strutture del Parco, determinando il loro assoggettamento a procedure concorsuali di carattere giudiziario e la conseguente necessità per Environment Park di svalutare i rilevanti crediti nei loro confronti. In secondo luogo, l'emersione di errori contabili riferiti ad esercizi precedenti, e relativi al trattamento di una componente del costo del lavoro, ha determinato l'iscrizione di sopravvenienze passive non prevedibili. L'andamento della gestione ha inoltre risentito degli effetti del quadro recessivo registrando, rispetto al 2012, una diminuzione del valore della produzione dell'ordine del 3% per cause conseguenti ad una contrazione dei due mercati di riferimento (Servizi immobiliari e Innovazione e sviluppo).

Ciò non di meno in questo mandato la società ha dimostrato una buona vitalità confermata da un margine operativo lordo (Ebitda) prossimo al 30% anche grazie agli effetti dell'azione di *spending review* operata sui costi esterni e sul costo del personale.

Risulta del tutto evidente che in un quadro generale di crisi, la debolezza dei fondamentali economici e la cronica rigidità finanziaria della nostra società, conseguente da un lato alla sottocapitalizzazione e dall'altro alla minor flessibilità concessa dal sistema bancario, (solo in parte attenuata dall'aver beneficiato delle due moratorie sui mutui bancari), evidenziano l'urgenza di discutere con la compagine societaria la prospettiva futura, tratteggiata nelle linee guida di sviluppo industriale ipotizzate al termine di questo mandato.

E' compito dei soci verificare la validità della *mission* e delineare il perimetro di funzionamento di questa società, pensando ad un modello coordinato con il resto del sistema territoriale a supporto dell'innovazione, per evitare inutili sovrapposizioni e generare anzi importanti sinergie.

Fabio Massimo Grimaldi
AD Environment Park

Mauro Chianale
Presidente Environment Park

SOCIETÀ

PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO PER L'AMBIENTE ENVIRONMENT PARK SPA

Sede Legale: Galleria San Federico 54 – 10121 - Torino

Sede Operativa: Via Livorno 60 – 10144 - Torino

Capitale Sociale: Euro 11.406.780 i.v.

Codice Fiscale e Partita IVA: 07154400019

Registro delle imprese di Torino

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente

Mauro Chianale

Amministratore Delegato

Fabio Massimo Grimaldi

Vice Presidente

Santoro Maviglia

Consiglieri

Noemi Gallo

Maurizio Magnabosco

COLLEGIO SINDACALE

Presidente

Lanfranco DUO'

Sindaci effettivi

Ernesto Ramojno

Pierluigi Passoni

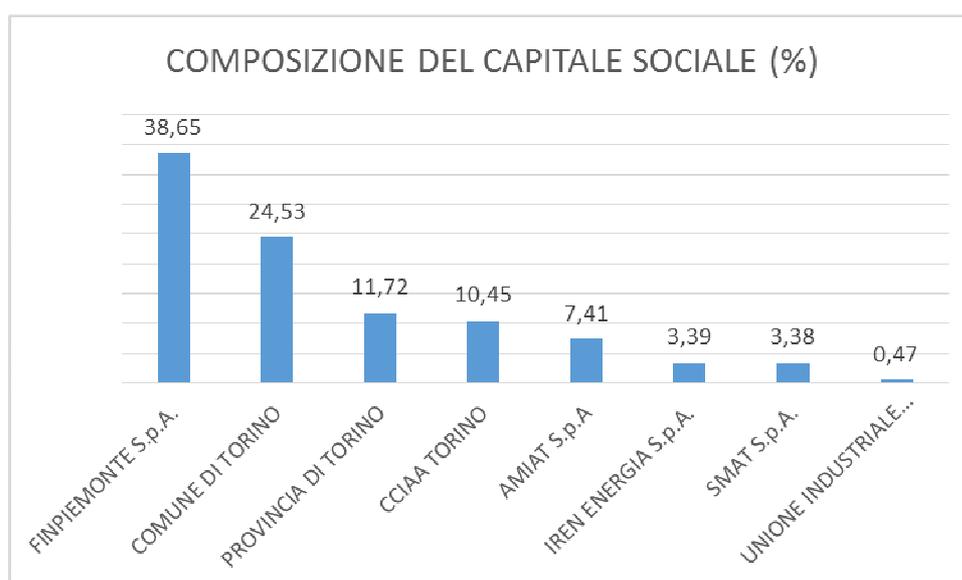
REVISIONE LEGALE

Deloitte & Touche S.p.A.

SOCI

	%
FINPIEMONTE S.p.A.	38,65
COMUNE DI TORINO	24,53
PROVINCIA DI TORINO	11,72
CCIAA TORINO	10,45
AMIAT S.p.A	7,41
IREN ENERGIA S.p.A.	3,39
SMAT S.p.A.	3,38
UNIONE INDUSTRIALE TORINO	0,47

TOTALE	100



PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO PER L'AMBIENTE

ENVIRONMENT PARK TORINO S.p.A.

Sede Legale in Torino - Galleria San Federico N. 54

Capitale Sociale Euro 11.406.780 i.v.

Registro delle Imprese di Torino Codice Fiscale e P.Iva N. 07154400019

*** * * ***

RELAZIONE SULLA GESTIONE

ESERCIZIO 2013

Signori azionisti,

il Bilancio dell'esercizio 2013, che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, rileva una perdita netta di Euro 473.047, a fronte di un utile di Euro 9.644, registrata nel precedente periodo.

A tale risultato si è pervenuti imputando alla perdita prima delle imposte – di Euro 427.330 – un carico tributario pari a Euro 45.717, principalmente rappresentato dall'Imposta sulle attività produttive – IRAP.

Il risultato prima delle imposte, a sua volta, è stato determinato allocando accantonamenti nelle seguenti misure:

- Euro 1.669.902 ai Fondi di ammortamento;
- Euro 170.033 al Fondo svalutazione crediti;
- Euro 79.179 al Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Si evidenzia che il risultato dell'esercizio è stato particolarmente penalizzato da due fattori di carattere non ordinario che hanno influenzato l'esercizio:

- Lo stato di crisi che ha colpito alcuni clienti insediati presso le strutture del Parco, determinando il loro assoggettamento a Procedure concorsuali di carattere giudiziario e la conseguente necessità per Environment Park di svalutare i rilevanti crediti nei loro confronti. Questa situazione ha determinato prudenziali accantonamenti al Fondo rischi su crediti per complessivi Euro 170.033, a fronte di un accantonamento di Euro 8.614 dell'anno precedente;
- L'emersione di errori contabili relativi alla mancata iscrizione di ferie e permessi non goduti - di competenza di precedenti esercizi - nei confronti del personale dipendente che ha determinato l'iscrizione di sopravvenienze passive di carattere straordinario per Euro 196.833.

In assenza delle citate due rilevanti anomalie la Società avrebbe conseguito un risultato operativo (Ebit) ampiamente positivo e limitato la perdita ad un importo nettamente inferiore.

Come già evidenziato nelle precedenti Relazioni, permangono le problematiche connesse alla storica sottocapitalizzazione della Società e quelle generate dall'introduzione - nel 2012 - dell'Imposta Municipale propria - IMU, che determina per la Società un carico tributario di oltre 300.000 Euro, in larga parte fiscalmente indetraibile, che l'attuale situazione del mercato immobiliare rende impossibile trasferire sui canoni locativi.

1_SITUAZIONE DELLA SOCIETA' ED ANDAMENTO DELLA GESTIONE

L'esercizio 2013 seppur confermando un livello di attività comunque importante, è stato fortemente condizionato da due fattori.

Un primo elemento di natura esogena è stata la persistente crisi finanziaria. La diminuzione della liquidità in circolazione che, unitamente alle

sempre più proibitive condizioni di credito ha determinato una diffusa e generalizzata rigidità finanziaria, mal sostenuta dal sistema bancario, contribuendo e facilitando di fatto lo stato di crisi un numero crescente di imprese¹, condizione che ha direttamente colpito tutto l'indotto ad esse collegato riverberandosi sotto forma di **sofferenze creditizie**. Ciò è accaduto anche in Environment Park; nel 2013 infatti la società ha dovuto fronteggiare diverse insolvenze, subendo 4 nuovi fallimenti e 4 nuovi concordati preventivi, dovendo gestire un volume di posizioni a rischio che ha imposto l'adeguamento delle svalutazioni dei crediti con l'iscrizione di 170.033 Euro di accantonamenti di legge.

Vi è un secondo elemento che ha contribuito negativamente a determinare il risultato finale per l'esercizio 2013. All'atto della stesura del presente bilancio, si è rilevato infatti, un errore materiale nella prassi consuetudinaria di **trattamento contabile di alcune componenti del costo del lavoro**². Nel rispetto dei principi contabili, al fine di rilevare adeguatamente tali poste, la cui competenza era antecedente l'esercizio in corso, si è iscritta una voce straordinaria fra le componenti negative di reddito di Euro 196.833.

Il peso congiunto di questi due elementi, non prevedibili ha avuto un impatto complessivo di 366.866 Euro di maggiori oneri, appesantendo negativamente un esercizio già particolarmente delicato. Il settore **Innovazione e Sviluppo (I&D)** registra il calo del 5.3% del volume di attività rispetto al 2012. E' un'area che dipende strutturalmente dai bandi di ricerca, alcuni dei

¹ L'osservatorio sui fallimenti di Cerved Goup rileva che nel 2013, i fallimenti, le procedure non fallimentari e le liquidazioni volontarie hanno infatti raggiunto quota 111 mila, il 7,3% del già funesto 2012. Nel 2013 si contano poi oltre 3 mila procedure concorsuali, il massimo da oltre un decennio e il 53,8% in più rispetto all'anno precedente. Il fenomeno è attribuibile all'impennata dei concordati preventivi, più che raddoppiati rispetto al 2012, soprattutto per effetto dell'introduzione del concordato in bianco: procedura che consente alle imprese di bloccare le azioni esecutive dei creditori, in attesa di preparare un piano di risanamento

² Ratei ferie e permessi non goduti

quali già condizionati dall'avvio ritardato della nuova programmazione dei fondi comunitari per il settennio 2014-20 (che vedrà i primi effetti a partire dal 2015). Vi è poi un rallentamento del volume di avanzamento dei progetti finanziati come conseguenza di un calo delle risorse umane destinate a quest'area, segnale che evidenzia il rischio asfissia di un settore normalmente *labour intensive*

Un secondo aspetto da non trascurare in termini di potenziale fragilità è relativo al mercato di riferimento dei servizi immobiliari. Il **mercato immobiliare** nel 2013 ha infatti proseguito il trend negativo. Su base annua, il dato fornito dall'Omi (Osservatorio del mercato immobiliare) segna un -8.9% nelle compravendite; il settore che fa registrare la flessione più importante è il terziario (aree ufficio, con una diminuzione dell'11,0%, seguito dal residenziale (-9,2%), dal settore produttivo (-7,7%) e dal commerciale (-7,3%). Analizzando il dato delle grandi città emerge che, ad eccezione di Milano e Bologna in controtendenza, anche a Torino il mercato è in contrazione nella misura dell'-8,2%. Lo stesso trend è confermato nell'andamento dei prezzi di vendita e locazione. Quest'ultimo è il mercato di riferimento³ per i servizi immobiliari di Envipark, ossia uffici e direzionale, e registra un trend ancora di sofferenza (- 5,7%).

Le aziende, in un momento di recessione economica, puntano al consolidamento degli spazi al fine di ottimizzare i costi (strutture open space, flessibilità nell'utilizzazione degli spazi, rotazione degli uffici per manager che viaggiano spesso, incentivazione degli spazi idonei alla socializzazione quali break, relax ect.). Si è assistito sempre più frequentemente a *tenant* importanti

³ Dati IPI andamento mercato uffici e direzionale anno 2013

che rinegoziano le condizioni del canone per adeguarle ai valori correnti di mercato, pena il rilascio degli spazi condotti in locazione e la ricollocazione in strutture nuove, più periferiche, con prezzi di locazione molto concorrenziali. E' dunque aumentata la richiesta di *free rent* soprattutto in occasione di locazione di spazi che prevedono il rinnovo dei locali. Si assiste quindi ad un forte squilibrio fra domanda ed offerta che ha determinato in Envipark un incremento significativo del numero di recessi e/o richieste di rinegoziazione di contratti di affitto in scadenza con riduzione delle tariffe contrattuali e alcune richieste di moratoria tariffaria⁴. Si evidenzia infine, che queste situazioni si sono venute a delineare nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno e gli effetti sul volume degli affitti si vedranno in modo evidente solo a partire dal 2014.

La lettura di questo risultato evidenzia un *valore della produzione* di Euro 6.508.632, in calo del 3,4% rispetto all'anno precedente. Le ragioni di questa lieve contrazione, che peraltro si inquadra in uno scenario generale di recessione macro-economica, sono molteplici⁵.

In primo luogo si registra una contrazione del 6,79% dei componenti positivi di reddito derivanti dal settore R&I, determinata sia dalla conclusione di alcuni programmi di ricerca sia dalla scarsità di nuove commesse presenti sul mercato, anche a seguito della pesante crisi che sta attraversando la finanza pubblica.

In secondo luogo si registra un calo dell'1,7% dei ricavi derivanti dai servizi immobiliari, principalmente dovuto al recesso di vari clienti nonché dello stato di crisi di alcuni di essi, sfociato, come detto in premessa, in Procedure giudiziarie, solo parzialmente compensato da nuovi ingressi.

⁴ Per moratoria, si intende, la richiesta, da parte di clienti, di una riduzione temporanea della tariffa di affitto a causa delle difficili condizioni del mercato.

⁵ Cfr § 2 per indicazioni puntuali

I proventi connessi alla cessione di energia elettrica prodotta dalla centrale idro-elettrica risultano, invece, in crescita del 6,36% a causa della maggiore produzione realizzata nel 2013.

I *costi della produzione* per l'anno 2013 sono stati pari a complessivi Euro 6.546.132, in aumento di circa 95 mila Euro, con una crescita dell'1,47% rispetto all'anno precedente. Va tuttavia specificato che il suddetto incremento è interamente ascrivibile ad un fattore indubbiamente non rientrante nell'ordinaria operatività aziendale, rappresentato dalle svalutazioni dei crediti verso clienti che l'Organo amministrativo ha ritenuto di eseguire con criterio prudenziale, le quali hanno determinato un accantonamento di Euro 170.033; nel 2012 il suddetto accantonamento fu limitato a Euro 8.641. Va inoltre evidenziato l'aumento dell'IMU che è passata da Euro 284.841 del 2012 a Euro 308.578 dell'esercizio in commento, determinando un maggior onere di Euro 23.737. Si può pertanto affermare che in assenza delle suddette anomale componenti, scarsamente controllabili dal management, i costi della produzione fanno registrare una sensibile contrazione rispetto al precedente esercizio, a conferma del costante sforzo della Società al contenimento della spesa.

Il *Reddito operativo*, inteso come differenza tra valori e costi della produzione, assume conseguentemente un valore leggermente negativo, pari a Euro 37.500, a fronte di un risultato utile di Euro 287.906 conseguito nel precedente esercizio. La suddetta riduzione è ascrivibile sia al calo del valore della produzione sia, soprattutto, ai descritti maggiori oneri esogeni che hanno negativamente influenzato la gestione 2013.

L'*area finanziaria* genera un saldo negativo di Euro 207.187, in aumento di Euro 20.842 rispetto al 2012 (+ 11,18%). Il suddetto incremento si è verificato, nonostante la ricerca di un'ottimizzazione attenta e ponderata dei flussi di cassa che la Società costantemente persegue, sia a causa dell'incremento dei tassi

d'interesse sul debito a breve, sia per l'aumento dell'indebitamento a breve termine nei confronti del sistema bancario, anche determinato dalla riduzione dell'indebitamento a medio lungo termine, contrattosi di oltre 550.000 Euro per effetto del regolare rimborso delle rate capitale⁶.

La *gestione straordinaria*, al contrario di quanto avvenne nel precedente esercizio, apporta un risultato netto pesantemente negativo, quantificato in 182.643 Euro, determinato da sopravvenienze attive per Euro 22.185 da un lato e sopravvenienze passive per Euro 204.828 dall'altro. Il principale elemento negativo di carattere straordinario - che influenza pesantemente il risultato complessivo del Bilancio - è rappresentato da alcune passività relative a Ferie e permessi non goduti dal personale dipendente e non correttamente rilevate nei precedenti esercizi di competenza. I suddetti componenti negativi, in conformità a quanto stabilito dal principio contabile OIC ..., sono stati interamente iscritti a Bilancio non appena si è avuta contezza dell'errore, originando una Sopravvenienza passiva di complessivi Euro 196.833.

L'*area tributaria* che esprime le imposte sul reddito dell'esercizio, incide sulla redditività aziendale per complessivi Euro 45.717, rappresentati da:

- Imposte correnti per Euro 34.124, interamente rappresentate da IRAP;
- Imposte differite e anticipate per Euro 11.5934.

Sempre per quanto concerne l'aspetto tributario, si evidenzia, come già espresso in precedenza, che Imposta municipale unica - IMU – iscritta tra gli Oneri diversi di gestione, grava sugli Immobili di proprietà sociale per Euro 308.578.

Il Bilancio 2013 si chiude pertanto con una perdita netta di Euro 473.047, a fronte di un risultato positivo di Euro 9.644 conseguito nel precedente esercizio.

⁶ La società ha provveduto a rimborsare regolarmente i mutui bancari fino al 31 ottobre del 2012 quando è stata concessa la moratoria sui mutui facenti capo a banca Unicredit

Sotto il profilo patrimoniale si segnala una lieve riduzione dell' **Attivo immobilizzato** che passa da 46.417.409 a 44.831.529 milioni di Euro, essenzialmente dovuta all'ordinario procedimento di ammortamento dei cespiti che supera l'importo degli investimenti realizzati nel corso dell'esercizio.

Il **Capitale circolante** si riduce leggermente, passando complessivamente da 6.943.499 a 6.536.735 milioni di Euro, principalmente a causa del minor valore dei Progetti in corso di esecuzione (- €. 350.342) e dei Crediti verso clienti (- €. 688.472), solo parzialmente compensato dall'incremento delle disponibilità liquide (+ €. 567.065)

Il **Patrimonio netto** passa da €. 17.365.140 a €. 16.892.093, essenzialmente determinato dalla perdita di Euro 473.047 conseguita nell'esercizio in chiusura.

L' **Indebitamento** complessivo della Società fa registrare una riduzione di oltre 714.000 Euro, passando da 13.376.189 a 12.661.940 milioni di Euro. Si evidenzia, in particolare la riduzione del debito complessivo verso il sistema bancario (- €. 159.107), verso i Soci (- €. 100.000), verso la Regione Piemonte / Schede FIP (- €. 100.000) e verso i Fornitori (- €. 196.088). Prosegue regolarmente il rimborso dei finanziamenti a medio-lungo termine ottenuti dal sistema bancario, finalizzati alla realizzazione del complesso immobiliare di Environment Park. Si ricorda che nel Novembre 2012 la Società, nell'ambito delle nuove misure per il credito alle PMI, ottenne da Unicredit Banca d'impresa S.p.A. la sospensione temporanea dell'ammortamento dei mutui (moratoria), per un periodo di dodici mesi, ossia dal 30/11/2012 fino al 31/10/2013. Durante tale intervallo sono state corrisposte esclusivamente le quote di interessi al tasso contrattuale pattuito, con conseguente allungamento del piano di ammortamento per pari periodo. Il rimborso delle quote capitale è regolarmente ripreso a decorrere dal Novembre 2013.

Gli *Investimenti* realizzati nel corso dell'esercizio ammontano a complessivi Euro 84.022, a fronte di Euro 102.900 del precedente esercizio. Essi sono stati prevalentemente diretti a mantenere ed incrementare le strutture del Parco, con particolare riferimento alla parte immobiliare. Se ne fornisce il seguente dettaglio, distinto in base alla natura dei cespiti:

Investimenti in Immobilizzazioni immateriali:

Acquisto nuovi Programmi Software	6.191
Spese pluriennali di marketing	1.000
Immobilizzazioni in corso di esec. – nuovo sito internet	9.000

TOTALE	16.191
	=====

Investimenti in Immobilizzazioni materiali:

Spese incrementative su Immobili industriali - Lotto II	35.824
Spese incrementative su Immobili – Centro servizi	7.308
Impianti di allarme	3.630
Attrezzatura varia	1.640
Attrezzature scientifiche per laboratori	2.102
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	1.214
Macchine ufficio elettroniche	9.363
Opere elettromeccaniche per Centrale idroelettrica	5.400
Opere edili per Centrale idroelettrica	1.350

TOTALE	Euro 67.831
	=====

Si specifica che nel corso dell'esercizio non si sono realizzate dismissioni di Cespiti.

