

20  
14 Bilancio  
d'Esercizio  
[www.envipark.com](http://www.envipark.com)



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

## **BILANCIO D'ESERCIZIO 2014**

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

Il 2014 è stato un anno di forte transizione per Environment Park. L'anno si chiude con un risultato negativo di Euro 307.323. Tale risultato deriva dalla combinazione di due fattori: da un lato il calo dei ricavi, e dall'altro una rigidità nella struttura dei costi che non segue in maniera variabile l'andamento dei ricavi.

I ricavi derivano dalla componente immobiliare (caratteristica fondamentale del parco tecnologico) e dai progetti dell'area Ricerca e Innovazione (R&I). Entrambe le business unit nel 2014 hanno registrato una riduzione del valore della produzione.

La parte immobiliare ha subito un calo del 6% principalmente dovuta ad alcuni recessi, ed in parte a sconti per essere competitivi sul mercato.

I ricavi dell'area R&I, pur avendo subito una flessione del 17%, hanno visto un grande sforzo del Parco nella sostituzione delle modalità classiche di accesso ai fondi pubblici con una sempre maggiore presenza sul mercato.

Con il cambio di consiglio di amministrazione, avvenuto nel luglio 2014 si è lavorato immediatamente per la redazione di un piano industriale che, senza la necessità di operazioni straordinarie, rimettesse in equilibrio la struttura economica e finanziaria del Parco. Il piano è stato presentato in settembre al CdA ed in seguito condiviso con gli azionisti e con gli istituti di credito.

Il piano poggia su tre pilastri: equilibrio finanziario, contenimento dei costi e ampliamento delle fonti di ricavo.

Con il pilastro dell'*equilibrio finanziario*, si è proceduto ad un'attenta analisi e conseguente gestione dei flussi di cassa mensile lavorando, attraverso la rimodulazione dei debiti a medio lungo termine, per allentare la tensione finanziaria della società.

Alla fine dell'anno i dati rilevano un miglioramento del 10% della posizione finanziaria netta rispetto al 2013 e centrano l'obiettivo dichiarato nel Piano Industriale di rafforzamento del saldo operativo del cash flow (+ 300 k€).

Sul tema del *contenimento dei costi* si è inciso sul personale attraverso ottimizzazioni nell'organizzazione delle aree funzionali, azione che ha generato un minor costo di circa 150 k€, rispetto al 2013, che, proiettato nel 2015 farà segnare un risparmio strutturale di circa 200 k€.

La ricerca di *nuove fonti di ricavo*, nel rispetto della mission aziendale di supporto al processo di innovazione tecnologica per le PMI, è un'azione che richiede più impegno, tempi più lunghi e maggiore incertezza. All'interno di questo percorso si iscrive l'accordo strategico con IREN e gli sforzi di costruzione di altri accordi simili con player del territorio. Con lo stesso intento si stanno ampliando le collaborazioni con il Politecnico di Torino e i programmi di cooperazione internazionale avviati in Palestina con

la città di Hebron e la partecipazione ad un bando di gara in Tunisia.

Essendo questo il primo anno del nuovo CdA, corre l'obbligo infine di ringraziare i soci per la fiducia riposta. Il 2015 vedrà la società perseguire con determinazione gli obiettivi di rafforzamento indicati nel piano industriale e siamo fiduciosi di poterli raggiungere, grazie alla credibilità e alla competenza del personale che lavora in Environment Park, aspetti non misurabili con i parametri del bilancio civilistico o del Piano Industriale, ma che si manifestano come valori su cui si gioca la quotidiana credibilità del parco, e su cui poggiano le fondamenta del rilancio di questa struttura per il futuro.