2_LE BUSINESS UNIT DELLA SOCIETA'

Nel corso dell'anno appena concluso la società ha realizzato attività con le tre business unit operative: I servizi immobiliari, la centrale idroelettrica e le attività di Innovazione e sviluppo (I&D).

A) SERVIZI IMMOBILIARI:

L'unità di business dei servizi immobiliari riunisce al proprio interno i servizi collegati all'offerta insediativa e le attività del centro convegni.

A fine 2013 i contratti attivi facenti capo al settore immobiliare sono 68 con una superficie complessivamente occupata 22.628 di cui a reddito nel corso dell'anno 18.826 mq, ancora simile a quello dell'anno precedente. Questo dato indica una sostanziale tenuta degli spazi a reddito, cosa per altro confermata dal volume degli affitti che è praticamente invariato rispetto al 2012.

Ciò non di meno osservando gli spazi liberi⁷ a confronto fra la fine del 2012 e la fine del 2013 rileviamo purtroppo una notevole impennata. Il *vacancy* a fine 2013 è di 2.411⁸ mq un valore quasi raddoppiato rispetto a quello registrato nel 2012 a causa di un consistente numero di recessi manifestatisi nel finale di anno con effetti importanti sul valore degli affitti dal prossimo anno. L'esercizio 2013 registra 7 recessi contrattuali, (fra i quali Electron, Selex, Sgs, Olicar) e 4 nuovi ingressi con un flusso netto in termini di mq a reddito di -1.140 mq.

Sono i segnali concreti della crisi del mercato illustrata in apertura con effetti ancor più tangibili nel 2014 quando il calo interesserà anche il volume degli affitti.

Il valore della produzione di settore è di 4.201.734 Euro.

⁷ Il così detto vacancy, ossia gli spazi rilasciati a seguito di recessi contrattuali

⁸ A fine 2012 gli spazi liberi erano 1.271 mq

Prendendo in esame i principali ricavi dell'area immobiliare aggregati nel valore della produzione di settore si osserva, nel confronto 2013 vs 2012 un calo complessivo di 165 k€ (-3.8%) rappresentato con la seguente tabella.

VP IMMOBILI		VENDITE E PRESTAZIONI	ALTRI RICAVI E PROVENTI	CONTRIBUTI		
	2013	3.337.651	30.832	833.251		
2012	3.455.269	61.575	849.906			4.366.750
Δ	- 117.618	- 30.743	- 16.655			- 165.016
Δ%	-3,4%	-49,9%	-2,0%			-3,8%

Verificata l'invarianza del volume degli affitti, il cui valore è stabile a 1.961 k€, il calo più importante è nelle altre componenti la categoria **vendite e delle prestazioni**, che costituiscono il così detto fatturato secondario (centro convegni (-30 k Euro), spese allestimento adattamento locali (-40 k€) e altri rimborsi spesa) a dimostrazione che in un anno di crisi le aziende tendono a spendere meno per servizi collegati.

Il costo della produzione di settore per l'anno 2013 è di Euro 3.927.220 in calo del 2.2% rispetto all'anno precedente (-89.776 Euro).

A quest'area si imputano i costi attribuibili alle attività dei servizi immobiliari (costi per materie prime, costi per servizi, costi per godimento beni di terzi, costo del lavoro, ammortamenti e svalutazioni e oneri diversi), ossia per convenzione i costi diretti inerenti le prestazioni di servizi immobiliari (locazioni) per le imprese insediate e naturalmente per lo stesso Envipark nella funzione di Parco Tecnologico. Infatti nella logica di funzionamento imposta dalla mission aziendale, il settore immobiliare non è fine a se stesso con intenti puramente commerciali, ma è considerato un area strettamente integrata con l'altra faccia della medaglia, i servizi di trasferimento tecnologico e di Innovazione e Sviluppo. L'integrazione è bi-direzionale nel senso che da un lato i servizi immobiliari

offrono spazi alle attività di innovazione e sviluppo di Envipark, assorbendone i costi di funzionamento immobiliare, dall'altro i servizi immobiliari beneficiano di capacità attrattiva qualificando la propria offerta immobiliare proprio perché centro di eccellenza sulla tematiche ambientali.

Una prima rappresentazione sintetica degli elementi di costo è data dalla tabella che segue:

	2013	2012	Δ	Δ%
COSTI ESTERNI DIRETTI	2.096.053	2.218.386	-122.333	-5,5%
COSTO DEL PERSONALE	293.297	338.498	-45.201	-13%
AMMORTAMENTI	1.450.806	1.451.498	- 692	0%
SVALUTAZIONI PER SOFFERENZE CREDITIZIE	87.064	8.614	78.450	911%
	3.927.220	4.016.996	- 89.776	-2.2%

Osserviamo: A) il grosso peso delle svalutazioni conseguenti alle posizioni di sofferenza creditizia, a copertura prudente del rischio di credito descritto in apertura (senza questa voce la riduzione globale dei costi sarebbe stata nell'ordine del 4.2%). B) la riduzione del costo del personale per effetto del pensionamento di una risorsa (non sostituita) congiuntamente alla redistribuzione di una parte del carico del facility manager sull'attività della centralina. C) prosegue il contenimento degli altri costi diretti esterni che nonostante l'incremento dell'IMU⁹ registra un -5.5%

La struttura dei costi di questa business unit è per definizione rigida, difficilmente comprimibile di fronte alla crescita del parametro di *vacancy*. Infatti la componente ammortamenti è costante, sostanzialmente fissa la componente oneri diversi (l'IMU-TASI vale il 70% di questa voce), semi-fissa per la componente costi per servizi (vettori energetici, acqua, manutenzione impianti in

⁹ L'IMU 2012 è stata di 284 k€. Nel 2013 è stata 308 k€

abbonamento, spese di vigilanza e reception, servizi di pulizia e assicurazioni da sole coprono l'88% di questa voce di spesa). Tuttavia la società ha proseguito l'azione di contenimento dei costi per servizi rinegoziando e ottimizzando i principali contratti passivi. La tabella che segue evidenzia alcuni risultati raggiunti sui servizi principali.

	2013	2012	Δ	Δ%
ASSICURAZIONI	52.434	62.267	- 9.833	-16%
GESTIONE PARCHI	41.140	43.951	- 2.811	-6%
MANUTENZIONI	254.386	279.656	- 25.270	-9%
PULIZIA	165.723	180.186	- 14.463	-8%
SPESE RECEPTION	106.458	104.368	2.090	2%
SPESE VIGILANZA	43.580	77.851	- 34.271	-44%
SPESE TELEFONI FISSI	20.968	24.527	- 3.559	-15%
	684.689	772.806	- 88.117	-11,4%

La spesa energetica per il funzionamento degli immobili (energia elettrica, gas, legno per riscaldamento) è pari a Euro 875.753 in crescita del 4.3% rispetto all'anno precedente. L'incremento è dovuto esclusivamente alla crescita delle componenti tariffarie (incentivi a sostegno delle fonti rinnovabili) mentre i consumi sono diminuiti del 7,5% attestandosi nel 2013 a 3.7 GWh. Per quanto si operi nella direzione di ottimizzare i contratti di fornitura dei servizi energetici, le possibilità di comprimere in modo significativo questa voce di spesa passa ragionevolmente dall'investimento nell'ammodernamento degli impianti e nell'efficientamento energetico degli edifici.

Le attività del centro convegni sono purtroppo in forte contrazione. Il fatturato di questo settore è stato di 35.050 a cui sommando i contributi di competenza determina un valore della produzione di 44.403 Euro insufficiente a coprire lo stesso costo del venduto. Si è stimato in oltre 100 k€ il volume di attività di break-even. Sulla base di questi elementi potrebbe discendere una valutazione

obiettiva sulla sostenibilità del servizio, arrivando a considerare l'opzione di riconvertire parzialmente le sale in uffici destinati alla locazione vs aziende.

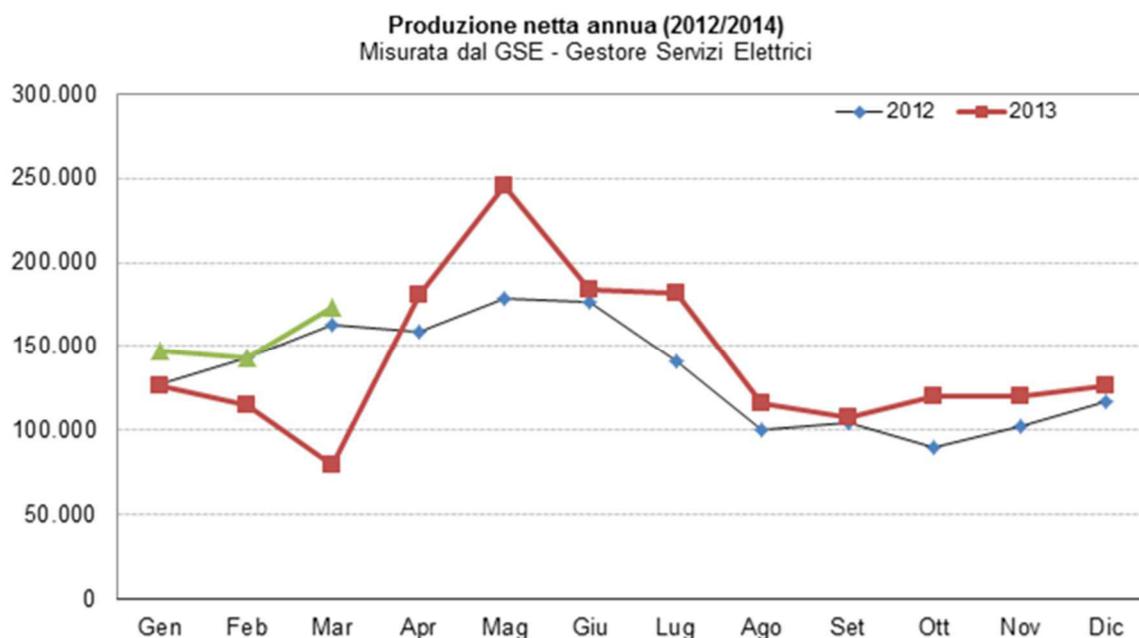
Nel complesso il reddito operativo di settore è di 274.515 pari al 7% del valore della produzione.

B) LA CENTRALE IDROELETTRICA

Al 31 dicembre 2013 il fatturato relativo alla produzione dell'impianto idroelettrico ammonta a 376.298 Euro in aumento del 6.4% rispetto ai 353.787 Euro dell'esercizio 2012.

Nel periodo in oggetto l'energia elettrica prodotta dall'impianto idroelettrico è stata pari a 1,7 GWh in lieve crescita (+6.4%) rispetto al 2012 a conferma della continuità produttiva dell'impianto.

Il grafico seguente riporta il confronto tra la produzione mensile nell'esercizio 2012 e 2013.



Il differenziale del valore di produzione mensile dell'impianto è da imputarsi, alle diverse condizioni di portata derivata dalla Dora Riparia per effetto della stagionalità e di periodi (giorni) particolarmente piovosi¹⁰.

In effetti nell'esercizio 2013 l'impianto idroelettrico ha garantito la piena operatività nei diversi mesi dell'anno senza guasti macchina rilevanti. La scelta gestionale di farsi carico internamente della conduzione e gestione¹¹ ha certamente portato dei benefici sia in termini di riduzione dei costi (il contratto di manutenzione ordinaria dell'impianto si è ridotto di quasi 30 mila Euro che di ricavi ricavi).

I fondamentali economici dell'impianto idroelettrico, che emergono nella tabella che segue, evidenziano un risultato operativo importante su cui la società punta per sostenere parte del business.

Environment Park - Quality of earning_S2		2013
CENTRALE IDRO-ELETRICA		
Anno 2013 (Euro/000)		
Fatturato		376
Altri ricavi e proventi (contributi)		58
VALORE DELLA PRODUZIONE		434
Costo del Venduto		143
% fatturato+VP		38%
Margine Operativo Lordo (EBITDA)		292
% fatturato+VP		78%
Ammortamenti		130
% fatturato+VP		34%
Utile operativo (EBIT)		162
% fatturato+VP		43%
Risultato gestione finanziaria		(14)
gestione straordinaria		
Utile ante Imposte (EBT)		148
% fatturato+VP		39,4%
Imposte sul reddito (Ires Irap)		(47)
Utile Netto (EAT)		102
% fatturato+VP		27,0%

¹⁰ Dal grafico si evince che le performance gestionali sono positive anche nel primo trimestre del 2014, buon auspicio per il prossimo esercizio

¹¹ Da maggio 2013 sono state destinate risorse interne (part-time) alla gestione ordinaria dell'impianto distaccandole parzialmente dalla gestione immobiliare, in affiancamento alla società esterna già attiva nel 2012

Proseguono le valutazioni preliminari connesse allo studio di fattibilità per il miglioramento dell'opera di presa. Lo scopo è ottimizzare la derivazione della portata ai livelli previsti dalla concessione e garantire così la piena operatività dell'impianto idroelettrico. Proseguono inoltre i contatti con le autorità preposte per completare l'iter autorizzativo.

C) LE ATTIVITA' DI INNOVAZIONE E SVILUPPO

Nel corso del 2013 il settore I&D ha lavorato su 118 commesse, per un volume di attività complessivo di 1.872.649 Euro compresi 3.929 Euro di contributi per attrezzature da laboratorio. Come anticipato in apertura rispetto al 2012, il settore registra un calo delle attività del -5.3% (-103 k€), che scontano un quadro di riferimento ove le istituzioni pubbliche nazionali e locali hanno subito un notevole ridimensionamento di budget con ripercussioni evidenti anche sui programmi di ricerca ridimensionando le dotazioni finanziarie a sostegno della ricerca.

I dati che seguono rappresentano in sintesi la distribuzione per attività:

- 1) 82 commesse a ricavo e 36 progetti finanziati
- 2) 58 progetti annuali e 60 progetti di durata pluriennale
- 3) 62 di origine pubblica e 56 da fonte privata

Le Business Unit operative sono state:

1. Advanced Energy (Hysylab e Polight)
2. Green Chemistry
3. Plasma Nanotech
4. Green Building
5. Clean Tech

La distribuzione delle attività per singola Business Unit è la seguente:

- GREEN BUILDING:

- 45 progetti nel settore Bioedilizia per un totale ricavi di circa 380 mila Euro;
- Di cui:
 - 41 commesse a ricavo e 4 progetti finanziati
 - 22 attività commissionate da istituzioni pubbliche e 23 da soggetti privati
 - 22 commesse annuali e 23 attività di durata pluriennale
- **ADVANCED ENERGY (Hysylab, e Polight):**
 - 26 progetti nel settore Energia per un totale ricavi di circa 695 mila Euro
 - Di cui:
 - 10 commesse a ricavo e 16 progetti finanziati
 - 19 attività commissionate da soggetto pubblico e 7 da soggetti privati
 - 16 commesse annuali e 10 attività di durata pluriennale
- **CLEAN TECH:**
 - 8 progetti nel settore dei Progetti Ambientali Integrati per un totale ricavi di circa 282 mila Euro
 - Di cui:
 - 5 commesse a ricavo e 3 progetti finanziati
 - 6 attività commissionate da soggetto pubblico e 2 da soggetti privati
 - 4 commesse annuali e 4 attività di durata pluriennale
- **PLASMA NANO-TECH:**

- 11 progetti nel settore delle nanotecnologie per un totale ricavi di circa 223 mila Euro
- Di cui:
 - 5 commesse a ricavo e 6 progetti finanziati
 - 6 attività commissionate da istituzioni pubbliche e 5 da soggetti privati
 - 0 commesse annuali e 11 attività di durata pluriennale
- **GREEN CHEMISTRY:**
 - 28 progetti nel settore delle nanotecnologie per un totale ricavi di circa 250 mila Euro
 - Di cui:
 - 21 commesse a ricavo e 7 progetti finanziati
 - 9 attività commissionate da istituzioni pubbliche e 19 da soggetti privati
 - 16 commesse annuali e 12 attività di durata pluriennale

Il costo della produzione di settore è di Euro 1.728.243 in crescita del 3.3% rispetto all'anno precedente. Va tuttavia specificato che il suddetto incremento è interamente ascrivibile ad un fattore indubbiamente non rientrante nell'ordinaria operatività aziendale, rappresentato dalle svalutazioni dei crediti verso clienti in stato di crisi, così come evidenziato nella tabella che segue.

CP_I&D					
		2013	2012	Δ	Δ%
COSTI ESTERNI DIRETTI		328.713	257.806	70.907	27,50%
COSTO DEL PERSONALE		1.233.947	1.300.000	- 66.053	-5%
AMMORTAMENTI		82.614	115.658	- 33.044	-29%
SVALUTAZIONI		82.969		82.969	
		1.728.243	1.673.464	54.779	3,3%

Nonostante il calo di ricavi nel 2013 il settore I&D segna un reddito operativo di Euro 144.406, pari all'8% del valore della produzione del settore.

Tale reddito tuttavia, proprio a causa della penalizzazione legata alle svalutazioni, non si dimostra in questo esercizio in grado di contribuire in modo adeguato all'assorbimento dei costi di struttura.

Tra le cause da descrivere, oltre alle già citate svalutazioni, sono da ricordare i seguenti elementi:

- Contrazione del mercato
- Contrazione dell'operatività
- Riduzione della spesa per attività di promozione "commerciale"

Per quanto riguarda la contrazione del mercato, si richiama come la struttura del mercato di riferimento per la valorizzazione di attività legate al supporto dell'innovazione vede come componenti quella pubblica, costituita dai programmi locali, nazionali e europei, e quella privata costituita da investimenti in R&S di imprese industriali.

E' facile comprendere come entrambe le componenti abbiano subito evidenti rallentamenti, sia legati a situazioni strutturali di crisi finanziaria (pubblica e privata), sia per situazioni congiunturali legate alla chiusura di periodi di programmazione di importanti fondi pubblici di riferimento per l'innovazione. Quest'ultimo punto è alla base di analoghi problemi che investiranno l'esercizio 2014.

In relazione all'operatività della struttura, la riduzione progressiva del numero di addetti, se dal lato economico non ha ancora evidenziato completamente i risparmi (anche in relazione alla stabilizzazione di alcune risorse per le quali non è stato più possibile proseguire rapporti di tipo parasubordinato), ha influenzato

negativamente la capacità produttiva dell'area, fatto questo chiaramente evidenziato dai forti vincoli che i meccanismi di rendicontazione di progetti cofinanziati pongono ad una struttura che ha visto ridursi le risorse operative, sia per effetto di fuoriuscite di personale, sia conseguentemente a nuove ricollocazioni in altre funzioni aziendali.

In ultimo è necessario ricordare che, come risposta alle rigidità finanziarie che da tempo caratterizzano la società, molte spese collegate alla ricerca di nuove opportunità sono state ridotte. Tale scelta, da un lato forzata da problematiche di breve periodo, rappresenta una delle cause alla base di una riduzione del valore della produzione.

Accanto a queste considerazioni, va altresì ricordato che l'azienda mantiene un ottimo posizionamento dal punto di vista della capacità propositiva e realizzativa rispetto ai temi che tratta. Le attività del Polo di Innovazione sono proseguite mantenendo Envipark come punto di riferimento per molte aziende ed enti di ricerca; accanto a queste si sono avviate azioni volte ad affiancare ad iniziative svolte su commessa per aziende, altre tipologie di partenariato che vedranno nel 2014 la società valorizzare la propria attività anche attraverso brevetti e accordi successivi.

Altri partenariati di tipo industriale hanno visto Envipark affiancarsi ad aziende italiane ed internazionali interessate a collaborare con la nostra struttura mettendo a disposizione a titolo gratuito tecnologie da sperimentare e in grado di essere proposte a potenziali clienti come innovazioni da introdurre in processi e/o prodotti.

Questi elementi positivi fanno ritenere che in una situazione di mercato più favorevole, la società potrà operare con risultati più positivi, anche se il trend del 2014 presenta ancora forti elementi di criticità.

Importante su questo piano sarà poter sostenere un'efficace azione di ricerca di opportunità di business finalizzata a intercettare le opportunità che potranno presentarsi.

Sul piano delle risorse umane, il percorso di riduzione della struttura intrapreso, porterà ad una riduzione del valore della produzione relativo a progetti co-finanziati, al quale dovrà accompagnarsi un incremento delle commesse dirette, che dovranno caratterizzarsi da un'elevata marginalità: questo aspetto, per la particolare attività proposta da Envipark rappresenta una sfida da portare avanti anche facendo maggiore ricorso a modalità alternative alla semplice commessa, quali accordi di valorizzazione differita dei risultati dei progetti.

Ultimo elemento da segnalare è l'assenza di investimenti tecnologici nell'area innovazione, legata alle stesse rigidità finanziarie alla base delle considerazioni precedenti; a questa importante lacuna si è ovviato per alcune aree attraverso accordi di collaborazione con provider tecnologici, per altre situazioni attraverso la massima valorizzazione di tecnologie già nella disponibilità dell'azienda. Tale situazione dovrà comunque essere presa in considerazione nel medio termine per poter offrire al mercato un livello di innovazione adeguato.

Focalizzando l'analisi sui diversi settori di attività, nel seguito si evidenziano i punti che caratterizzano principalmente l'esercizio.

Green Building

L'area ha visto un valore della produzione di 380 kEuro circa a fronte di costi complessivi di circa 290 kEuro di cui la maggior parte (250 kEuro) legati al personale.

Il settore si conferma in crescita rispetto al valore della produzione e fornisce una marginalità positiva superiore alla media dell'area Innovazione. Nel 2013 il settore ha visto crescere il proprio peso nell'attività anche in relazione a diverse iniziative che hanno visto l'interazione con altre aree dell'azienda e la

proposta di diverse commesse che hanno impiegato risorse umane specializzate normalmente operanti in altre aree. La proposta del settore è sempre molto attuale e si integra molto con le tematiche di intervento del Polo di Innovazione; dal punto di vista del mercato, il settore, seppure sia potenzialmente molto attuale, soffre della forte depressione del mercato delle costruzioni che sta ritardando in modo significativo l'avvio di azioni di riqualificazione energetica dei patrimoni edilizi.

Advanced Energy

Il settore comprende le attività relative al laboratorio tecnologico su idrogeno e fuel cells, l'attività come soggetto gestore del Polo di Innovazione e altre iniziative in campo energetico. Il valore della produzione si è attestato su 695 KEuro a fronte di costi complessivi di circa 625 kEuro fortemente influenzati dall'effetto delle svalutazioni causate dalle procedure concorsuali emerse nel corso dell'esercizio. Il settore ha registrato una riduzione del volume di attività legato alla conclusione di importanti progetti in ambito idrogeno e fuel cells legati a programmi regionali ormai chiusi: questo è un chiaro esempio di contrazione del mercato derivante da finanziamenti pubblici. A fronte di questa contrazione si sono avviate attività interessanti in ambito di commesse private, caratterizzate però da volumi molto più contenuti e da necessità di concentrarsi su poche iniziative dall'incertezza (e quindi grado di innovazione) molto ridotta.

Il Polo di Innovazione gestito da Envipark si è portato su indicatori di grande interesse: 160 aderenti, 52 progetti avviati con la partecipazione di oltre 130 aziende ed un volume di investimenti mobilitato di oltre 25 MEuro, sono cifre che forniscono un'idea importante dell'impatto che il lavoro della società ha sul territorio nell'adempimento della propria mission.

Tale impatto è sostenuto nel 2013 da un contributo regionale che ammonta a circa 310 kEuro, a cofinanziare il lavoro della società e diverse iniziative messe in campo per garantire un livello di proposta soddisfacente alle aziende aderenti:

va evidenziato che questo budget per il 2014 verrà dimezzato (a fronte di un incremento degli indicatori di risultato proposti) per effetto della chiusura del programma regionale attuale e della ritardata apertura del prossimo; questo a testimonianza di quanto anticipato in precedenza.

Clean Tech

In quest'area si collocano gran parte dei progetti di carattere ambientale che non rientrano negli altri settori. Il 2013 ha visto un valore della produzione di circa 280 kEuro a fronte del quale i costi totali si sono attestati a 221 kEuro.

Gran parte dell'attività dell'anno si è concentrata nel completamento di diversi progetti internazionali in area Mediterraneo e Balcani, progetti finanziati da uno specifico programma nazionale CIPE.

In quest'anno si sono concentrate molte delle attività previste che hanno assorbito gran parte della spesa relativa alle trasferte dell'area innovazione nel suo complesso; anche questo programma vede la sua conclusione nel 2013 e non vi è certezza di prosecuzione nel futuro anche se discussioni sono in corso, a testimonianza di quanto la mancanza di visibilità pluriennale sia in grado di influenzare l'operato di soggetti operanti in settori che vedono l'innovazione come mission principale. La società sta comunque operando per valorizzare l'esperienza fatta anche in altri contesti sia geografici che di mercato, al fine di compensare le contrazioni che si stanno registrando.

Plasma Nanotech

Questo settore ha visto un valore della produzione di 223 kEuro a fronte di costi complessivi di circa 200 kEuro. Anche in questo caso vi sono segnali di contrazione che verranno a manifestarsi in modo più chiaro nel 2014; nel 2013 si è operato in un mix di progetti co-finanziati e di commesse private che sono in questo settore ancora più frammentate rispetto ad altri per la peculiarità della

proposta che vede la nostra società lavorare a fianco delle aziende non tanto nella fornitura di consulenze, ma nello sviluppo di soluzioni e processi nuovi.

Questo tipo di proposta, se non supportata da finanziamenti esterni, viene accolta dall'industria solo dopo una dimostrazione di efficacia che di per sé richiede un percorso lungo e impegnativo nello sviluppo. Questa dinamica, vista la riduzione di budget pubblici di supporto, richiede che la nostra società proponga un'offerta che passi anche attraverso accordi diversi (brevetti e loro valorizzazione) che spesso portano a differire la remunerazione.

Il settore sta comunque riscontrando un forte interesse verso diversi segmenti dell'industria manifatturiera e gli accordi con i technology provider stipulati nell'esercizio consentono di proporsi con un'offerta tecnologica adeguata al mercato.

Green Chemistry

Questo settore viene individuato in modo autonomo per la prima volta e presenta un valore della produzione di circa 250 kEuro (nel 2012 incluso nel settore Energia) a fronte di costi complessivi di 212 kEuro di costi diretti.

Sebbene la marginalità sia nettamente da migliorare (anche per effetto di una quota di ammortamenti ancora rilevante), il settore presenta una certa vivacità sia nell'ambito della capacità di partecipare con successo ad iniziative in campo europeo, sia per l'interesse che le facilities tecnologiche di cui dispone suscitano in alcuni importanti player di livello nazionale.

In questo senso si segnala l'accordo pluriennale con ENI Versalis per l'esecuzione di una serie di test sperimentali su scala pilota che ha visto l'avvio delle attività proprio nel 2013; tale accordo rappresenta, al di là del valore economico, un'importante qualificazione del ruolo di Envipark in un ambito che è stato individuato come molto promettente tra le traiettorie innovative individuate a livello nazionale. Molto interessanti in questo ambito sono anche i rapporti di

collaborazione che si stanno instaurando con diverse aziende industriali del territorio per attività nel settore biogas/biometano così come nel possibile recupero di materiali a valore aggiunto nel ciclo dei rifiuti.

Nel corso del 2013 i vertici aziendali hanno deciso di far nascere e strutturare un settore specifico di attività denominato Marketing&Comunicazione, in relazione all'esigenza di dover comunicare efficacemente l'identità dell'azienda e i risultati raggiunti in un contesto economico attuale sempre più competitivo e dominato dall'informazione, in cui la valenza della comunicazione aziendale diventa strategica.

A capo della stessa è stata messa una risorsa interna con la creazione di un apposito staff.

Gli obiettivi dati per il 2013 al settore sono i seguenti:

- la verifica, con la Direzione, della visione strategica dell'azienda e della sua mission
- la verifica del posizionamento dell'azienda sul mercato strutturando un'efficace attività di comunicazione
- la condivisione degli obiettivi con tutti i dipendenti che lavorano in azienda attraverso puntuali riunioni di coordinamento al fine di creare una squadra compatta e consapevole del raggiungimento degli stessi
- la volontà di creare un network tra le 68 aziende insediate nel Parco, esigenza da tempo riscontrata e richiesta dalle stesse e dalle aziende aderenti al nostro Polo di Innovazione
- incrementare le relazioni esterne coordinando la partecipazione a fiere, incontri istituzionali, convegni, eventi

Si è ritenuto che l'aumento delle possibilità di crescita dell'azienda, potesse essere in qualche misura affidata ad un'efficace comunicazione dei

risultati conseguiti e delle potenzialità dell'azienda al fine di migliorarne la reputazione nei confronti dei clienti e, più in generale, di tutti gli stakeholder.

L'attività di comunicazione consiste in una serie di azioni ben pianificate e coordinate, che definiscono il cosiddetto Piano di Comunicazione, avviato nel corso dell'anno, ma con una programmazione a medio termine, finalizzato a rendere noti non solo i servizi della società, ma anche i risultati aziendali o le iniziative sostenute.

Il Piano di Comunicazione nasce prima di tutto dall'esigenza di comunicare l'identità di un'azienda gestita bene e in modo professionale, con l'obiettivo, inoltre, di limitare possibili danni d'immagine derivanti da uno scenario di crisi.

Le prime attività previste nel Piano di Comunicazione, riferite al 2013, sono state:

- la definizione di una nuova corporate identity per sancire un'innovazione aziendale e per testimoniare un'immagine rinnovata della Società.
- il restyling del logo aziendale, tramite un concorso di idee, con la volontà di voler identificare la Società già nel marchio secondo le due business unit (Innovazione e Sviluppo / Servizi immobiliari)
- lo studio di un più vasto progetto di un sistema di comunicazione, con il quale oggi Envipark si presenta all'esterno, attraverso l'ideazione dei loghi di tutti i settori di attività declinati del logo istituzionale
- la realizzazione di tutti i documenti aziendali declinati secondo il nuovo logo

Nell'ambito del piano strategico di Marketing e Comunicazione intrapreso dall'azienda è stato avviato un progetto di web marketing con lo scopo di definire

il nuovo posizionamento di EnviPark e di promuovere i servizi offerti dalla Società.

Nello specifico l'attività di web marketing verrà supportata dalla realizzazione di una piattaforma CMS studiata ad hoc con tutte le caratteristiche innovative per favorire il posizionamento naturale sui motori di ricerca e dalla realizzazione dei principali social media.

L'obiettivo è incrementare il traffico del portale attraverso azioni specifiche di web marketing sfruttando il canale online per studiare il mercato e sviluppare i rapporti commerciali tramite il Web.

Nonostante il web sia oggi uno dei principali strumenti di comunicazione, si è riscontrata l'esigenza di utilizzare i tradizionali strumenti di comunicazione cartacei. Conseguentemente, nei primi mesi del 2014 l'ufficio Marketing e Comunicazione ha cominciato a realizzare internamente il materiale grafico per tutti gli eventi e le attività di promozione istituzionali e dei vari settori, il company profile dell'azienda, che verrà concluso nel primo semestre, e le brochure dei vari settori.

Per tutto quanto sopra esposto è stato definito, con la Direzione, un budget dedicato da suddividere sia nelle attività istituzionali che in quelle dei settori.

Per concludere la panoramica sull'andamento della gestione è importante rappresentare in modo sintetico il volume dei così detti costi di struttura, ossia delle spese indirette (semi fisse o fisse), necessarie per il funzionamento della macchina aziendale che vengono operativamente imputate alle 3 linee di business, ma per le quali è utile garantirne la tracciabilità in contabilità analitica per verificarne l'andamento.

I costi di struttura del 2013 sommano 618 k€ . Essi sono così distribuiti

- Costo delle risorse umane (371 k€):

- Amministratori¹²
- Funzioni amministrative contabilità banche e controllo di gestione
- Segreteria di direzione
- Il costo pro-quota dell'RSPP, del responsabile del personale, e del responsabile SGQA
- Relativi buoni pasto (ove previsto)
- Altri costi di struttura (247k€)
 - Gettone di presenza amministratori
 - Compenso del collegio sindacale
 - Consulenze di servizio (commercialista, consulente del lavoro, consulenze legali, advisor finanziario, ...)
 - Certificazione bilancio
 - Certificazione SGQA (ISO)
 - Ammortamento minori
 - Altri costi indiretti [Dotazione di cancelleria, corrieri, canone per il Sw gestionale, spese di funzionamento delle postazioni di lavoro della struttura (telefonia mobile, internet, ...), noleggi, quote associative, piccole spese di rappresentanza) e altri costi minori]

Il peso dei costi in oggetto è pari al 10% del valore della produzione in crescita di oltre tre punti rispetto all'esercizio 2012.

¹² Ad eccezione del costo dell'Amministratore Delegato direttamente attribuibile ai singoli settori

3_INDICATORI DI RISULTATO FINANZIARI

In ottemperanza alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 32/2007 vengono forniti alcuni indicatori finanziari ricavabili elaborando i dati derivanti dalla Contabilità generale, in grado di integrare ed arricchire l'informativa contenuta nei prospetti di Bilancio.

A tal fine si è provveduto ad eseguire una riclassificazione delle poste dello Stato patrimoniale e del Conto economico, secondo criteri di natura finanziaria. In particolare:

- Lo Stato patrimoniale civilistico è stato riclassificato in base a criteri finanziari;
- Il Conto economico civilistico è stato riclassificato secondo il criterio funzionale o della produzione effettuata.

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

IMPIEGHI			FONTI		
	2013	2012		2013	2012
ATTIVO FISSO	44.831.529	46.417.409	MEZZI PROPRI	16.892.093	17.365.140
ATTIVO CIRCOLANTE	6.536.735	6.943.499	PASSIVITA' CONSOLIDATE	3.423.646	4.666.245
RATEI E RISCONTI	52.715	71.188	PASSIVITA' CORRENTI	9.706.185	9.134.822
	0	0	RATEI E RISCONTI	21.399.055 *	22.265.889
	-----	-----		-----	-----
TOTALE CAPITALE INVESTITO	51.420.979	53.432.096	TOTALE CAPITALE DI FINANZIAMENTO	51.420.979	53.432.096
	=====	=====		=====	=====

(*) €. 21.299.619 sono considerati passività a medio-lungo termine in quanto Risconti passivi su Contributi per realizzo Parco; €. 99.436 sono considerati passività a breve termine.

Il prospetto dello Stato patrimoniale finanziario conferma pienamente due rilevanti debolezze della Società:

- **Lo storico squilibrio patrimoniale di cui Environment Park soffre sin dalla sua costituzione, consistente nel fatto il notevole Attivo fisso - rappresentato dalle strutture immobiliari e mobiliari del Parco - è finanziato da Capitale permanente (mezzi propri e passività consolidate) in misura assolutamente insufficiente, ossia soltanto per il 45,3%;**
- Lo squilibrio finanziario derivante dal fatto che l'Attivo circolante è inferiore alle Passività correnti.

Seguono il prospetto del rendiconto finanziario del conto economico riclassificato

**RENDICONTO FINANZIARIO
CASH FLOW STATEMENT**

ESERCIZIO 2013 ESERCIZIO 2012

Flusso derivante dalla gestione operativa

Risultato dell'esercizio	-473.047	9.644
Quote di ammortamento	1.669.902	1.707.987
Accantonamento Fondo T.F.R.	79.179	71.867
Pagamento indennità T.F.R. (1)	-36.163	-1.286
Diminuzione (aumento) Progetti in corso	350.342	-722.019
Diminuzione (aumento) Crediti v.so clienti	688.472	-376.255
Diminuzione (aumento) Crediti tributari	-53.011	192.424
Diminuzione (aumento) Altri crediti	-11.974	-1.160
Diminuzione (aumento) Ratei e Risconti attivi	18.473	-43.303
Aumento (diminuzione) Debiti v.so Fornitori	-196.088	-160.672
Aumento (diminuzione) Acconti ricevuti	-137.257	743.675
Aumento(diminuzione) Debiti tributari	-37.747	14.093
Aumento (diminuzione) Debiti verso Enti previd.	-5.617	-4.148
Aumento (diminuzione) Altri debiti	21.567	73.206
Aumento (diminuzione) Fondi rischi	-3	2
Aumento (diminuzione) Ratei e Risconti passivi	-866.834	-961.842
Flusso generato dalla gestione operativa	1.010.194	542.213

Flusso derivante dall'attività di investimento

Dismissioni (acquisti) Immobilizzazioni Immateriali	-16.191	-15.101
Dismissioni (acquisti) Immobilizzazioni Materiali	-67.831	-87.801
Dismissioni (acquisti) Immobilizzazioni Finanziarie	0	0
Flusso assorbito dall'attività di investimento	-84.022	-102.902

Flusso derivante dall'attività finanziaria

Aumento (diminuzione) debiti v.so Soci	-100.000	0
Aumento (diminuzione) debiti v.so Banche	-159.107	-567.878
Aumento (diminuzione) debiti v.so Altri	-100.000	0
Flusso assorbito dall'attività finanziaria	-359.107	-567.878

Flusso di cassa complessivo

Disponibilità liquide iniziali	169.171	297.738
Disponibilità liquide finali	736.236	169.171
Variazione disponibilità liquide	567.065	31128.567

Il free cash flow pone in luce il notevole avanzo operativo ottenuto, oltre che dalla buona capacità operativa anche grazie ad una gestione attenta dei flussi di cassa.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

	2013	2012	2011
Ricavi dell'area operativa	5.889.491	5.041.232	5.424.523
Variazione lavori in corso	- 350.342	722.019	370.774
Altri ricavi e proventi	969.483	976.000	1.164.934
	-----	-----	-----
VALORE PRODUZIONE OPERATIVA	6.508.632	6.739.251	6.960.231
Costi esterni operativi	- 2.607.523	- 2.884.550	- 3.199.536
	-----	-----	-----
VALORE AGGIUNTO	3.901.109	3.854.701	3.760.695
Costi del personale	- 1.569.303	- 1.356.891	- 1.256.926
Altri costi e oneri	- 699.404	- 501.917	- 342.851
	-----	-----	-----
MARGINE OPERATIVO LORDO – EBITDA o MOL	1.632.402 25,1%	1.995.893 29,6%	2.160.918 31%
Ammortamenti e accantonamenti	- 1.669.902	- 1.707.987	- 1.727.462
	-----	-----	-----
RISULTATO OPERATIVO – EBIT	- 37.500	287.906	433.456
Risultato Area finanziaria (al netto degli oneri)	733	440	3.681
	-----	-----	-----
EBIT NORMALIZZATO	- 36.767	288.346	437.137
Risultato dell'Area straordinaria	- 182.643	24.639	- 210.520
	-----	-----	-----
EBIT INTEGRALE	- 219.410	312.985	226.617
Oneri finanziari	- 207.920	- 186.785	- 195.212
	-----	-----	-----
RISULTATO LORDO	- 427.330	126.200	31.405
Imposte sul Reddito	- 45.717	- 116.556	- 98.876
	-----	-----	-----
RISULTATO NETTO	- 473.047	9.644	- 67.471
	=====	=====	=====

Il prospetto evidenzia chiaramente la valida capacità reddituale della Società, testimoniata dai valori assunti dagli indici più diffusi tra gli analisti, ossia l' **EBITDA** (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) e l' **EBIT** (Earning before interest and taxes) che esprimono la capacità dell'impresa di produrre reddito con la propria attività operativa, senza considerare i componenti di reddito di natura finanziaria, quelli straordinari e le imposte sul reddito. In particolare l' EBITDA risulta utile per comparare i risultati di diverse aziende che operano in uno stesso settore attraverso i multipli comparati; esso è spesso utilizzato poiché è molto simile al valore dei flussi di cassa operativi prodotti dall'azienda, e, pertanto, fornisce l'indicazione più significativa al fine di valutarne il valore.

Come ricordato in apertura e come appare dal precedente prospetto, il valore dell'Ebitda, pur considerando che il medesimo comprende l'importo dei contributi ottenuti per la realizzazione del Parco, si colloca su valori decisamente interessanti a conferma del valido grado di redditività dell'azienda; la sua contrazione rispetto al precedente esercizio è principalmente dovuta all'emersione di situazioni di insolvenza da parte di alcuni clienti insediati nel Parco che ha reso necessario un anomalo accantonamento al Fondo svalutazione crediti, come in precedenza illustrato.

ANDAMENTO DEI PRINCIPALI AGGREGATI ECONOMICI

	2013	2012	2011
Valore della produzione	6.508.632	6.739.251	6.960.231
Costi della produzione	6.546.132	6.451.345	6.526.775

Differenza tra valori e costi della produzione (Ebit)	- 37.500	287.906	433.456
Risultato Area finanziaria	- 207.187	- 186.345	- 191.531
Risultato area straordinaria	- 182.643	24.639	- 210.520
Risultato prima delle imposte	- 427.330	126.200	31.405
Imposte sul reddito	- 45.717	- 116.556	- 98.876
Risultato netto	- 473.047	9.644	- 67.471

Anche dal Prospetto sopra esposto emerge chiaramente che i risultati operativi di Environment Park sono sempre stati decisamente soddisfacenti, a conferma della validità della propria iniziativa imprenditoriale. Rappresenta un'eccezione l'esercizio in chiusura ma solo in quanto negativamente influenzato da fattori di natura straordinaria, come ampiamente descritto nei precedenti paragrafi. I validi risultati dell'Area operativa vengono tuttavia sempre pesantemente ridimensionati sia dal peso degli Oneri finanziari, determinati dalla storica sottocapitalizzazione, sia dal gravame tributario, in larga parte determinato dall'ineducibilità dell'imposta sul patrimonio immobiliare (IMU), nonché dall'Imposta sulle attività produttive (IRAP) la cui base imponibile comprende il costo del personale, delle collaborazioni e degli interessi passivi.