**Davide Canavesio**  
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**

Davide Canavesio

### **Consiglieri**

Elisabetta Ballurio Teit

Maurizio Magnabosco

Santoro Maviglia

## **COLLEGIO SINDACALE**

### **Presidente**

Margherita Spainì

### **Sindaci effettivi**

Ernesto Ramojno

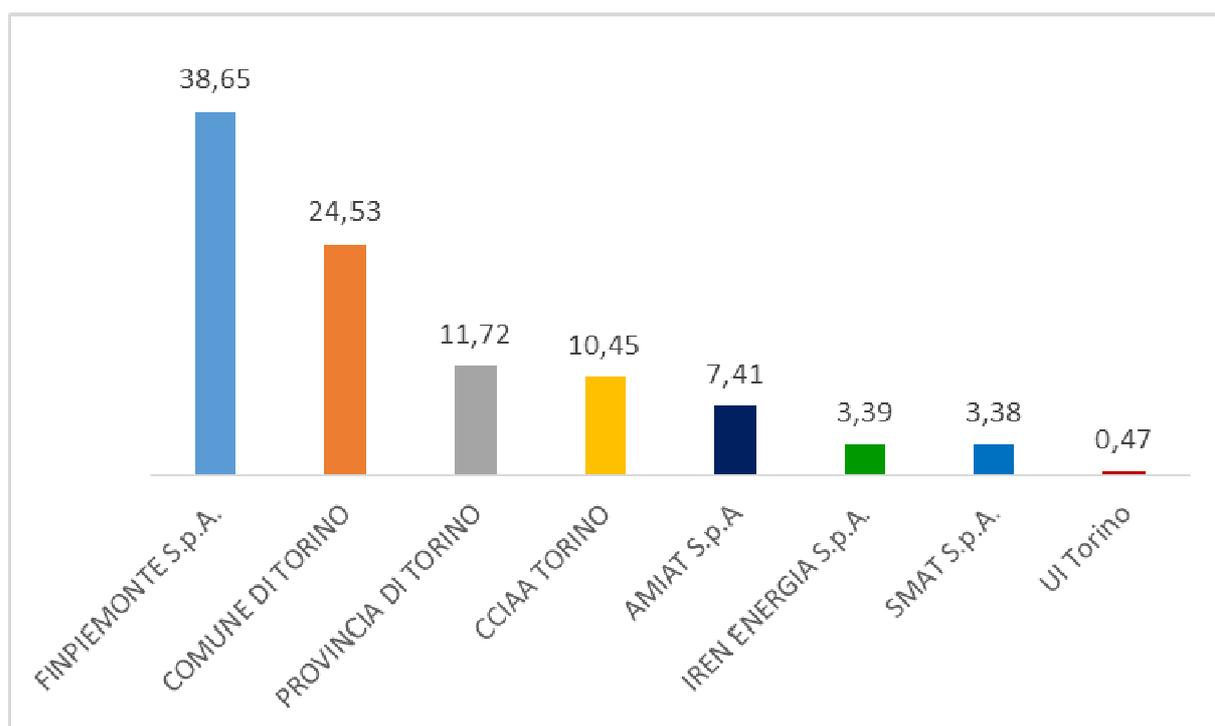
Pierluigi Passoni

## **REVISIONE LEGALE**

Ernst & Young 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
	-----
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>



**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 2014**

Signori azionisti,

il Bilancio dell'esercizio 2014, che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, rileva una perdita netta di Euro 307.323.

A tale risultato si è pervenuti imputando alla perdita prima delle imposte – di Euro 303.990 – un carico tributario pari a Euro 3.333.

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

- Euro 1.682.163 ai Fondi di ammortamento;
- Euro 23.765 al Fondo svalutazione crediti;
- Euro 76.784 al Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Si evidenzia che il risultato dell'esercizio è penalizzato da fattori di rallentamento del mercato, anche conseguenti alla recessione economica che da vari anni penalizza l'Area UE. Il perdurare dello stato di crisi del mercato immobiliare, ed in particolare del settore delle locazioni - che per Environment Park si è delineato a partire dal secondo semestre del 2013 - ha avuto negative

ripercussioni sul nostro volume d'affari. Revisioni contrattuali ed importanti recessi, comunicatici a fine 2013, hanno sortito effetti su questo Bilancio causando una importante contrazione dei ricavi da locazioni. E' opportuno ricordare che la maggior parte di questo calo è stata determinata da clienti di medio grandi dimensioni, in forza di piani di riordino della spesa e razionalizzazione delle sedi in Italia.