INDICATORI DI STRUTTURA FINANZIARIA

Gli indicatori di struttura finanziaria sono finalizzati alla quantificazione del "peso" percentuale di determinati aggregati dell'attivo e del passivo rispetto al totale delle attività o delle passività.

	2013	2012	2011
Peso delle immobilizzazioni: <i>Immobilizzazioni / Totale Attivo</i>	87,2 %	86,9 %	88,6 %
Peso del Capitale circolante: <i>Attivo circolante / Totale attivo</i>	12,8 %	13,1 %	11,4 %

Peso del Capitale proprio: <i>Capitale proprio / Totale passivo</i>	32,8 %	32,5 %	32,0 %
Peso delle passività consolidate: <i>Passività consolidate / Totale passivo</i>	48,1 %	50,2 %	51,1 %
Peso delle passività correnti: <i>Passività correnti / Totale passivo</i>	19,1 %	17,3 %	16,9 %

I dati emergenti dai prospetti sopra riportati confermano che il Capitale di Environment Park risulta per la maggior parte investito in Immobilizzazioni (87,2%), mentre il rimanente 12,8% è costituito da Attivo circolante.

A fronte di tali impieghi “rigidi” si rileva che il Capitale proprio rappresenta soltanto il 32,8% delle fonti di finanziamento le quali, per il 67,2%, sono costituite da Capitale di debito, di cui una buona parte (19,1%) avente scadenza a breve termine.

La descritta situazione di squilibrio tra struttura degli impieghi e struttura delle fonti di finanziamento costituisce la problematica finanziaria che da sempre caratterizza negativamente la Società la quale, come ripetutamente enunciato, soffre di una cronica sottocapitalizzazione che determina Oneri finanziari

decisamente rilevanti i quali vanno a penalizzare fortemente i validi risultati generati dalla gestione operativa.

INDICATORI DI SITUAZIONE FINANZIARIA

Gli indicatori di situazione finanziaria sono finalizzati all'individuazione di possibili squilibri per effetto di rapporti non appropriati tra determinate voci dell'Attivo e del Passivo patrimoniale.

	2013	2012	2011
Indice di disponibilità: <i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	0,67	0,760	0,675
Indice di liquidità: <i>Liquid. differite + Liquid. correnti / Passività correnti</i>	0,190	0,205	0,198
Indice di autocop. del Capitale fisso: <i>Patrimonio netto / Immobilizzazioni</i>	0,377	0,374	0,361
Indice di copertura fin. delle Immobil.: <i>Capitale permanente / Immobilizzazioni</i>	0,928	0,952	0,939

L'Indice di Disponibilità e l'Indice di Liquidità descrivono la capacità dell'impresa di fare fronte alle proprie passività a breve termine. Tali valori – in particolare l'indice di disponibilità - in una situazione ottimale, dovrebbero essere superiori a 1,00. Il fatto che per Environment Park si sia piuttosto lontani da tale risultato ottimale indica che la Società potrebbe essere soggetta a tensioni finanziarie nel breve periodo. Va tuttavia considerato che nelle passività a breve scadenza sono comprese le aperture di credito sui c/c bancari che, pur essendo

teoricamente revocabili nell'immediato, in realtà rappresentano una fonte di finanziamento stabile per la Società.

L'Indice di autocopertura del Capitale fisso indica la capacità della Società di far fronte ai propri investimenti con Capitale proprio, senza ricorrere all'indebitamento. Sarebbe opportuno che esso avesse un valore prossimo all'unità.

L'Indice di copertura finanziaria delle Immobilizzazioni misura la capacità dell'impresa di finanziare gli investimenti con Capitale a medio-lungo termine (anche di terzi). In caso di indice con valori inferiori all'unità, ci si trova nella situazione patologica di finanziamento delle immobilizzazioni con Capitale a breve termine.

Al fine di meglio comprendere la struttura finanziaria della società, riportiamo qui di seguito il prospetto di analisi dei flussi di cassa suddivisi per settore.

FLUSSI FINANZIARI AGGREGATI ANNO 2013

		IMMOBILI	I&D	CENTRALINA	TOTALE
SALDO INIZIO PERIODO 01/01/2013		64%	29%	7%	-€ 2.590.000,00
ENTRATE (A)					
IMMOBILI	CLIENTI	€ 4.454.304,30	€ -	€ -	€ 4.454.304,30
	RIMBORSI ASSICURATIVI	€ 15.528,00	€ -	€ -	€ 15.528,00
R&D	CLIENTI_COMMESSE	€ -	€ 869.417,24	€ -	€ 869.417,24
	CONTRIBUTI PER PROGETTI	€ -	€ 2.405.973,30	€ -	€ 2.405.973,30
CENTRALINA	GESTORE SERVIZI ENERGETICI	€ -	€ -	€ 406.381,33	€ 406.381,33
	RIMBORSI ASSICURATIVI_C	€ -	€ -	€ 13.100,00	€ 13.100,00
TOTALE ENTRATE OPERATIVE		€ 4.469.832,30	€ 3.275.390,54	€ 419.481,33	€ 8.164.704,17
		55%	40%	5%	
USCITE (B)					
IMMOBILI	FORNITURE OPERATIVE	€ 1.265.455,63	€ -	€ -	€ 1.265.455,63
	IMPOSTA REGISTRO - IMU	€ 329.104,30	€ -	€ -	€ 329.104,30
R&D	FORNITURE OPERATIVE	€ -	€ 1.351.837,24	€ -	€ 1.351.837,24
CENTRALINA	FORNITURE OPERATIVE	€ -	€ -	€ 95.513,65	€ 95.513,65
	DIRITTI CONCESSIONE ACQUA	€ -	€ -	€ 21.137,76	€ 21.137,76
STRUTTURA		€ 152.485,40	€ 69.094,95	€ 16.678,09	€ 238.258,44
PERSONALE	COMPENSI (*)	€ 335.205,64	€ 1.552.649,47	€ 64.176,74	€ 1.952.031,85
ASSICURAZIONI		€ 45.331,32	€ 707,47	€ 4.600,00	€ 50.638,79
UTENZE		€ 1.290.870,13	€ 12.259,75	€ 2.323,96	€ 1.305.453,84
IMPOSTE		€ 287.660,39	€ 126.828,20	€ 29.684,38	€ 444.172,97
TOTALE USCITE OPERATIVE		€ 3.706.112,81	€ 3.113.377,07	€ 234.114,58	€ 7.053.604,46
		53%	44%	3%	
MARGINE PRIMO= (A)-(B)		€ 763.719,49	€ 162.013,47	€ 185.366,75	€ 1.111.099,71
AREA FINANZ_uscite (C)					
		69%	15%	17%	
MUTUI (CAPITALE E INTERESSI)	UNICREDIT	€ 40.767,53		€ 27.178,36	€ 67.945,89
	EX-MEDIO CREDITO	€ 80.519,68			€ 80.519,68
	PER ALLUVIONE	€ 62.440,62			€ 62.440,62
PRESTITO SOCI (CAPITALE E INTERESSI)	CITTA' DI TORINO	€ -	€ -		€ -
	FINPIEMONTE	€ 60.752,41	€ 60.752,41		€ 121.504,82
	FIP	€ 50.000,00	€ 50.000,00		€ 100.000,00
INTERESSI A BREVE E ALTRI ONERI BANCARI	INTERESSI BANCARI A BREVE	€ 13.972,80	€ 125.755,24		€ 139.728,04
	ONERI BANCARI	€ 1.079,99	€ 489,37	€ 118,12	€ 1.687,49
TOTALE AREA FINANZIARIA		€ 309.533,04	€ 236.997,02	€ 27.296,48	€ 573.826,54
FLUSSO FINALE DELL'ANNO= (A)-(B)-(C)		454.186	-74.984	158.070	537.273
SALDO FINE PERIODO 31/12/2013					-€ 2.052.726,83

Il modello è stato costruito riclassificando tutti i movimenti finanziari dell'anno attribuendoli alle tre aree operative di business. I movimenti riguardanti la struttura, ossia quelle uscite di cassa non direttamente attribuibili ai settori di attività, sono state ribaltate ad essi in funzione della distribuzione dei ricavi.

Per convenzione i movimenti afferenti l'area finanziaria (interessi passivi, rimborsi dei prestiti e oneri bancari) sono stati attribuiti in base ai criteri seguenti:

- mutuo Mediocredito e Sella (interessi e rimborso capitale), settore immobili
- mutuo Unicredit (interessi e rimborso capitale) immobili e centralina
- prestito soci e FIP: immobili (50%), I&D (50%)
- interessi bancari a breve: immobili (10%), I&D (90%)
- oneri bancari: in funzione della distribuzione dei ricavi

La riclassificazione dei flussi di cassa per settori di attività rileva un flusso finanziario annuo consolidato positivo per oltre 500 k€. Esso è dato da un margine primario positivo di oltre 1 milione di Euro, (da un punto di vista operativo l'attività genera cassa anche grazie ad una gestione attenta dei flussi di cassa) e da un saldo negativo dell'area finanziaria di -573 k€. Sappiamo che questo risultato è stato ottenuto grazie al beneficio della moratoria dei mutui bancari e dall'effetto dei piani di rientro sui prestiti soci.

INDICATORI DI REDDITIVITA'

	2013	2012	2011
R.O.E. (Return on equity): <i>Reddito netto / Patrimonio netto</i>	Negativo	0,0006	Negativo
R.O.I. (Return on investments): <i>Reddito operativo (EBIT norm.) / Capitale investito operativo*</i>	Negativo	0,0054	0,0081
R.O.S. (Return on sales): <i>Reddito operativo (EBIT norm.) / Vendite</i>	Negativo	0,0572	0,0806

* Capitale investito operativo = Capitale investito totale – Capitale investito nella gestione atipica – Liquidità immediate

- IL R.O.E. (Return on equity) segnala la redditività dell'investimento nel Capitale della Società rispetto ad investimenti di altra natura.

- Il R.O.I. (Return on investments) rapporta il Reddito operativo (EBIT normalizzato) ed il Capitale investito operativo. Esso rappresenta un indicatore della misura in cui l'impresa genera redditività attraverso la gestione caratteristica.
- Il R.O.S. (Return on sales) segnala la redditività delle vendite, anch'esso partendo dal risultato operativo (EBIT normalizzato).

Nell'esercizio 2013 tutti gli indicatori di redditività assumono un valore negativo.

4_RISCHI ED INCERTEZZE

Definendo il "Rischio" la possibilità per la Società di subire in futuro un danno o una perdita derivante da qualche specifico fattore, si può affermare che la Società continua ad essere soggetta soprattutto al rischio di carattere finanziario (liquidità), meglio specificato di seguito.

Per quanto concerne le situazioni di incertezza e di criticità legate ad eventi futuri, la cui manifestazione potrebbe potenzialmente determinare il rischio di un aggravio del conto economico, si danno le indicazioni che seguono.

Incertezze di mercato:

- Eventuali variazioni al rialzo dei sistemi di riferimento per il costo del denaro (spread e tassi di interesse interbancari) che potrebbero determinare in prospettiva un sensibile aggravio per il Conto economico, considerato il grado di indebitamento ancora piuttosto elevato della Società;
- Un'eventuale ulteriore contrazione della domanda di locazioni immobiliari nel settore terziario direzionale, unitamente al rischio di recessi/moratorie nei rapporti con gli attuali clienti immobiliari, dovuta agli effetti della crisi dell'economia, potrebbe determinare un'ulteriore contrazione dei proventi locativi;

- L'eventualità di crescita del prezzo dell'energia nel medio periodo potrebbe causare un aggravio diretto del conto economico della Società e determinare problematiche circa le possibilità di ribaltare i maggiori costi sulle imprese insediate nel Parco;
- Eventuali variazioni dei cambi valutari avrebbero effetti molto contenuti, considerati i limitati rapporti che la Società intrattiene con i mercati esteri.

Rischio di credito:

- Il rischio di credito è originato dalla perdita in cui può incorrere la Società a causa dell'impossibilità di una controparte contrattuale di adempiere alle proprie obbligazioni, in particolare quella di far fronte ai propri obblighi di pagamento. La problematica è caratterizzata da due elementi contrastanti: da un lato il fattore esogeno dell'incertezza della ripresa economica, che non stimola ancora a sufficienza il tessuto produttivo, dove permane un notevole grado di incertezza che limita le potenzialità di crescita delle imprese; dall'altro il target dei clienti di Environment Park che offre una certa sicurezza in tema di affidamento e solvibilità. Tuttavia, come si è potuto verificare nell'esercizio appena concluso, il rischio di credito in esame risulta difficilmente valutabile a priori. Le posizioni creditorie attualmente in contenzioso o ritenute a rischio risultano comunque adeguatamente coperte dagli stanziamenti eseguiti nell'esercizio in chiusura e nei precedenti. La Società ha, infatti, stanziato a Bilancio un adeguato Fondo svalutazione crediti, conteggiato analizzando individualmente le posizioni ritenute potenzialmente a rischio.

Rischio di liquidità:

- La Società controlla attentamente il rischio di liquidità, considerando le scadenze imposte dagli impegni finanziari (pagamenti) ed i flussi

finanziari attesi dalle attività svolte (incassi). L'analisi dell'indice di liquidità e dell'indice di disponibilità esposti nei paragrafi precedenti, indicano una certa tensione nella situazione finanziaria aziendale di breve periodo.

- Nel corso dell'esercizio in commento Environment Park è sempre stata in grado di adempiere correttamente a tutte le proprie obbligazioni, compreso il rimborso dei prestiti a medio lungo termine nei confronti del sistema bancario e si reputa che possa ragionevolmente continuare a mantenere tali impegni. Si ricorda in proposito che la Società, nel periodo 30 Novembre 2012 - 31 Ottobre 2013, ha usufruito di una *moratoria sui mutui bancari*, ossia dei benefici previsti nell'accordo "Nuove misure per il credito alle PMI", corrispondendo in relazione ai mutui stipulati esclusivamente le quote di interessi al tasso contrattuale pattuito. Nel mese di novembre 2013, la società ha aderito al nuovo accordo sul credito rinegoziando i termini dei due mutui bancari in essere con il conseguente allungamento del piano di ammortamento per pari periodo. Tale accordo ha consentito di contenere gli esborsi nell'ordine di quasi il 50% rispetto al contratto iniziale, mantenendo invariate le condizioni di costo.
- L'obiettivo della Società nel medio-lungo termine, continua ad essere è quello di ottenere un corretto equilibrio tra struttura delle fonti e struttura degli impieghi, che rappresenta il presupposto fondamentale per ottenere anche una equilibrata situazione patrimoniale e finanziaria. Considerati i notevoli impegni a cui Environment Park dovrà ottemperare in conseguenza del rimborso dei finanziamenti ottenuti per la realizzazione del Parco tecnologico ed avuto riguardo al periodo recessivo che sta attraversando l'economia italiana, non si può escludere che la Società

possa essere prossimamente soggetta a momenti di tensione finanziaria.

Va tuttavia osservato che:

- a) Parte dell'indebitamento è relativo a finanziamenti stipulati nei confronti dei propri Soci, con i quali si intrattengono ottimi rapporti collaborativi; pertanto il suddetto indebitamento può essere gestito con modalità sicuramente più elastiche rispetto a quelle normalmente praticate sul mercato. Nel corso del 2013 e nei primi mesi del 2014 è proseguito il versamento delle rate di rimborso dei prestiti verso soci (Città di Torino e Finpiemonte S.p.A.). Si prevede che gli impegni verso i Soci potranno proseguire come da programma, a condizione che la gestione dei flussi operativi non venga ulteriormente penalizzata da un ciclo economico recessivo;
- b) Nel corso del 2013 la banca di riferimento per le attività correnti (BNP-Paribas) ha imposto unilateralmente la riduzione di parte degli affidamenti. Ciò non di meno la Società nel primo trimestre del 2014 è riuscita ad ottenere un nuovo affidamento con altra banca, recuperando parzialmente nuova capacità di manovra;
- c) Nei primi mesi del 2014, si è provveduto a scadenzare il rimborso del finanziamento FIP verso la Regione Piemonte, concordando un apposito piano di rientro che prevede il versamento delle due ultime rate entro l'anno che verrà;
- d) Nel corso del 2013 è terminato il rimborso di un finanziamento di originari Euro 550.000, stipulato a seguito degli eventi alluvionali del 2000;
- e) Nell'anno 2015 è prevista la conclusione del rimborso di un importante finanziamento a medio-lungo termine ottenuto dal sistema bancario, di originari Euro 5.164.569. Pertanto,

successivamente a tale data, la Società vedrà ridurre i propri impegni di circa 290.000 Euro all'anno;

Il rischio di liquidità ancorché strutturalmente correlato all'andamento delle attività, è tuttavia endemico, connesso alla storica sottocapitalizzazione di cui soffre la Società e al superamento definitivo della fase di rimborso degli impegni a medio lungo termine prevista in via definitiva per il 2019. Tuttavia, prima di giungere alla descritta situazione di equilibrio, la Società dovrà ancora superare un biennio finanziariamente impegnativo.

5_OBIETTIVI E POLITICHE DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

L'anno 2013 conferma dunque un quadro finanziario di riferimento rigido con una prospettiva aleatoria. Il quadro degli indicatori rappresenta dunque la storica ed inesorabile dipendenza finanziaria della società dalle fonti esterne di finanziamento, dipendenza che, come descritto nel precedente paragrafo, è un fattore aggravante del rischio finanziario.

Ciò non di meno la riclassificazione dei flussi di cassa per settori di attività rileva un flusso finanziario annuo consolidato positivo per oltre 500 k€. Esso è dato da un margine primario positivo di oltre 1 milione di Euro, (da un punto di vista operativo l'attività genera cassa per mezzo di una gestione attenta dei flussi di cassa) e da un saldo negativo dell'area finanziaria di -573 k€. Sappiamo che questo risultato è stato ottenuto grazie al beneficio della moratoria dei mutui bancari e dall'effetto dei piani di rientro sui prestiti soci. Ciò che desta preoccupazione è il biennio a venire, nel quale l'aumento del peso finanziario dovuto alla ripresa della fase di rimborso, potrebbe affiancarsi al rischio di un ciclo recessivo con il calo delle entrate.

Al fine di gestire adeguatamente l'aspetto finanziario, nell'intento di contrastare tale rischio, il management sta portando avanti le seguenti iniziative:

- a) La ricerca di nuovi Istituti di credito dai quali ottenere nuove linee di credito; sono in corso vari contatti con alcune Banche operanti a livello regionale che hanno manifestato una buona disponibilità in tal senso;
- b) I costanti costruttivi rapporti con i Soci che hanno concesso finanziamenti alla Società, al fine di valutare la possibilità di procrastinare ulteriormente il rimborso dei medesimi;
- c) La valutazione della possibilità di convogliare le attività di ricerca e innovazione in una struttura giuridica differente da quella attuale, avente carattere non lucrativo, al fine di beneficiare in misura maggiore dei finanziamenti nazionali e comunitari finalizzati al sostegno della ricerca, spesso preclusi o limitati alle Società di capitali;
- d) La valutazione della possibilità di cedere, in tutto o in parte, gli *asset* immobiliari del Parco, ovviamente previo accordo con gli azionisti.
- e) La valutazione di possibili forme di ricapitalizzazione

6_INFORMAZIONI SU AMBIENTE E PERSONALE

La gestione delle risorse umane, nel corso del 2013, è stata soprattutto guidata dalla messa in atto degli obiettivi già individuati nel corso del 2012:

- riduzione dell'impatto economico – finanziario del personale, pur nel rispetto dei vincoli imposti dalla riforma del lavoro ancora in vigore, dal mantenimento di un livello di operatività sufficiente a garantire obiettivi di budget coerenti e dal contenimento effetti sul personale impiegato;
- ottimizzazione dei processi aziendali.

Nel rispetto degli obiettivi sopra esposti, il 2013 si è caratterizzato da:

- una riduzione del N. totale di risorse umane, compresi cocopro, stage e consulenti; nel dicembre 2013 erano presenti 40 risorse a fronte dei 43 del dicembre 2012;
- un ulteriore aumento, in termini percentuali, dei “contratti stabili” sul totale dei contratti, in totale 30 sui 40 di cui sopra sono inquadrati con contratti a T.I. e T.D. (oltre il 75%);
- un continuo monitoraggio e il conseguente ricorso a forme contrattuali meno onerose: ricorso a progetti nell’ambito di Lavoro&Sviluppo4 (intervento finanziato dal Ministero dello Sviluppo Economico nell’ambito del Programma Operativo Nazionale “Ricerca e Competitività” 2007 – 2013 per le Regioni dell’Obiettivo Convergenza), ricorso ai contratti di Alto apprendistato;
- analisi e conseguente riduzione dei costi “accessori”: telefoni aziendali, compensi extra, ticket restaurant, riorganizzazione degli spazi;
- attuazione del processo di ottimizzazione dei processi aziendali, attraverso una ridefinizione di alcune funzioni aziendali al fine di ottenere un presidio più puntuale di tutte le attività.

Nel corso del 2013 è emersa una problematica relativamente al consistente monte ore di ferie e permessi non goduti/usufruiti nel corso degli anni precedenti, con conseguente necessità di avviare un percorso finalizzato a ricondurre la situazione entro limiti accettabili. Il percorso si è articolato nei seguenti punti:

- Accertamento puntuale per ciascun dipendente del rateo ferie e permessi residui anni precedenti
- Studio di un Piano di rientro personalizzato distribuito in un arco temporale tale da ricondurre la situazione entro limiti accettabili, garantendo

contemporaneamente l'operatività corrente in linea con gli obiettivi di budget stabiliti

- Definizione puntuale delle ferie maturate negli anni in corso, per evitare un ulteriore accumulo di pregresso
- Comunicazione a tutto il personale del problema nel corso di una riunione generale e incontri a livello di area per discutere delle situazioni individuali e di eventuali vincoli operativi
- Sottoscrizione di lettere individuali che fissano la pianificazione per ciascun dipendente in linea con il piano di rientro

Per quanto riguarda la **formazione**, nel corso del 2013, sempre nel perseguimento degli obiettivi di cui sopra, ovvero di contenimento dei costi legati alla gestione del personale, l'azione formativa è stata caratterizzata da:

- erogazione principalmente di corsi obbligatori per legge, in particolare nel rispetto del nuovo accordo Stato-Regioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- erogazione nell'ambito di Piani Formativi interamente finanziati da Fondimpresa.

In totale sono state erogate circa **720 ore di formazione** che hanno coinvolto 35 partecipanti, ottenendo un indicatore inferiore rispetto a quello del 2012 ma comunque in linea con il livello obiettivo posto nel Sistema di Gestione Qualità e Ambiente (incidenza delle ore per formazione sul totale delle ore lavorate superiore all'1,6%).

Nel corso del 2013 è infine proseguito l'impegno per il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro (ai sensi del D. Lgs. 81 e s.m.i.), con ulteriori interventi:

- Aggiornamento e integrazione dei Documenti Valutazione Rischi aziendali (DVR) e valutazioni specifiche in relazione al RISCHIO Chimico, Biologico e Cancerogeno presenti nei Laboratori;
- Redazione di una procedura specifica per l'assegnazione dei DPI ai singoli lavoratori;
- Attuazione del protocollo di Sorveglianza Sanitaria, mediante esecuzione di visite mediche preventive periodiche e di specifica profilassi sanitaria (in **totale 33 visite**);
- Informazione/Formazione: sono state erogate **392 h** che hanno riguardato soprattutto aggiornamenti di alcune figure (dirigente, RLS) e le risorse impegnate nei laboratori;
- Monitoraggio dell'andamento Infortuni: nel corso del 2013 **NON** si è verificato alcun infortunio.

7_FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nel corso dei primi mesi del 2014 la Società ha proseguito regolarmente la propria attività operativa. Ecco i fatti di rilievo accaduti dopo la chiusura dell'esercizio:

1. Nel mese di febbraio Envipark ha concordato con la Regione Piemonte Direzione attività produttive, il piano di rientro del debito residuo per il Prestito FIP ex LR 55/2000 "Scheda industria – Parchi tecnologici". Si tratta della rateizzazione del saldo finale di 340.702 da liquidare in due tranches entro il 31-12-2014
2. Nel mese di marzo la società ha stipulato un importante contratto attivo di locazione immobiliare con la società Irion (già cliente Envi dal 2004), avente per oggetto la messa a disposizione

dell'intera palazzina A1 uffici (liv 1 e liv 0) per complessivi 1.200 mq. Durata del nuovo contratto 6 anni + 6 Sono previste importanti opere di riqualificazione dell'immobile interamente a carico del cliente, a fronte della concessione di una tariffa calmierata

8_EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per l'anno 2014 le attese risentono delle condizioni di crisi.

Il **mercato immobiliare** è previsto nuovamente in contrazione e le richieste di spazi in locazione per il settore business, sono previste ancora stazionarie. Gli effetti di questo quadro potrebbero riflettersi anche in Envipark sulle attività dei servizi immobiliari; è assolutamente plausibile che i canoni di locazione applicati segnino una riduzione, ed è assolutamente fondato il rischio di nuove moratorie tariffarie e recessi. Il livello di *vacancy*, ossia la quantità di spazi disponibili da affittare, ha raggiunto un massimo all'inizio del primo trimestre superando quota 3000 mq con la prospettiva di ridiscendere a circa 2000 mq con la consegna dei locali al cliente Irion. Il volume di produzione per l'area immobiliare è dunque atteso in ulteriore contrazione rispetto al 2013 ed è indispensabile, ancorché in un mercato difficile, individuare obiettivi raggiungibili per il recupero della superficie a reddito, continuando senza sosta ad attrarre nuove realtà, che puntano su una location logisticamente ben posizionata in un contesto green. La società si impegna a proseguire il presidio rigoroso delle spese ben sapendo che, con la prevalenza di costi semi-fissi, la possibilità di comprimere in modo significativo il volume di spesa, si avrebbe solo nel caso di importanti investimenti di ammodernamento degli impianti.

Anche le attività del settore **Innovazione e Sviluppo** sono purtroppo previste in diminuzione. L'anno 2014 è considerato un periodo di transizione tra la chiusura dei programmi pluriennali di sostegno all'innovazione (europei e

regionali) e l'avvio di quelli nuovi, che avranno effetto a partire dalla seconda metà del 2015.

L'unica attività a mantenersi su livelli costanti è quella della **Centralina Idroelettrica**. A parità di altre condizioni è probabile che la produzione 2014 si mantenga su 1,7 GWh replicando le performance economiche e finanziarie del 2013. Si conferma dunque l'opportunità di massimizzare l'utilità di questo settore attraverso l'investimento per la diga di sovralzo nell'area dell'opera di presa sul fiume Dora, fin tanto che varrà il contratto di cessione agevolata.

Per quanto concerne le politiche di gestione del costo del lavoro, nel 2014 proseguiranno le azioni di ottimizzazione delle posizioni in scadenza valutando puntualmente caso per caso, le singole situazioni in relazione alle opportunità offerte dagli strumenti normativi.

Permangono forti rigidità sul versante finanziario. La proiezione dei flussi di cassa per l'anno a venire è fortemente condizionata da fattori esogeni. La benefica scorta di liquidità prodotta dalla rinegoziazione dei mutui bancari, illustrata in precedenza, consentirà di far fronte a tutti gli impegni in scadenza nell'anno a condizione che non intervengano ulteriori fattori esogeni indotti dal quadro recessivo. Si conferma quanto descritto in precedenza nel paragrafo dei rischi e delle incertezze, ossia la necessità di far ricorso a nuovo credito bancario a breve parallelamente al supporto concreto dei soci per superare con successo, la fase di rimborso finale dei prestiti a medio lungo termine. Le stime sul conteggio degli oneri finanziari sono fatte mantenendo invariati i tassi di riferimento per almeno tre trimestri, con una proiezione dell'area finanziaria in lieve crescita.

Nel complesso ci si aspetta un esercizio impegnativo nel quale sarà necessario, al fine di per rimarcare un ruolo attivo e virtuoso fra gli attori del sistema piemontese di supporto alla ricerca e innovazione, ricercare senza sosta

soluzioni finanziarie praticabili per supportare e dar continuità all'esperienza operativa fin qui dimostrata.

9_ALTRE INFORMAZIONI

In conformità al disposto di cui all'Art. 2428 del Codice civile, si forniscono le ulteriori seguenti informazioni:

- Environment Park S.p.A. non detiene azioni proprie e neppure azioni o quote di Società controllanti, né direttamente né tramite Società fiduciaria o interposta persona. Tale possesso a tutt'oggi non si è mai verificato;

- Environment Park S.p.A. non è controllata da altre Società od Enti e, a sua volta, non controlla altre Società od Enti.

Ai sensi dell'Art. 2359 del Codice civile, Environment Park S.p.A. è considerata Società "collegata" a Finpiemonte S.p.A. la quale possiede oltre un quinto delle azioni ordinarie. Si precisa che i rapporti tra Environment Park S.p.A. e Finpiemonte S.p.A. sono del tutto analoghi a quelli esistenti con tutti gli altri azionisti.

La Società non dispone di sedi secondarie oltre alla sede legale, sita in Torino, Galleria San Federico N. 54 ed alla sede operativa di Via Livorno N. 60 - Torino.

Le forme di indebitamento impiegate dalla Società nel corso dell'esercizio 2013 sono essenzialmente le seguenti:

- a) I finanziamenti fruttiferi da parte di alcuni Soci;
- b) I mutui ipotecari concessi da alcuni Istituti di credito;
- c) I debiti verso la Regione Piemonte / Finpiemonte per schede FIP;
- d) Gli scoperti di conto corrente bancario.

I dettagli delle citate forme di indebitamento sono esposti nella Nota integrativa.

10_CONCLUSIONI

Con questo bilancio si chiude non solo l'esercizio 2013 ma anche il nostro mandato. Ritengo quindi che debbano essere espresse alcune considerazioni che vanno oltre l'anno in esame.

La società oggi è un riconosciuto stakeholder per tutti i suoi soci e un partner affidabile delle tante aziende, centri di ricerca, dipartimenti dell'Università e del Politecnico che con noi lavorano, progettano, e disegnano almeno una parte dello sviluppo economico del nostro territorio. E' una società che fa dell'intelligenza del proprio capitale umano la forza per perseguire gli obiettivi di lavoro.

Un grazie, sentito e non retorico, per il costante supporto nelle scelte va innanzitutto al CdA e al Collegio Sindacale ed in particolar modo al personale di Envipark che, usando una classificazione del bilancio sociale, è il vero valore aggiunto di questa realtà.

Come si evince da questa relazione l'esercizio 2013 segna dunque un momento importante nella vita della società.

E' chiara la consapevolezza che la *mission* originaria continua ad essere strategica in un quadro di supporto allo sviluppo green economy, ed è altresì nitida la necessità di rendere economicamente e finanziariamente sostenibile il modello operativo, reso vulnerabile dal ciclo recessivo.

I due aspetti chiave possono essere colti in una dimensione di opportunità e stimolo al cambiamento.

L'attività del Parco deve essere rafforzata e ripensata in una logica di definizione di un nuovo sistema di relazioni tra la società e gli *stakeholders* razionalizzando le diverse strutture a supporto dell'innovazione esistenti oggi a Torino. Di qui la necessità e l'opportunità, soprattutto da parte dei principali soci di Envipark, di avviare un percorso di integrazione tra iniziative in corso e nuove che seguono l'innovazione in campo energetico/ambientale, per arrivare a consolidare una massa critica che con idonei modelli organizzativi possa diventare il *landmark* di una città che crede nella ricerca e nell'innovazione.

Con egual spirito innovativo deve essere rivisto il modello economico finanziario. La società sconta da sempre gli effetti leceranti di una cronica sottocapitalizzazione, in questi anni parzialmente attenuata dal ciclo espansivo, e da un minimo supporto finanziario di banche e soci. L'avvento della crisi ha evidentemente perturbato un equilibrio precario ingenerando crescenti tensioni che mettono a nudo le criticità sistemiche della società. In primis la relazione Immobili-I&D, relazione che vede nel margine dell'area immobiliare il sostegno concreto alle attività di ricerca, messa in crisi quando il margine si riduce, con il calo degli affitti e con i mancati *saving* a causa dall'impossibilità di investire nell'ammodernamento degli impianti per mancanza di finanza. In *secundis* si osserva il limite della scarsa sostenibilità delle attività I&D, quanto meno per quelle attività che rientrano in una sfera di interesse "generale", per le quali modelli organizzativi quali le società per azioni classificate grande impresa (come Envipark), non sono considerati destinatari privilegiati dei contributi erogati con i bandi pubblici destinati alla ricerca. Il nuovo modello potrebbe prevedere la possibilità di una separazione funzionale tra gestione immobiliare e attività di innovazione quest'ultima affidata ad un'entità no-

profit in grado di configurare la condizione di organismo di ricerca secondo la disciplina comunitaria, facilitando così l'accesso alle diverse fonti di finanziamento.

Il percorso dovrebbe poi essere sostenuto dalla valorizzazione degli *asset* immobiliari con l'alienazione del patrimonio ed il mantenimento dell'attività di gestione, ove parte della finanza derivante avrebbe il compito di sostenere da un lato lo start-up del nuovo modello di innovazione e ricerca e dall'altro permettere gli investimenti necessari al miglioramento delle performance economiche degli asset patrimoniali.

E' chiaro infine che un tragitto di questo tipo impegnerà tempo e risorse, e dovrà giustamente coinvolgere la compagine societaria, sia nella decisione del modello sia nella dotazione di strumenti finanziari di breve periodo, per consentire ad Envipark il superamento del prossimo biennio, che come illustrato in relazione, sarà un momento cruciale per le sorti della società.

Signori Azionisti, come evidenziato in apertura della presente Relazione, l'esercizio 2013 si chiude con una perdita netta di Euro 473.047.

Vi invitiamo ad approvare il presente Progetto di Bilancio coprendo interamente la suddetta perdita con l'utilizzo della Riserva di rivalutazione.

Per il Consiglio di amministrazione

Il Presidente

On.le Mauro Chianale

PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO PER L'AMBIENTE

ENVIRONMENT PARK TORINO S.P.A.

Sede Legale in Torino - Galleria San Federico N. 54

Capitale Sociale Euro 11.406.780 i.v.

Registro delle Imprese di Torino - Codice Fiscale e P.Iva N. 07154400019

*** * * ***

NOTA INTEGRATIVA

AL BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2013

Signori Azionisti,

Il presente Bilancio, costituito dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico e dalla Nota integrativa, è stato redatto in conformità alle norme disposte dal Decreto legislativo N. 127 del 9 Aprile 1991, integrato dalle modifiche introdotte dal Decreto legislativo 6/03 in materia di riforma del diritto societario e successive integrazioni e correzioni. E' inoltre corredato dalla Relazione sulla Gestione precedentemente esposta.

La presente Nota integrativa è stata predisposta in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel Codice civile - ed in particolare nell'Articolo 2427 - e costituisce parte inscindibile del Bilancio riguardante il periodo 1° Gennaio - 31 Dicembre 2013.

CONTENUTO E CRITERI DI ESPOSIZIONE DEI PROSPETTI DI BILANCIO

I prospetti dello Stato patrimoniale e del Conto economico rispettano pienamente la struttura indicata dagli Articoli 2423 ter, 2424 e 2425 del Codice

civile. Essi sono stati redatti secondo la forma civilistica ordinaria e, rispetto agli schemi di base, non sono stati eseguiti raggruppamenti di voci.

Al fine di fornire una maggiore informativa, è stata predisposta una suddivisione delle seguenti Voci del Conto economico:

- Il Conto “Ricavi delle vendite e delle prestazioni”, di cui al punto A) 1, è stato suddiviso in quattro voci: “Servizi immobiliari”, “Commesse, progetti e consulenze”, “Cessione energia elettrica” e “Rimborsi spesa” che riflettono le principali tipologie di attività di Environment Park;
- Al Conto “Oneri straordinari”, di cui al punto E) 21, è stata aggiunta la voce di dettaglio “Sopravvenienze da errori contabili di precedenti esercizi”.

In ossequio alle disposizioni dell’Art. 2423 ter del Codice civile, per ciascuna voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l’importo della voce corrispondente relativa all’esercizio precedente.

I prospetti di Bilancio, così come la Nota integrativa e la Relazione sulla gestione sono stati redatti in unità di Euro, senza cifre decimali, come previsto dall’Art. 2423, comma 5, del Codice civile. La riconciliazione tra i saldi contabili, espressi in centesimi di Euro, ed i valori di Bilancio, espressi in unità di Euro, è stata eseguita mediante il metodo dell’arrotondamento; le relative eventuali differenze sono state iscritte al passivo dello Stato patrimoniale nella voce “Riserve di arrotondamento Euro” e nel Conto economico nella voce “Altri proventi straordinari”, per gli arrotondamenti positivi, e “Altri oneri straordinari” per gli arrotondamenti negativi.

La situazione della Società, il suo concreto andamento operativo e le sue prospettive future, sono dettagliatamente illustrate nella Relazione sulla gestione, predisposta dall’ Organo amministrativo in base alle disposizioni dettate dall’ Art. 2428 del Codice civile.

PRINCIPI GENERALI

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 è stato redatto secondo le disposizioni degli Articoli 2423 e seguenti del Codice civile, integrate dai Principi contabili elaborati dall'Organismo italiano di contabilità e, ove mancanti e non in contrasto, da quelli emanati dall'International Accounting Standard Boards (I.A.S.B.).

In particolare, come negli esercizi precedenti, hanno trovato piena applicazione i postulati generali della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta, al fine di fornire un "quadro fedele" della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 Dicembre 2013 e del risultato economico realizzato nel periodo 1° Gennaio – 31 Dicembre 2013.

In quest'ottica sono stati pienamente rispettati i principi di redazione di cui all' Art. 2423 bis del Codice civile. In particolare la valutazione delle voci è stata effettuata nella prospettiva della continuità dell'attività imprenditoriale, utilizzando i criteri generali della prudenza e della competenza e tenendo conto della funzione economica di ciascun elemento dell'attivo e del passivo.

Con particolare riguardo agli aspetti di continuità aziendale (going concern) si segnala che il presente Bilancio d'esercizio al 31 Dicembre 2013 evidenzia un risultato negativo di Euro 473.047, in sensibile peggioramento rispetto all'utile netto di Euro 9.644 del precedente esercizio che, come evidenziato nella Relazione sulla gestione, si propone di coprire attraverso l'utilizzo della Riserva di Rivalutazione.

Si evidenzia come il risultato dell'esercizio sia stato pesantemente penalizzato da due fattori di carattere non ordinario, non riconducibili alla gestione corrente:

- l'emersione dello stato di insolvenza da parte di alcuni clienti, assoggettati a Procedure concorsuali nel corso del 2013 che, uniti ad altre posizioni ritenute a rischio, ha determinato un prudenziale accantonamento al Fondo svalutazione

crediti di Euro 170.033, contro un'appostazione di Euro 8.614 dell'esercizio 2012; in assenza di tale anomala componente, il risultato operativo aziendale (Ebit) sarebbe stato ampiamente positivo;

- l'emersione di alcuni errori contabili relativi ad insufficienti accantonamenti per Ferie non godute e permessi non usufruiti dal personale dipendente, di competenza di precedenti esercizi, che ha determinato una Sopravvenienza passiva, iscritta nell'area straordinaria, di Euro 196.833.

Permane la problematica, ormai strutturale, derivante dall'introduzione, nel 2012, dell'Imposta municipale unica che risulta particolarmente penalizzante per Environment Park. L'IMU relativa al 2013 ammonta infatti a complessivi Euro 308.578, è in larga parte fiscalmente indetraibile e, stante l'attuale negativa congiuntura economica, non è assolutamente recuperabile attraverso un incremento dei canoni locativi.

Si segnala che alla data di chiusura del Bilancio, i debiti scadenti entro l'esercizio successivo eccedono l'attivo circolante, sia pur in misura non rilevante. Con riferimento a tale sbilancio tra attività e passività correnti, si evidenzia che sono in corso trattative con alcuni Istituti di credito per la concessione di nuove linee di finanziamento. Si segnala, inoltre, che sono in corso costruttivi contatti con i due Soci che detengono posizioni creditorie in scadenza, al fine di individuare, come già avvenuto in passato, una soluzione che consenta di procrastinare le medesime, garantendo alla Società di mantenere un corretto equilibrio finanziario.

Tenuto conto di quanto sopra evidenziato, si ritiene che le linee di credito ordinarie (fidi su conti correnti e su conti anticipi) di cui la Società potrà disporre, unitamente al previsto mantenimento di un trend economico operativo positivo, consentiranno di far fronte agli impegni finanziari attualmente prevedibili per l'esercizio in corso e per il prossimo futuro e per tali ragioni si

ritiene appropriata l'adozione del presupposto della continuità aziendale per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013.