Anche il mercato dell'innovazione finanziata registra una battuta di arresto, nelle more nell'avvio della nuova programmazione europea. Conseguentemente anche il volume d'affari della Società ad esso collegato ha subito una inevitabile contrazione.

Solo un'attenta gestione dei costi che ha ottimizzato il profilo della spesa sia per quanto concerne i costi variabili sia, ove possibile, dei costi fissi<sup>1</sup>, ha permesso di controbilanciare, almeno parzialmente, la descritta emorragia di ricavi.

## **1 SITUAZIONE DELLA SOCIETA' ED ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

In data 30 Luglio 2014 si è insediato il nuovo Consiglio di Amministrazione che rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio dell'esercizio 2016. Il nuovo *board*, dopo la nomina dell'Amministratore Delegato, ha senza indugio, presentato all'assemblea dei Soci il piano industriale della Società per il triennio 2014-17, indicando le azioni, finanziarie ed economiche necessarie per mettere in sicurezza l'azienda e dare la giusta prospettiva di sviluppo, escludendo operazioni di carattere straordinario.

---

<sup>1</sup> Ricordiamo il peso rilevante 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.

La perdita d'esercizio rilevata nel 2014 risulta essere sostanzialmente in linea con quanto dichiarato nel summenzionato Piano. L'esercizio 2014 è stato caratterizzato da un calo delle attività operative. Il *valore della produzione*, infatti, si attesta a Euro 5.928.254 in contrazione dell'8.9% rispetto all'anno precedente. La tabella che segue rappresenta le variazioni del valore della produzione per settore di attività

VALORE DELLA PRODUZIONE		IMMOBILI	R&I	CI	
	<b>2014</b>		3.958.028	1.550.263	419.963
<b>2013</b>		4.201.734	1.872.649	434.248	<b>6.508.631</b>
<b>Δ</b>	-	243.706	- 322.386	- 14.285	- <b>580.377</b>
<b>Δ%</b>		-5,8%	-17,2%	-3,3%	<b>-8,9%</b>

Il descritto calo produttivo, come anticipato, è conseguenza diretta di fattori esogeni dei mercati di riferimento che condizionano i settori di attività in cui opera Environment Park. In ambito immobiliare la flessione del 5,8% è interamente dovuto al calo del volume degli affitti, causato dai recessi contrattuali di alcuni importanti clienti<sup>2</sup> che la crisi economica ha spinto a operazioni di re-strutturazione e razionalizzazione della spesa, fino ad arrivare alla rinuncia ad alcune unità locali e, nei casi più gravi, alla chiusura.

I proventi generati dalla cessione di energia prodotta dalla Centrale idroelettrica fanno registrare un lieve aumento (+ 0,36%); la produzione 2014 si mantiene infatti sui livelli misurati lo scorso anno. Ciò non di meno il valore della produzione è in lieve calo a causa dei rimborsi assicurativi imputati nell'anno precedente.

Per quanto riguarda il settore Ricerca e Innovazione (R&I) la diminuzione dei ricavi è piuttosto rilevante (- 17,2%). Il calo è principalmente

<sup>2</sup> Si tratta principalmente dei clienti EPS, Electron, SGS, Olicar. Per effetto di questi recessi contrattuali, la superficie complessiva rilasciata a fine 2013 supera i 1.800 mq

imputabile al fatto che l'esercizio 2014 ha rappresentato un periodo intermedio tra diverse programmazioni di importanti fondi pubblici di sostegno ed alla difficoltà del comparto industriale ad operare su attività di questo tipo, nonché alle conseguenze di una politica gestionale volta alla contrazione delle attività tramite il contenimento dei costi.