CRITERI DI VALUTAZIONE (Art. 2427 co. 1 N. 1)

I criteri e le metodologie valutative adottati per le singole poste di Bilancio sono aderenti alle disposizioni previste dall'Art. 2426 del Codice civile. Essi non hanno subito variazioni rispetto a quelli applicati nei precedenti esercizi e sono coerenti con i medesimi. I criteri adottati sono riassumibili come segue:

- Le **Immobilizzazioni immateriali** si riferiscono ad elementi patrimoniali che non esauriscono la loro utilità in un solo periodo ma manifestano i benefici economici lungo un arco temporale di più esercizi. Esse sono state originariamente iscritte nell'attivo del Bilancio al costo storico, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione. Il loro originario ammontare è stato rettificato attraverso l'iscrizione diretta di specifici Fondi di ammortamento, conteggiati sulla base degli accantonamenti eseguiti. Nel caso in cui dal confronto tra valore netto contabile e valore di recupero stimato risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti, ad esclusione, ove esistente, della voce relativa all'avviamento.

I Piani di ammortamento di tali costi sono stati predisposti conformemente al disposto di cui all'Art. 2426 del Codice civile, tenendo conto dell'arco temporale entro cui si stima essi producano utili, secondo il seguente schema:

VOCE DI BILANCIO	COSTO DI ACQUISTO	ALIQUOTA DI AMMORTAMENTO	AMMORTAMENTI DELL'ESERCIZIO
-------------------------	--------------------------	---------------------------------	------------------------------------

Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	1.000	20%	200
Diritti di utilizzazione opere ingegno (software)	140.969	33,33%	4.968
Altre Immobilizzazioni (Oneri accessori su finanziamenti)	47.250	10%	4.725
Altre Immobilizzazioni (Oneri pluriennali)	7.500	20%	1.500
Immobilizzazioni in corso di realizzaz.	9.000	==	==

Per quanto attiene alle *Immobilizzazioni immateriali in corso*, si precisa che le medesime si riferiscono alle Spese sostenute per la realizzazione del nuovo Sito internet che, alla data del 31 Dicembre 2013, era ancora in fase di realizzazione.

- Le **Immobilizzazioni materiali** rappresentano elementi patrimoniali destinati ad un uso durevole che costituiscono parte integrante dell'organizzazione permanente dell'impresa, essendo impiegati quali strumenti di produzione del reddito.

Esse sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione. Tale regola generale ha subito una parziale deroga a seguito della Rivalutazione di alcuni cespiti immobiliari operata nel Bilancio dell'esercizio 2008, in conformità alle disposizioni dettate dal DL 185/2008.

Nel caso in cui dal confronto tra il valore netto contabile ed il valore di recupero stimato dei cespiti risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

In ossequio al dettato civilistico, tutti i cespiti aziendali sono iscritti a Bilancio al lordo delle eventuali contribuzioni di spettanza. I Contributi ricevuti da vari Enti per la costruzione dei Fabbricati industriali e per l'acquisto di Impianti,

Macchinari, Attrezzature scientifiche ed Altri beni, affluiscono al Conto economico attraverso la tecnica dei Risconti pluriennali.

Per le Immobilizzazioni già entrate in funzione o pronte per l'utilizzo il costo di acquisto è stato rettificato attraverso specifici Fondi di ammortamento, calcolati sulla base degli accantonamenti eseguiti. I suddetti Fondi sono portati direttamente a riduzione del costo dei beni.

Per quanto concerne la posta "*Terreni e fabbricati*" si specifica che, sin dall'originaria impostazione adottata, il valore delle aree industriali su cui insistono i fabbricati strumentali viene esposto separatamente da quello di questi ultimi.

Il conteggio delle quote di ammortamento relative ai Fabbricati industriali del Parco è proseguito secondo la consueta metodologia già adottata nei precedenti esercizi, basata sull'applicazione delle ordinarie aliquote tributarie – ritenute congrue anche sul piano civilistico – tenuto conto che tutte le superfici immobiliari sono da tempo entrate in funzione.

Gli Immobili industriali denominati "Lotto I", "Lotto II" e "Centro servizi", nonché le Opere edili relative alla Centrale elettrica sono pertanto stati ammortizzati utilizzando l'aliquota ordinaria del 3%.

Le spese di manutenzione / ampliamento che hanno incrementato la produttività o prolungato la vita utile dei cespiti, sostenute nel corso del 2013, sono state ammortizzate applicando l'aliquota dell'1,5%, corrispondente al 50% della quota ordinaria.

Si precisa che la percentuale di ammortamento del 3% rientra tra le aliquote previste dalla normativa tributaria per gli immobili industriali delle Imprese locatarie che utilizzano i fabbricati (settori telecomunicazioni, servizi ambientali, informatica, e similari).

Come accennato in precedenza, nel corso dell'esercizio 2008, per alcuni Fabbricati industriali iscritti tra le Immobilizzazioni, la Società ha usufruito della Rivalutazione monetaria di cui all'Art. 15, commi 16 – 23, del DL 29/11/2008 N. 185 (convertito nella legge 28/01/2009 N. 2). I Fabbricati oggetto di tale provvedimento sono quelli ubicati in Torino, Via Livorno N. 60, iscritti nella contabilità sociale come "Immobili Industriali Lotto I" e "Immobili Industriali Lotto II". La Rivalutazione - che ha anche validità ai fini tributari - è stata eseguita, seguendo criteri estremamente prudenziali, sulla base di una Perizia di stima asseverata, redatta da un Perito indipendente. Ai fini della Rivalutazione è stata utilizzata la tecnica contabile che prevede la riduzione dei Fondi di ammortamento, secondo il seguente schema:

IMMOBILI INDUSTRIALI	COSTO STORICO 01/01/2008	FONDO AMMORT. 01/01/2008	RIDUZIONE FONDO AMMORT.
LOTTO I	25.282.174	4.980.464	- 4.980.464
LOTTO II	13.345.104	1.644.345	- 1.644.345
TOTALE	38.627.278	6.624.809	- 6.624.809
	=====	=====	=====

In osservanza a quanto stabilito dall'Art. 15, comma 18, del DL 185/2008, i maggiori valori iscritti a seguito della Rivalutazione trovano la loro contropartita in una specifica Riserva di Patrimonio netto, denominata "Saldo attivo di rivalutazione Art. 15 DL 185/2008", da considerarsi fiscalmente in sospensione d'imposta.

Considerato che la citata Perizia di stima precisa espressamente che la residua possibilità di utilizzazione del complesso immobiliare di Environment Park possa comprendere un arco temporale che va ampiamente oltre l'anno 2042, si è ritenuto, contestualmente alla rivalutazione ed in conformità a quanto previsto

dal documento OIC N. 16, di modificare l'originario Piano di ammortamento degli Immobili in funzione di tale maggiore durata, con conseguente allungamento del Piano stesso ed invarianza delle quote annuali di accantonamento.

Si precisa che la categoria di immobili rappresentata dal cosiddetto "Centro servizi" - di più recente realizzazione rispetto ai rimanenti edifici - sempre in un'ottica di estrema prudenza, non è stata oggetto di rivalutazione.

I Contributi ricevuti da vari Enti per la realizzazione delle diverse tipologie immobiliari vengono imputati al conto economico in perfetto parallelismo con il processo di ammortamento dei relativi cespiti, nel pieno rispetto del principio di correlazione costi-ricavi, tenuto conto della maggior vita utile assegnata agli immobili a seguito della Rivalutazione operata nel 2008, come sopra descritta.

Per il conteggio delle quote di ammortamento relative agli "Impianti e Macchinari" ed alle "Attrezzature industriali e commerciali" si sono utilizzate, analogamente agli esercizi precedenti, le percentuali indicate dalla normativa tributaria che si ritengono adeguate anche sul piano civilistico e precisamente:

- Impianti telefonici	20%
- Impianti d'allarme	30%
- Opere elettromeccaniche centrale elettrica	7%
- Opere idrauliche fisse Centrale elettrica	1%
- Attrezzature	15%
- Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12%
- Macchine ufficio elettroniche	20%
- Arredamento locali mensa	15%

- Autoveicoli 20%

Le suddette aliquote sono state applicate in misura ridotta del 50% per i beni acquistati nel corso dell'esercizio in chiusura.

Per quanto attiene alle Immobilizzazioni materiali classificate nel conto "*Immobilizzazioni in corso e acconti*", si precisa che le medesime rappresentano le spese che la Società ha iniziato a sostenere in relazione all'ampliamento della Centrale idroelettrica, finalizzate a realizzare una parte che non è ancora entrata in funzione.

Si ritiene che i descritti sistemi di calcolo conducano a risultati che esprimono correttamente la residua possibilità di utilizzazione delle immobilizzazioni a cui si riferiscono, in conformità alla disposizione contenuta nell'Art. 2426, comma 1, numero 2, del Codice civile.

- Le **Immobilizzazioni finanziarie** - esclusivamente rappresentate da modeste quote di Partecipazione in imprese non controllate né collegate né controllanti - sono iscritte al costo di acquisto.

- Le **Rimanenze** sono costituite essenzialmente da Lavori in corso su ordinazione e rappresentano commesse a medio-lungo termine facenti riferimento a contratti di durata ultrannuale per la realizzazione di Progetti specifici o Commesse, su ordinazione del committente. Essi sono stati valutati, conformemente al dettato di cui all'Articolo 2426 N. 11 del Codice civile, in base ai corrispettivi contrattuali maturati con ragionevole certezza, ossia con il metodo della "percentuale di avanzamento", tenuto conto dello stato di realizzazione dei lavori alla data del 31 Dicembre 2013.

- I **Crediti** sono iscritti in Bilancio al loro presumibile valore di realizzo.

L'importo nominale dei crediti verso Clienti è direttamente rettificato da un Fondo svalutazione calcolato in base ad un'analisi circa le concrete possibilità di svalutazione dei crediti, individualmente considerati, in un'ottica prudenziale e tenuto conto delle situazioni di insolvenza manifestatesi. L'ammontare degli accantonamenti complessivamente eseguiti supera largamente la misura del Fondo consentita dalla normativa tributaria.

Non esistono problematiche relative all'attualizzazione di crediti a media-lunga scadenza.

Si precisa che le *Imposte anticipate* iscritte a Bilancio, derivano principalmente dal citato stanziamento al Fondo svalutazione crediti eccedente la misura tributaria nonché dalle perdite fiscali conseguite che potranno essere utilizzate nei successivi esercizi per abbattere il reddito imponibile ai fini IRES, come previsto dai piani aziendali.

- Le **Disponibilità liquide** di Cassa e di Banca sono espresse in Bilancio al loro valore nominale.

Le valute estere presenti nelle casse sociali alla data di chiusura del Bilancio sono state iscritte al cambio del 31 Dicembre 2013. Le differenze rispetto ai prezzi di acquisto hanno generato, nel loro complesso, una modesta *Perdita su cambi* che è stata iscritta alla voce C 17 bis del Conto economico.

- I **Fondi per rischi ed oneri** sono stanziati per coprire prudenzialmente perdite o debiti di esistenza certa o probabile delle quali, tuttavia, alla chiusura dell'esercizio non è determinabile l'ammontare o la data di sopravvenienza. Essi sono essenzialmente rappresentati da un modesto Fondo per imposte differite.

- Il **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato** è iscritto a Bilancio in base alle indennità maturate dal personale dipendente alla data del 31 Dicembre 2013, calcolate in base al disposto di cui all'Art. 2120 del Codice civile ed alla vigente legislazione lavoristica.

- I **Debiti** sono iscritti al loro valore nominale. In tale voce sono accolte passività certe e determinate, sia nell'importo sia nella data di sopravvenienza.

- I **Ratei ed i Risconti** rappresentano quote di costo o di ricavo comuni a più esercizi. Sono stati iscritti in Bilancio utilizzando il criterio della competenza economico-temporale dei componenti a cui si riferiscono.

- I **Costi ed i Ricavi** sono stati determinati secondo il principi della prudenza e della competenza.

Più in dettaglio:

I *Ricavi per le vendite e le prestazioni* sono contabilizzati al netto delle poste rettificative, ovvero resi, sconti, abbuoni ed eventuali variazioni di stima. In particolare: i Ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti alla data in cui le prestazioni sono ultimate ovvero, per quelli dipendenti da contratti, con regolazione periodica dei corrispettivi, alla maturazione dei corrispettivi stessi.

Le *Variazioni dei lavori in corso su ordinazione* sono valutate sulla base della "percentuale di avanzamento", tenuto conto della stato di realizzazione dei lavori alla data del 31 Dicembre 2013.

I *Contributi* sono contabilizzati nel momento in cui si ha la certezza dell'erogazione.

I *Contributi in conto esercizio* sono iscritti in applicazione del principio della competenza economica mentre i *Contributi in conto capitale* sono accreditati a conto economico secondo il principio della competenza in correlazione alla vita utile del bene cui si riferiscono.

I *Costi e le Spese* sono contabilizzati al netto delle poste rettificative, ovvero resi, sconti, abbuoni ed eventuali variazioni di stima. In particolare le *Spese per l'acquisizione di beni e per le prestazioni di servizi* sono riconosciute rispettivamente al momento del trasferimento della proprietà, che generalmente coincide con la consegna o spedizione dei beni, ed alla data in cui le prestazioni sono ultimate, ovvero alla maturazione dei corrispettivi periodici.

- Le **Imposte sul reddito dell'esercizio** sono state conteggiate in base alla vigente normativa tributaria. Per l'esercizio 2013, per quanto attiene alle Imposte correnti, risulta dovuta soltanto l'Imposta Regionale sulle attività produttive (IRAP), conteggiata con l'aliquota del 3,90%, mentre l'Imposta sul reddito delle Società (IRES) assume base imponibile negativa.

Le imposte differite e anticipate vengono determinate sulla base delle differenze temporanee tra il risultato civilistico dell'esercizio ed i corrispondenti valori rilevati ai fini fiscali. Sono state conteggiate considerando un intervallo di tempo quinquennale ed applicando l'aliquota del 27,5% per l'IRES e del 3,90% per l'IRAP.

Le imposte anticipate sono state iscritte nell'attivo del Bilancio in quanto, sulla base dei piani predisposti dall'azienda, esiste una ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili che consentiranno di riassorbire le predette differenze temporanee.

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI (Art. 2427 co. 1 N. 2)

I movimenti delle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie, sono dettagliatamente riportati negli allegati “A”, “B”, e “C” della presente Nota integrativa.

Si evidenzia che nel corso dell’esercizio 2013 la Società, pur condizionata dalle limitate risorse finanziarie disponibili, ha continuato a sostenere gli investimenti necessari a mantenere in efficienza la struttura immobiliare e tecnica del Parco, anche adattandola alle specifiche esigenze dei soggetti locatari. Gli investimenti complessivamente realizzati, analiticamente descritti nella Relazione sulla gestione, ammontano a Euro 84.022, a fronte di un valore di Euro 102.900, realizzato nel precedente esercizio e sono principalmente rappresentati da incrementi sul patrimonio Immobiliare, Macchine ufficio elettroniche, Interventi incrementativi sulla Centrale elettrica, Software ed Immobilizzazioni in corso di realizzazione (Sito internet).

COSTI D’IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO – COSTI DI RICERCA SVILUPPO E PUBBLICITA’ (Art. 2427 co. 1 N. 3)

Il procedimento di ammortamento dei Costi d’impianto e di ampliamento si è concluso nel corso dell’esercizio 2012 e, pertanto, le suddette immobilizzazioni non sono più iscritte in Bilancio.

I modesti Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità, si riferiscono a Spese pluriennali di Marketing sostenute nel corso dell’esercizio 2013 (ideazione e progettazione grafica nuovo logo e brand architecture) e sono stati iscritti all’Attivo con il consenso del Collegio sindacale.

RIDUZIONE DI VALORE DELLE IMMOBILIZZAZIONI (Art. 2427 co. 1 N. 3 bis)

Le Immobilizzazioni immateriali e materiali vengono sistematicamente ammortizzate tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione, come evidenziato in precedenza.

Non sussistono i presupposti per riduzioni di valore di alcuna delle Immobilizzazioni iscritte a Bilancio.

VARIAZIONI NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO (Art. 2427 co. 1 N. 4)

Rimanenze

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE	CONSISTENZA FINALE	VARIAZIONI
Lavori in corso su Ordinazone	5.073.576	4.723.234	- 350.342

I Lavori in corso su ordinazone, analogamente agli esercizi precedenti, sono rappresentati dalle prestazioni previste da una serie di contratti di durata ultrannuale relativi alla realizzazione di Progetti specifici, ordinati dai committenti e prevalentemente connessi al settore ambientale, i quali sono dettagliatamente descritti nella Relazione sulla gestione.

Crediti

Crediti verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE	CONSISTENZA FINALE	VARIAZIONI
Crediti v.so clienti	1.443.026	883.096	- 559.930
Fatture da emettere	261.241	279.606	18.365
(-) Note credito da emettere	- 15.633	- 14.117	1.516
	1.688.634	1.148.585	- 540.049
(-) Fondo svalutazione crediti	- 112.954	- 261.377	- 148.423
TOTALE	1.575.680	887.208	- 688.472

I crediti verso imprese collegate esigibili entro l'esercizio successivo non sono più presenti nel Bilancio, mentre nel precedente esercizio ammontavano a Euro 10.097 ed erano essenzialmente rappresentati da interessi a rimborso verso la Società collegata Finpiemonte S.p.A..

Crediti Tributari

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE	CONSISTENZA FINALE	VARIAZIONI
Erario c/IRAP a credito	7.470	2.628	- 4.842
Erario c/IRES a credito	0	24.272	24.272
Erario c/IRES a credito da correzione errori pregressi	0	14.543	14.543
Erario c/credito imp. biomasse	29.083	18.056	- 11.027
Erario c/imposta sost. su TFR	1.157	1.307	150
Erario c/IVA a credito	0	42.017	42.017
Erario c/IRES a rimborso	6.776	6.776	0
Erario c/ritenute eccedenti	506	0	- 506
TOTALE	44.992	109.599	64.607

Si ritiene che i crediti sopra esposti siano tutti esigibili entro l'esercizio successivo, ad eccezione del credito per IRES a rimborso (€ 6.776) derivante dall'istanza presentata all'Amministrazione finanziaria nel corso del mese di Febbraio 2013 in relazione al riconoscimento della maggiore deducibilità dalla base imponibile IRES della quota IRAP riferibile al costo del lavoro, che si stima di recuperare nel medio-lungo termine.

Le **Imposte anticipate** ammontano a Euro 37.940 mentre lo scorso anno erano pari ad Euro 49.536. Esse esprimono il credito derivanti dall'anticipata corresponsione dell'IRES e dell'IRAP a seguito di differenze temporanee deducibili tra la normativa civilistica e la normativa tributaria, conteggiate con riferimento agli anni 2014 – 2017. Si precisa che gran parte del credito in esame deriva dalla presenza di un Fondo svalutazione crediti ampiamente eccedente la misura fiscalmente ammessa, nonché dall'esistenza di perdite fiscali riportabili negli esercizi futuri, che si stima la Società potrà regolarmente riassorbire. Per un'analitica definizione delle imposte in questione si rimanda al successivo paragrafo "Imposte anticipate e differite" ed all'Allegato "D" che esplicita i meccanismi di conteggio.

Crediti verso altri esigibili entro l'esercizio successivo

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE	CONSISTENZA FINALE	VARIAZIONI
Crediti v.so INAIL	342	19	- 323
Fornitori c/anticipi	841	16.000	15.159
Risarcimenti assicurativi da ric.	13.500	10.340	- 3.160
Debitori diversi	100	10.495	10.395

TOTALE	14.783	36.854	22.071
---------------	---------------	---------------	---------------

I **Crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo** rimangono invariati a Euro 5.664 e sono essenzialmente formati da Crediti per depositi cauzionali che la Società ha versato a soggetti terzi a garanzia di determinati adempimenti contrattuali.

Disponibilità liquide

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE	CONSISTENZA FINALE	VARIAZIONI
Banca Sella c/c	8.884	120.657	111.773
Unicredit Banca d'impresa c/c	23.074	111.985	88.911
Monte dei Paschi di Siena c/c	1.937	0	- 1.937
BNL Paribas c/c	132.048	500.764	368.716
Mycash BNL	580	579	-1
Denaro e assegni in cassa	1.102	817	- 285
Cassa valute	1.546	1.434	- 112
TOTALE	169.171	736.236	567.065

Patrimonio netto

VOCI DI PATRIMONIO NETTO	SALDO AL 01/01/2013	INCREMENTI / DECREMENTI	SALDO AL 31/12/2013
Capitale sociale	11.406.780	0	11.406.780
Saldo attivo di Rivalutazione Art. 15 DL 185/2008	5.977.480	0	5.977.480
Riserva legale	1.991	483	2.474
Riserva straordinaria	0	0	0
Riserva arrotondamento Euro	- 1	0	- 1
Perdite portate a nuovo	- 30.754	9.161	- 21.593
Risultato dell'esercizio	9.644	- 482.691	- 473.047

TOTALE	17.365.140	- 473.047	16.892.093
---------------	-------------------	------------------	-------------------

Fondi per rischi ed oneri

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE	CONSISTENZA FINALE	VARIAZIONI
Fondo imposte differite	305	302	- 3

La determinazione del Fondo imposte differite è chiaramente esplicitata nel prospetto “D” allegato.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

SALDO INIZIALE	INCREMENTI	DECREMENTI	SALDO FINALE
424.573	79.179	36.163	467.589

Il saldo del Fondo in questione rappresenta l'indebitamento per indennità di anzianità nei confronti del personale dipendente alla data del 31 Dicembre 2013, conteggiato in base alla vigente legislazione.

Debiti

Debiti verso Soci per finanziamenti

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE	CONSISTENZA FINALE	VARIAZIONI
Debiti verso Finpiemonte SpA	521.741	421.741	- 100.000

Debiti verso Comune di Torino	1.000.000	1.000.000	0
TOTALE	1.521.741	1.421.741	- 100.000

Il Finanziamento concesso dal Comune di Torino, in base agli accordi presi con l'Amministrazione comunale, sarà rimborsato secondo il seguente calendario:

- 31/12/2014: Euro 200.000 di Rata capitale (di cui € 100.000 pagati a gennaio 2014)
Euro 35.000 di quota interessi pregressi
- 31/12/2015: Euro 150.000 di Rata capitale
Euro 50.000 di quota interessi pregressi
- 31/12/2016: Euro 300.000 di Rata capitale
Euro 100.000 di quota interessi pregressi
- 31/12/2017: Euro 350.000 di Rata capitale (Saldo)
Euro 163.676 di quota interessi pregressi (Saldo)

Si specifica che per tutti i finanziamenti concessi dai Soci ad Environment Park S.p.A. non è stata prevista una clausola espressa di postergazione.

Debiti verso Banche esigibili entro l'esercizio successivo

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE	CONSISTENZA FINALE	VARIAZIONI
Unicredit Banca c/carta di credito	1.416	2.120	704
Unicredit Banca d'impresa c/c	100	0	- 100
BNL Paribas c/c	2.300.000	2.200.000	- 100.000
Credito piemontese c/c	457.812	0	- 457.812
Credito Valtellinese c/c	0	586.882	586.882
Mutuo Mediocredito – quota 2014	129.114	286.921	157.807
Mutuo Banca Sella – quota 2014	71.741	0	- 71.741

Mutuo Unicredit Banca – quota 2014	88.236	271.860	183.624
TOTALE	3.048.419	3.347.783	299.364

Con riferimento ai due Mutui attualmente ancora in essere, si precisa che Environment Park S.p.A., nel periodo 30 Novembre 2012 - 31 Ottobre 2013, ha usufruito dei benefici previsti nell'accordo "Nuove misure per il credito alle PMI", corrispondendo a Unicredit Banca esclusivamente le quote di interessi al tasso contrattuale pattuito, con il conseguente allungamento del piano di ammortamento per pari periodo. Il pagamento delle ordinarie rate composte da quota capitale e quota interessi è regolarmente ripreso dal 30 Novembre 2013, con la periodicità originariamente stabilita.

Debiti verso Banche esigibili oltre l'esercizio successivo

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE	CONSISTENZA FINALE	VARIAZIONI
Mutuo fondiario Mediocredito	516.457	286.921	- 229.536
Mutuo fondiario Unicredit Banca	1.588.235	1.359.300	- 228.935
TOTALE	2.104.692	1.646.221	- 458.471

I Debiti verso altri finanziatori esigibili entro l'esercizio successivo passano da Euro 440.702 a Euro 340.702 e sono esclusivamente rappresentati da Debiti verso la Regione Piemonte connessi alle Schede FIP. Si richiama che con provvedimento del 05/07/2006 la Regione Piemonte ha parzialmente ceduto i crediti FIP a Finpiemonte S.p.A..

Acconti esigibili entro l'esercizio successivo

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE	CONSISTENZA FINALE	VARIAZIONI

Contributi c/anticipi	3.440.294	3.215.189	- 225.105
Clienti c/anticipi	252.801	340.649	87.848
TOTALE	3.693.095	3.555.838	- 137.257

Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE	CONSISTENZA FINALE	VARIAZIONI
Debiti v.so fornitori Italia	965.689	869.486	- 96.203
Fatture da ricevere	669.841	569.946	- 99.895
(-) Note credito da ricevere	- 46.730	- 46.720	10
TOTALE	1.588.800	1.392.712	- 196.088

Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE	CONSISTENZA FINALE	VARIAZIONI
Erario c/ritenute su lavoro dipendente	31.379	38.528	7.149
Erario c/ritenute su lavoro autonomo	6.451	6.374	- 77
Erario c/ritenute su collaboraz.	10.156	8.196	- 1.960
Erario c/IRES 2012 / 2013	10.630	0	- 10.630
Erario c/IVA a debito	32.229	0	- 32.229
TOTALE	90.845	53.098	- 37.747

Debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE	CONSISTENZA FINALE	VARIAZIONI
-------------	----------------------	--------------------	------------

Debiti v.so Istituti previdenziali	60.786	60.756	- 30
Debiti v.so Istituti previdenziali per dirigenti	4.892	5.036	144
Inps c/ritenute su emolumenti	11.977	6.246	- 5.731
TOTALE	77.655	72.038	- 5.617

Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE	CONSISTENZA FINALE	VARIAZIONI
Debiti v.so Ente bilaterale	689	702	13
Debiti v.so Amministratori	564	759	195
Debiti v.so Sindaci	37.831	38.834	1.003
Debiti v.so Organ. di vigilanza	11.500	15.500	4.000
Debiti v.so personale per ferie, tredic., permessi e contributi	121.782	327.569	205.787
Creditori diversi	463.337	310.348	- 152.989
TOTALE	635.703	693.712	58.009

Gli **Altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo** ammontano a complessivi Euro 138.095, mentre lo scorso esercizio il loro importo era di Euro 174.537. Sono costituiti unicamente da Depositi cauzionali che la Società ha incamerato da imprese insediate nel Parco tecnologico a garanzia dei corretti adempimenti contrattuali.

Conti d'ordine

I **Conti d'ordine** sono allocati nell'attivo e nel passivo dello stato patrimoniale per Euro 2.000.000 ed evidenziano esclusivamente la garanzia fidejussoria ricevuta dal socio Finpiemonte S.p.A.. Il loro importo non è variato rispetto al precedente esercizio.

ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI (Art. 2427 co. 1 N. 5)

Environment Park S.p.A. non possiede partecipazioni in Imprese controllate o collegate, né direttamente né tramite Società fiduciaria o interposta persona. Tale possesso non si è mai verificato nel corso dell'esercizio.

Le uniche partecipazioni della Società sono relative a quote di minoranza nei seguenti Enti:

ENTE	COSTO DI ACQUISTO
Agenzia per l'Energia	23.000
Consorzio Sant' Andrea	850
TOTALE	23.850

Non si riscontrano variazioni rispetto alla situazione dell'esercizio precedente.

Si precisa che la Società non possiede partecipazioni che comportano responsabilità illimitata.

CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A 5 ANNI - DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI (Art. 2427 co. 1 N. 6)

Environment Park Torino S.p.A., allo stato attuale, non detiene crediti di durata superiore a cinque anni. Tra i crediti esigibili oltre l'esercizio sono stati evidenziati esclusivamente i Depositi cauzionali la cui scadenza è legata alla durata dei contratti di insediamento nel Parco.

Per quanto riguarda i debiti si evidenziano le seguenti forme di indebitamento a Medio lungo termine:

- Mutuo fondiario stipulato con la Banca Mediocredito S.p.A., di originari Euro 5.164.569, assistito da garanzia ipotecaria iscritta sugli immobili di proprietà sociale ubicati in Torino, Via Livorno N. 60. Alla data del 31 Dicembre 2013 l'importo residuo di detto Mutuo era di Euro 573.841. La scadenza del finanziamento è stabilita al 01 Dicembre 2015;
- Mutuo fondiario stipulato con Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. nel corso del 2006, di originari Euro 4.500.000, assistito da garanzia ipotecaria iscritta sugli immobili di proprietà sociale ubicati in Torino, Via Livorno N. 60. Alla data del 31 Dicembre 2013 l'importo residuo di detto Mutuo era di Euro 1.631.160. La scadenza del finanziamento è stabilita al 31 Dicembre 2019;
- Finanziamento concesso dal Comune di Torino di Euro 1.000.000, che sarà rimborsato entro il 31 Dicembre 2017 con le modalità descritte nel precedente paragrafo.

Si precisa, inoltre che:

- il Debito verso la Regione Piemonte per Schede FIP, il cui importo residuo è pari a Euro 340.702, è stato allocato tra le passività a breve termine;
- il Mutuo stipulato con la Banca Sella S.p.A. in occasione degli eventi alluvionali dell'anno 2000, di originari Euro 550.000, è stato estinto nel corso del 2013.

VARIAZIONI NEI CAMBI VALUTARI (Art. 2427 co. 1 N. 6 bis)

Alla data di chiusura del presente esercizio non erano in corso operazioni in valuta. Pertanto non si sono registrati effetti derivanti da variazioni nei cambi, anche successivamente alla chiusura dell'esercizio. L'importo iscritto alla voce C17 bis del Conto economico si riferisce essenzialmente all'adeguamento delle disponibilità liquide esistenti nelle Casse sociali ai cambi in essere alla data di chiusura dell'esercizio.

OPERAZIONI CON OBBLIGO DI RETROCESSIONE A TERMINE

(Art. 2427 co. 1 N. 6 ter)

La Società non ha realizzato operazioni di questo tipo.

RATEI E RISCONTI, ALTRI FONDI E ALTRE RISERVE (Art. 2427 co.

1 N. 7)

La composizione della voce Ratei e Risconti è la seguente:

Ratei e Risconti attivi

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE	CONSISTENZA FINALE	VARIAZIONI
Ratei attivi su polizze assicurat.	0	390	390
Risconti su canoni locativi	3.022	3.171	149
Risconti su polizze assicurat.	2.343	2.378	35
Risconti su polizze fidejuss.	3.613	0	-3.613
Risconti su canoni assistenza	1.536	1.501	- 35
Risconti su abbonamenti a giornali e riviste	66	72	6
Risconti su spese telefoniche	253	0	-253
Risconti su manutenzioni impianti in abbonamento	2.148	2.355	207
Risconti su allestimenti B.P.	35.240	31.801	-3439
Risconti su buoni pasto dipendenti	4.202	0	-4.202
Risconti su altre prestazioni di servizi e diritti amministrativi	18.765	11.047	-7.718
TOTALE	71.188	52.715	-18.473

Ratei e Risconti passivi

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE	CONSISTENZA FINALE	VARIAZIONI
Risconti su contributi per realizzo Parco I Lotto	11.473.304	11.063.543	-409.761

Risconti su contributi per realizzo Parco II Lotto	5.309.252	5.119.636	-189.616
Risconti su contributi per Progetto Re-star	165.021	159.127	- 5.894
Risconti su contributi regionali Legge N. 10	151.305	145.902	-5.403
Risconti su contributi per Laboratori Regione	48.418	26.899	-21.519
Risconti su contributi per Laboratorio Don Gnocchi	46.981	39.151	- 7.830
Risconti su contributi per Centro servizi	3.459.839	3.331.697	- 128.142
Risconti su contributi per Laboratorio Environment Park	4.168	239	-3.929
Risconti su contributi opere elettromeccaniche Centrale el.	303.149	275.043	-28.106
Risconti su contributi opere edili Centrale elettrica	278.310	268.981	-9.329
Risconti su contributi opere idrauliche Centrale elettrica	469.489	464.624	-4.865
Risconti su contributi per adattamento locali B.P.	448.537	404.777	-43.760
Risconti su canoni anticipati a clienti	105.559	93.946	-11.613
Risconti su spese telefoniche	0	987	987
Ratei su interessi passivi su Mutuo Mediocredito	725	667	-58
Ratei su interessi passivi da Mutuo Banca Sella	273	0	-273
Ratei su interessi passivi da fornitori	1.559	1.558	-1
Ratei su polizze assicurazione	0	2.278	2.278
TOTALE	22.265.889	21.399.055	-866.834

COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO NETTO (Art. 2427 co. 1 N. 7 bis)

Le informazioni circa la composizione del Patrimonio netto, la disponibilità e la distribuibilità delle Riserve, nonché le utilizzazioni effettuate negli ultimi tre esercizi sono riassunte nei seguenti prospetti:

VOCI DI PATRIMONIO NETTO	DISPONIBILITA'	DISTRIBUIBILITA'	SALDO AL 31/12/2013
Capitale sociale	0	0	11.406.780
Saldo attivo di Rivalutazione ex DL 185/2008	5.977.480	5.977.480	5.977.480
Riserva legale	2.474	0	2.474
Altre riserve	0	0	0
Riserva da arrotondamento Euro	0	0	-1
Perdite portate a nuovo	0	0	- 21.593
Perdita di esercizio	0	0	- 473.047

Voci di patrimonio netto		Copertura perdite			Operazioni su capitale			Distribuzione ai soci			Saldo al 31.12.2013
		2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013	
I	Capitale sociale										11.406.780
II	Riserva di sovrapprezzo azioni										
III	Saldo attivo di rivalutazione										5.977.480
IV	Riserva legale										2.474
V	Riserve statutarie										
VI	Riserva azioni proprie in portafoglio										
VII	Altre riserve										-1
	Riserva facoltativa		36.718								0
VIII	Perdite portate a nuovo										21.593

In relazione alla natura fiscale di tali poste, si segnala che la Riserva legale ha natura di Riserva di utili la quale ha pienamente scontato le imposte ai sensi dell'Art. 47, co. 1, del D.P.R. 917/1986, mentre il Saldo attivo di Rivalutazione è da considerarsi una Riserva in sospensione d'imposta.

ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI (Art. 2427 co. 1 N. 8)

Nel corso dell'esercizio in chiusura non è stato imputato alcun Onere finanziario ai valori dell'attivo patrimoniale.

ALTRI IMPEGNI ED ACCORDI (Art. 2427 co. 1 N. 9)

La Società non deve adempiere ad obbligazioni diverse da quelle evidenziate nello stato patrimoniale del presente Bilancio.

Non sono stati stipulati accordi con soggetti terzi tali da determinare significativi rischi o benefici per la Società che potrebbero influenzare la valutazione della situazione patrimoniale, finanziarie ed economica espressa dal presente Bilancio.

RIPARTIZIONE DEI RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI (Art. 2427 co. 1 N. 10)

I Ricavi derivanti dalla Vendite e dalle prestazioni realizzati dalla Società nel corso del 2013 presentano la seguente composizione:

DESCRIZIONE	2013	2012
Prestazioni servizi immobiliari	1.961.805	1.961.707
Prestazioni servizi richiesta sale	35.050	65.601
Prestazioni servizi – concessione attrezzature	0	4.242
Ricavi su Progetti	1.687.627	317.904
Ricavi per Commesse	487.457	914.272
Consulenze	458	4.000
Cessione energia elettrica	376.298	353.787
Rimborsi spesa	1.340.796	1.419.719
TOTALE	5.889.491	5.041.232

I Ricavi derivanti da **Contributi** ricevuti a vario titolo per la realizzazione del Parco, delle sue strutture e dei suoi Laboratori, imputati a Bilancio secondo il principio di competenza, ammontano complessivamente a Euro 879.480 mentre nell'esercizio precedente il loro importo era pari a Euro 909.925.

Con riferimento alla **ripartizione territoriale dei Ricavi**, si specifica che tutte le tipologie sopra indicate si riferiscono, per la loro interezza, a prestazioni rese nel territorio dello Stato italiano.

PROVENTI DA PARTECIPAZIONI (Art. 2427 co. 1 N. 11)

Environment Park Torino S.p.A. nel corso del 2013 non ha realizzato alcun profitto derivante da tale detenzione.

INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI (Art. 2427 co. 1 N. 12)

Si precisa che l'importo degli "Interessi ed oneri finanziari", indicato alla voce C) 17 del Conto economico in complessivi Euro 207.920, risulta così suddiviso:

DESCRIZIONE	2013	2012
Interessi passivi bancari c/c	139.758	97.292
Interessi passivi su Mutui bancari	31.304	51.552
Interessi passivi da terzi	0	5
Interessi passivi su Finanziamento soci	19.530	20.540
Interessi passivi su cauzioni ricevute	1.227	1.282
Interessi passivi su rateizzazione imposte	84	112
Commissioni di e-banking	96	96
Commissioni su Fideiussioni ricevute	13.000	12.323

Oneri e spese bancarie	2.921	3.583
TOTALE	207.920	186.785

Il lieve incremento dei tassi a breve termine e l'aumento dell'indebitamento di breve periodo hanno determinato un incremento degli Oneri finanziari di circa l'11% rispetto al precedente esercizio.

PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (Art. 2427 co. 1 N. 13)

Nel corso del 2013 Environment Park S.p.a. ha conseguito i seguenti proventi di carattere straordinario:

DESCRIZIONE	2013	2012
Riparti da Procedure concorsuali	272	0
Sopravvenienze attive	7.370	56.263
Sopravv.ze attive intass. da recupero IRES	14.543	6.776
TOTALE	22.185	63.039

Per contro, i componenti negativi di carattere straordinario sono così classificabili:

DESCRIZIONE	2013	2012
Sopravvenienze passive	7.995	38.400
Sopravvenienze pass. recuperi ferie e perm.	196.833	0
TOTALE	204.828	38.400

La gestione straordinaria nel suo complesso, pertanto, incide negativamente sul Bilancio 2013 per 182.643 Euro, mentre, al contrario, nell'esercizio precedente tale impatto era stato positivo per Euro 24.639.

IMPOSTE DIFFERITE ED ANTICIPATE (Art. 2427 co. 1 N. 14)

Le differenze temporanee tra il risultato civilistico dell'esercizio ed il reddito imponibile ai fini IRES ed IRAP sono analiticamente riportate nell'Allegato "D" che esplicita altresì il meccanismo di calcolo adottato per la determinazione della fiscalità differita ed anticipata.

Le imposte differite e quelle anticipate sono state iscritte su tutte le differenze temporanee rilevate tra il reddito imponibile e l'utile prima delle imposte.

L'iscrizione a Bilancio delle imposte pre-pagate è fondata sulla previsione che la Società, nei prossimi esercizi, conseguirà redditi imponibili sufficienti a riassorbire le citate differenze temporanee, indicate in un arco temporale biennale. La suddetta ipotesi appare ampiamente fondata, tenuto conto sia dei piani previsionali dell'azienda che ipotizzano attesi risultati positivi, sia delle notevoli riprese fiscali - e in particolare quelle relative all'IMU - a cui Environment Park è soggetta.

Per ciascuno dei componenti reddituali contenuti nel citato allegato, le imposte anticipate sono state stanziare applicando un'aliquota IRES del 27,5% ed un'aliquota IRAP del 3,90%, secondo quanto previsto dalla vigente legislazione.

NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI (Art. 2427 co. 1 N. 13) (Art. 2427 co. 1 N. 15)

Nel corso del 2013 il numero medio dei dipendenti impiegati della Società è stato pari a 28,68 unità, di cui un Dirigente, 5,77 Quadri e 21,91 soggetti appartenenti alla categoria degli Impiegati amministrativi e tecnici. I lavoratori con orario part time sono stati considerati proporzionalmente rispetto all'orario pieno contrattuale.

Nell'esercizio precedente l'organico medio della Società era formato da 24,42 persone, di cui un Dirigente, 4,75 Quadri e 18,67 Impiegati e Tecnici.

COMPENSI AGLI AMMINISTRATORI ED AI SINDACI ED AI REVISORI LEGALI (Art. 2427 co. 1 N. 16 e 16 bis)

Si segnala che i compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione, al Collegio sindacale ed all'Organo incaricato della Revisione legale per l'esercizio 2013 sono stati i seguenti:

DESCRIZIONE	2013	2012
Compensi agli Amministratori	102.895	103.911
Compensi al Collegio sindacale	38.834	37.831
Compensi per Revisione legale	11.550	11.550

Si ricorda che la Revisione legale della Società è svolta dalla Società Deloitte & Touche S.p.A..

Si precisa che i Sindaci ed i Revisori legali non hanno reso alla Società prestazioni di consulenza né prestazioni di diverso genere rispetto alla revisione dei conti ed alle attività di verifica e vigilanza sopra indicate.

COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE (Art. 2427 co. 1 N. 17)

Il Capitale sociale di Environment Park S.p.A. alla data del 31 dicembre 2013 ammonta a Euro 11.406.780 e risulta interamente sottoscritto e versato. Esso è ripartito in N. 34.566= azioni ordinarie prive di valore nominale. Non esistono azioni privilegiate né altre categorie di azioni.

AZIONI DI GODIMENTO OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI ED ALTRI STRUMENTI FINANZIARI (Art. 2427 co. 1 N. 18)

La Società non ha mai emesso azioni di godimento né azioni convertibili, né altri strumenti finanziari o titoli e valori similari.

STRUMENTI FINANZIARI (Art. 2427 co. 1 N. 19)

La Società non ha emesso strumenti finanziari diversi dalle azioni.

FINANZIAMENTI DEI SOCI (Art. 2427 co. 1 N. 19 bis)

Environment Park sta utilizzando i finanziamenti concessi da due dei suoi azionisti. I suddetti finanziamenti sono da considerarsi a medio-lungo termine, fatta salva una quota di Euro 200.000 che dovrà essere rimborsata al Comune di Torino entro il 31 Dicembre 2014 (di cui Euro 100.000 sono stati pagati a Gennaio 2014).

AZIONISTI FINANZIATORI	TIPOLOGIA DI FINANZIAMENTO	IMPORTO RESIDUO
Finpiemonte S.p.A.	Finanziamento fruttifero Euribor a 6 mesi + 1%	421.741
Comune di Torino	Finanziamento fruttifero Euribor a 6 mesi + 1%	1.000.000

PATRIMONI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE (Art. 2427 co. 1 N. 20)

Non sussistono

FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE (Art. 2427 co. 1 N. 21)

Non sussistono

CONTRATTI DI LEASING FINANZIARIO (Art. 2427 co. 1 N. 22)

La Società non ha in corso contratti di Leasing finanziario.

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE (Art. 2427 co. 1 N. 22 bis)

Nel corso dell'esercizio 2013 la Società non ha realizzato operazioni con parti correlate (nell'accezione prevista dall'Art. 2427, comma 2 del Codice civile) per importi di rilievo o a condizioni che si discostano da quelle ordinarie di mercato.

OPERAZIONI FUORI BILANCIO (Art. 2427 co. 1 N. 22 ter)

Non sussistono.

Si specifica che Environment Park Torino S.p.A. non è soggetta alla direzione ed al coordinamento di altre Società.

L'andamento operativo e le prospettive future della Società sono dettagliatamente illustrate nella Relazione sulla Gestione.

Con quanto sopra esposto l'Organo amministrativo ritiene di avere correttamente e compiutamente adempiuto al dovere di informativa verso gli azionisti e verso i terzi, richiamato dalle disposizioni civilistiche che disciplinano la redazione del Bilancio di esercizio.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

On.le Mauro Chianale

ALLEGATO "A": MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Voci dello Stato Patrimoniale	Consistenza esercizio precedente		Valore netto all'inizio dell'esercizio	Variazioni nell'esercizio						Valore netto alla fine dell'esercizio	
	Costo di acquisto	Fondo ammort. (-)		Acquisizioni (+)	Variazione conto (+) (-)	Alienazioni dismissioni (-)	Storno F. Ammort. (-)	Rivalutaz. (+)	Ammortam. (-)		Svalutaz. (-)
Spese d'impianto e di ampliamento	103.749	103.749	0	0					0		0
Software	134.779	129.340	5.439	6.191					4.968		6.662
Oneri accessori su finanziamenti	47.250	33.075	14.175	0					4.725		9.450
Spese realizzazione originario sito internet	13.100	13.100	0	0					0		0
Altri costi pluriennali	7.500	1.500	6.000	0					1.500		4.500
Spese plurienn. di marketing	0	0	0	1.000					200		800
Immobilizzazioni in corso: nuovo sito internet	0	0	0	9.000					0		9.000
Arrotondamenti	0	0	-1	0					0		-1
TOTALE	306.378	280.764	25.613	16.191	0	0	0	0	11.393	0	30.411
OSSERVAZIONI											

ALLEGATO "B": MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Voci dello Stato Patrimoniale	Consistenza esercizio precedente		Valore netto all'inizio dell'esercizio	Variazioni nell'esercizio						Valore netto alla fine dell'esercizio	
	Costo di acquisto	Fondo ammort. (-)		Acquisizioni (+)	Variaz. Conto (+) (-)	Alienazioni dismissioni (-)	Storno F. Ammort. (+)	Rivalutaz. (+)	Ammortam. (-)		Svalutaz. (-)
Terreni	2.866.150		2.866.150	0					0		2.866.150
Immobili industriali I lotto	25.282.174	3.792.326	21.489.848	0					758.465,00		20.731.383
Immobili industriali II lotto	14.759.764	2.105.516	12.654.248	35.824					443.331,00		12.246.741
Immobili Centro servizi	6.758.152	1.286.720	5.471.432	7.308					202.854,00		5.275.886
Impianti e apparecchi telefonici	39.254	37.711	1.543	0					343		1.200
Impianti di allarme	70.726	61.210	9.516	3.630					4.308		8.838
Attrezzatura varia	181.352	166.025	15.327	1.640					6.653		10.314
Attrezzature per locali mensa	167.568	167.568	0	0					0		0
Attrezzature scientifiche per laboratori	1.467.665	1.255.810	211.855	2.102					82.614		131.343
Attrezzature per laboratori Don Gnocchi	72.247	44.344	27.903	0					3.706		24.197

Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	216.010	174.170	41.840	1.214					16.352		26.702
Arredi per locali mensa	107.479	107.479	0	0					0		0
Macchine elettriche ed elettroniche	244.881	222.207	22.674	9.363					10.068		21.969
Automezzi	28.370	28.370	0	0					0		0
Attrezzature date in locazione	244.801	244.801	0	0					0		0
Attrezzatura varia e minuta	51.050	50.169	881	0					212		669
Opere elettromeccaniche Centrale idroelettrica	1.202.499	262.331	940.168	5.400					84.364		861.204
Opere idrauliche fisse Centrale idroelettrica	1.968.723	68.606	1.900.117	0					19.687		1.880.430
Attrezzatura var. e min. Centrale idroelettrica	36.036	8.569	27.467	0					3.605		23.862
Opere edili Centrale idroelettrica	730.905	73.477	657.428	1.350					21.947		636.831
Ampliamento centrale elettrica in corso di real.	2.650	0	2.650	0					0		2.650
Immobilizzazioni in corso di realizzazione	26.900	0	26.900	0					0		26.900
Arrotondamenti			-1						0		-1
TOTALE	56.495.806	10.157.409	46.367.946	67.831	0	0	0	0	1.658.509	0	44.777.268
OSSERVAZIONI											

ALLEGATO "C" : MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Voci dello Stato Patrimoniale	Consistenza esercizio precedente			Valore netto all'inizio dell'esercizio	Variazioni nell'esercizio					Valore netto alla fine dell'esercizio	Totale rivalutazione a fine esercizio
	Costo di acquisizione	Rivalutaz. (+)	Svalutaz. (-)		Acquisizioni (+)	Variaz. conto (+) (-)	Alienazioni dismissioni (-)	Rivalutaz. (+)	Svalutaz. (-)		
Agenzia per l'Energia - Fondo di dotazione	23.000			23.000						23.000	
Partecipazione Consorzio Sant'Andrea	850			850						850	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
				0						0	
TOTALE	23.850	0	0	23.850	0	0	0	0	0	23.850	0
OSSERVAZIONI											

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE
SUL BILANCIO RELATIVO ALL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 dicembre 2013

All'assemblea degli azionisti della ENVIRONMENT PARK S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 l'attività del Collegio Sindacale è stata ispirata alle norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

In particolare:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dall'organo amministrativo e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- mediante l'ottenimento di informazioni da parte dell'organo amministrativo, nonché attraverso l'esame dei documenti aziendali, abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione e sul suo concreto funzionamento e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- abbiamo acquisito la relazione informativa dell'Organismo di Vigilanza sull'attività svolta nell'esercizio 2013, dove si evidenzia che non sono emerse violazioni del Modello Organizzativo adottato;



- abbiamo ricevuto informazioni dalla società Deloitte & Touche, incaricata della revisione legale, sulla base delle quali non sono emersi fatti ed elementi che debbano essere evidenziati nella presente relazione;
- abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle adunanze del consiglio di amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e rientrano in un quadro di prudente gestione e non sono in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea, o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- nel corso dell'esercizio e fino alla data della sottoscrizione della presente relazione, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati informati dall'organo amministrativo sul generale andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione e, in particolare, non c'è stato riscontro di fatti censurabili e non si sono verificati i presupposti per le denunce di cui all'art. 2409 del codice civile;
- nel corso dell'esercizio non sono pervenute al collegio sindacale denunce ex art. 2408 del codice civile;
- il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 sottoposto al Vostro esame ed approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio di Euro 473.047, e le sue componenti sono in sintesi indicate come segue nello stato patrimoniale e nel conto economico:



STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

- Crediti verso i soci	0
- Immobilizzazioni	44.831.529
- Attivo circolante	6.536.735
- Ratei e risconti	52.715
	<hr/>
Totale attivo	51.420.979

PASSIVO

- Patrimonio netto (ante risultato dell'esercizio)	17.365.140
- Fondi per rischi ed oneri	302
- Fondo trattamento fine rapporto	467.589
- Debiti	12.661.940
- Ratei e risconti	21.399.055
- Utile (perdita) dell'esercizio	(473.047)
	<hr/>
Totale	51.420.979

CONTI D'ORDINE

2.000.000

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	6.508.632
Costi della produzione	(6.546.132)
Proventi ed oneri finanziari	(207.187)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Proventi ed oneri straordinari	(182.643)
Imposte sul reddito dell'esercizio (correnti, differite ed anticipate)	(45.720)



Utile (perdita) dell'esercizio

(473.047)

=====

- abbiamo esaminato il bilancio di cui al punto precedente e, in merito, non abbiamo significative segnalazioni da effettuare.
- per quanto a nostra conoscenza, l'organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, del codice civile;
- abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- il collegio sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle eventualmente effettuate con parti correlate;
- abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Abbiamo acquisito le risultanze dell'attività svolta dalla società di revisione la cui relazione, predisposta ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010 esaminata in data odierna, contiene giudizio positivo con richiamo di informativa di cui al paragrafo 4 della stessa, a cui si rimanda, condividendo e sottolineando le osservazioni ivi esposte e di seguito richiamate: " *A titolo di richiamo di informativa, rimandiamo a quanto riportato dagli amministratori nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa relativamente alle ragioni in base alle quali è stato ritenuto di continuare ad adottare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del bilancio d'esercizio*".

Il Collegio invita a mettere in campo tutte le azioni e iniziative utili al raggiungimento di adeguati standards di redditività finalizzati anche al miglioramento della posizione finanziaria.



In conclusione, il Collegio sindacale non rileva motivi che ostino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, né ha obiezioni in merito alla proposta di copertura della perdita d'esercizio come proposto dagli amministratori nella Relazione sulla Gestione.

Torino, 12 giugno 2014

Il Collegio Sindacale

(Lanfranco Duò)

Presidente

(Ernesto Ramojno)

Sindaco effettivo

(Pier Luigi Passoni)

Sindaco effettivo

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27.1.2010, N. 39

Agli Azionisti della PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO PER L'AMBIENTE ENVIRONMENT PARK TORINO S.p.A.

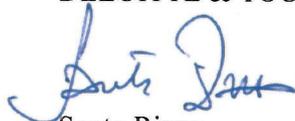
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. (la "Società") chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 22 maggio 2013.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. al 31 dicembre 2013 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

4. A titolo di richiamo di informativa, rimandiamo a quanto riportato dagli amministratori nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa relativamente alle ragioni in base alle quali è stato ritenuto di continuare ad adottare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del bilancio d'esercizio.
5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n.001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. al 31 dicembre 2013.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Santo Rizzo
Socio

Torino, 12 giugno 2014

**PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO PER L'AMBIENTE
ENVIRONMENT PARK TORINO S.P.A.**

Sede legale in Torino - Galleria San Federico N. 54
Capitale Sociale Euro 11.406.780 i.v.
Registro delle Imprese di Torino Codice fiscale P. IVA N. 07154400019

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2013

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

	ESERCIZIO 2013	ESERCIZIO 2012
A) CREDITI V.SO SOCI PER VERS.TI ANCORA DOVUTI		
I) Parte richiamata	0	0
II) Parte non richiamata	0	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
TOTALE CREDITI V.SO SOCI PER VERS.TI ANCORA DOVUTI (A)	0	0
 B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicita`	800	0
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	6.661	5.438
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) Avviamento	0	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	9.000	0
7) Altre	13.950	20.175
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	30.411	25.613

II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

1) Terreni e fabbricati	41.756.989	43.139.105
2) Impianti e macchinari	2.751.673	2.851.345
3) Attrezzature industriali e commerciali	239.056	347.946
4) Altri beni	0	0
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	29.550	29.550

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

44.777.268	46.367.946
------------	------------

III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	0	0
c) imprese controllanti	0	0
d) altre imprese	23.850	23.850
2) Crediti		
a1) verso imprese controllate esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
a2) verso imprese controllate esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
b1) verso imprese collegate esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
b2) verso imprese collegate esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
c1) verso imprese controllanti esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
c2) verso imprese controllanti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
d1) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
d2) verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
3) Altri titoli	0	0
4) Azioni proprie	0	0

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

23.850	23.850
--------	--------

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)

44.831.529	46.417.409
------------	------------

C) ATTIVO CIRCOLANTE**I) RIMANENZE**

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3) Lavori in corso su ordinazione	4.723.234	5.073.576
4) Prodotti finiti e merci	0	0
5) Acconti	0	0

TOTALE RIMANENZE

4.723.234	5.073.576
-----------	-----------

II) CREDITI			
1a)	Verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	887.208	1.575.680
1b)	Verso clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
2a)	Verso imprese controllate esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
2b)	Verso imprese controllate esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
3a)	Verso imprese collegate esigibili entro l'esercizio successivo	0	10.097
3b)	Verso imprese collegate esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
4a)	Verso imprese controllanti esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
4b)	Verso imprese controllanti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
4bis)	Crediti tributari	109.599	44.992
4ter)	Imposte anticipate	37.940	49.536
5a)	Verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	36.854	14.783
5b)	Verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo	5.664	5.664
		<hr/>	<hr/>
TOTALE CREDITI		1.077.265	1.700.752
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI			
1)	Partecipazioni in imprese controllate	0	0
2)	Partecipazioni in imprese collegate	0	0
3)	Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
4)	Altre partecipazioni	0	0
5)	Azioni proprie (valore nominale complessivo)	0	0
6)	Altri titoli	0	0
		<hr/>	<hr/>
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI		0	0
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1)	Depositi bancari e postali	733.985	166.523
2)	Assegni	0	0
3)	Denaro e valori in cassa	2.251	2.648
		<hr/>	<hr/>
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE		736.236	169.171
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)		6.536.735	6.943.499
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

D) RATEI E RISCONTI

Ratei e risconti	52.715	71.188
Disaggio su prestiti	0	0
TOTALE RATEI E RISCONTI	52.715	71.188
<hr/>		
TOTALE ATTIVO	51.420.979	53.432.096
<hr/>		

CONTI D'ORDINE DELL'ATTIVO

	31/12/2013	31/12/2012
FIDEIUSSIONI RICEVUTE DA TERZI	2.000.000	2.000.000
<hr/>		

PASSIVO**31/12/2013** **31/12/2012****A) PATRIMONIO NETTO**

I) Capitale	11.406.780	11.406.780
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserva di rivalutazione	5.977.480	5.977.480
IV) Riserva legale	2.474	1.991
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII) Altre riserve	0	0
Riserve di arrotondamento Euro	-1	-1
VIII) Utili portati a nuovo	0	0
Perdite portate a nuovo	21.593	30.754
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	-473.047	9.644
TOTALE PATRIMONIO NETTO	16.892.093	17.365.140
<hr/>		

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

1) Per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	0	0
2) Per imposte anche differite	302	305
3) Altri	0	0
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	302	305
<hr/>		

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	467.589	424.573
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
D) DEBITI		
1a) Obbligazioni esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
1b) Obbligazioni esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
2a) Obbligazioni convert. esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
3) Debiti verso soci per finanziamenti	1.421.741	1.521.741
4a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	3.347.783	3.048.419
4b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	1.646.221	2.104.692
5a) Debiti verso altri finanziatori esigibili entro l'esercizio successivo	340.702	440.702
5b) Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
6a) Acconti esigibili entro l'esercizio successivo	3.555.838	3.693.095
6b) Acconti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
7a) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	1.392.712	1.588.800
7b) Debiti verso fornitori esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
8a) Debiti rappresentati da titoli di credito esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
8b) Debiti rappresentati da titoli di credito esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
9a) Debiti verso imprese controllate esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
9b) Debiti verso imprese controllate esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
10a) Debiti verso imprese collegate esigibili entro l'esercizio	0	0
10b) Debiti verso imprese collegate esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
11a) Debiti verso controllanti esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
11b) Debiti verso controllanti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
12a) Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	53.098	90.845
12b) Debiti tributari esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
13a) Debiti verso istituti di previdenza e si. soc. esigibili entro l'esercizio successivo	72.038	77.655
13b) Debiti verso istituti di previdenza e sic. soc. esig. oltre l'esercizio successivo	0	0
14a) Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	693.712	635.703
14b) Altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	138.095	174.537
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
TOTALE DEBITI	<i>12.661.940</i>	<i>13.376.189</i>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

E) RATEI E RISCONTI

Ratei e risconti	21.399.055	22.265.889
Aggi su prestiti	0	0
TOTALE RATEI E RISCONTI	21.399.055	22.265.889
<hr/>		
TOTALE PASSIVO	51.420.979	53.432.096
<hr/>		

CONTI D'ORDINE DEL PASSIVO

	31/12/13	31/12/12
CREDITORI PER FIDEIUSSIONI	2.000.000	2.000.000
<hr/>		
<hr/>		

CONTO ECONOMICO

	ESERCIZIO 2013	ESERCIZIO 2012
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.889.491	5.041.232
- Servizi immobiliari	1.996.855	2.031.550
- Commesse, progetti e consulenze	2.175.542	1.236.176
- Cessione energia elettrica	376.298	353.787
- Rimborsi spese	1.340.796	1.419.719
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e prodotti finiti	0	0
3) Variazione di lavori in corso su ordinazione	-350.342	722.019
4) Incremento immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) Altri ricavi e proventi		
Ricavi e proventi diversi	90.003	66.075
Contributi	879.480	909.925
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	6.508.632	6.739.251
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	58.711	44.194
7) Per servizi	2.524.367	2.814.076
8) Per godimento beni di terzi	24.445	26.280
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	1.125.540	971.568
b) Oneri sociali	360.991	313.456
c) Trattamento di fine rapporto	79.179	71.867
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) Altri costi	3.593	0
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	11.393	11.792
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.658.509	1.696.195
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) Svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita` liquide	170.033	8.614

11)	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12)	Accantonamenti per rischi	0	0
13)	Altri accantonamenti	0	0
14)	Oneri diversi di gestione	529.371	493.303
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)		<u>6.546.132</u>	<u>6.451.345</u>
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		<u>-37.500</u>	<u>287.906</u>
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
15)	Proventi da partecipazioni	0	0
16)	Altri proventi finanziari		
a)	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b)	Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
c)	Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
d)	Proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli:		
	- da imprese controllate	0	0
	- da imprese collegate	0	0
	- da imprese controllanti	0	0
	- da altre imprese	824	430
17)	Interessi ed altri oneri finanziari con separata indicazione di quelli:		
	- da imprese controllate	0	0
	- da imprese collegate	0	0
	- da imprese controllanti	0	0
	- da altre imprese	207.920	186.785
17bis)	Utili e perdite su cambi	-91	10
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)		<u>-207.187</u>	<u>-186.345</u>
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
18)	Rivalutazioni		
a)	di partecipazioni	0	0
b)	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c)	di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0

19)	Svalutazioni		
	a) di partecipazioni	0	0
	b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
	c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA` FINANZIARIE (D)		0	0
<hr/> <hr/>			
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI			
20)	Proventi straordinari		
	- Plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al N. 05	0	0
	- Altri proventi	22.185	63.039
21)	Oneri straordinari		
	- Minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al N. 14	0	0
	- Imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
	- Sopravvenienze da errori contabili di prec. eserc.	196.833	0
	- Altri oneri	7.995	38.400
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (E)		-182.643	24.639
<hr/> <hr/>			
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		-427.330	126.200
22)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
	22a) Imposte correnti	34.124	59.862
	22b) Imposte differite	-3	2
	22c) Imposte anticipate	11.596	56.692
23)	Utile (Perdita) dell'esercizio	-473.047	9.644
<hr/> <hr/>			

Il presente Bilancio è rispondente alle risultanze contabili.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

On.le Mauro Chianale