I *costi della produzione* per l'anno 2014 sono pari a complessivi Euro 6.023.776 in calo dell'8% rispetto all'anno precedente. La tabella che segue dettaglia le variazioni del costo della produzione per sezione di costo.

	2014	2013	Δ	Δ%
<b>PER MATERIE PRIME</b>	32.723	58.711	- 25.988	-44,26%
<b>PER SERVIZI</b>	2.193.923	2.524.367	- 330.444	-13%
<b>PER GODIMENTO BENI DI TERZI</b>	12.411	24.445	- 12.034	-49%
<b>PER PERSONALE</b>	1.582.996	1.569.303	13.693	0,9%
<b>AMMORTAMENTI</b>	1.682.163	1.669.902	12.261	1%
<b>SVALUTAZIONI</b>	23.765	170.033	- 146.268	-86%
<b>ONERI DIVERSI</b>	495.795	529.371	- 33.576	-6%
	<b>6.023.776</b>	<b>6.546.132</b>	<b>- 522.356</b>	<b>-8,0%</b>

Sterilizzando la variazione dagli effetti causati della posta di svalutazione crediti<sup>3</sup>, si può affermare che l'azienda è riuscita a contrastare la riduzione delle attività, contenendo, dove possibile, i costi produttivi.

Il risparmio principale si è avuto nella sezione dei costi per servizi. In primis si registra una riduzione del costo delle variabili energetiche, dovuto in gran parte, oltre all'ottimizzazione dei consumi, ad effetti stagionali (inverno più mite ed estate più fresca).

	2013	2014	Δ	Δ%
ENERGIA ELETTRICA	618.575	591.436	-27.139	-4%
GAS	156.578	99.232	-57.346	-37%
LEGNO PER RISCALDAMENTO	100.600	104.031	3.431	3%
	<b>875.753</b>	<b>794.699</b>	<b>-81.054</b>	<b>-9%</b>

<sup>3</sup> Nell'anno 2013 l'azienda ha operato forti svalutazioni per sofferenza creditizie conseguenti a crisi aziendali di alcuni clienti.

Per quanto riguarda le cosiddette spese generali immobiliari, (Spese di Pulizia, Aree Verdi, Vigilanza, Reception, Manutenzioni Immobili e Acqua), si può affermare che i livelli di spesa sono sostanzialmente invariati per tutte le voci; fanno eccezione i costi per la Vigilanza che risultano quasi triplicati (da Euro 43.580 a Euro 129.345) a causa dell'aumento del corrispondente servizio, operato per far fronte ad alcuni episodi di furto avvenuti ad inizio 2014, nell'area di confine con il Parco Dora. Notevole diminuzione si rileva per la voce consulenze, che passa da 278 a 200 k€, connesso direttamente alla riduzione delle attività in ambito R&I. Vi è poi l'azzeramento delle posizioni relative alle collaborazioni a progetto (nel 2013 97 k€) sostanzialmente dovuta alla stabilizzazione di alcune persone con contratti di lavoro dipendente. La restante parte dei costi per servizi, infine, evidenzia una sostanziale contrazione dei livelli di spesa come risposta conseguente al calo di attività.

Il risparmio conseguito alla voce Oneri diversi di gestione (- 6,3%) è dovuto alla riduzione di alcune imposte locali, al contenimento delle quote associative e all'azzeramento delle sanzioni contrattuali.

Il **Reddito operativo**, inteso come differenza tra valori e costi della produzione (Ebit) , assume pertanto un valore negativo pari a Euro 95.522, a fronte di una perdita di Euro 37.500 conseguita nel precedente esercizio.

Per l'analisi fin qui esposta, il descritto peggioramento è, quindi, essenzialmente ascrivibile al calo del valore della produzione, ed in particolare alla parte immobiliare che indebolendosi, non riesce più a sostenere pienamente le attività di R&I.

L'**area finanziaria** genera un saldo negativo di Euro 185.326, in diminuzione di Euro 21.861 rispetto al 2013 (-10,5%). Il suddetto decremento

si è verificato, in parte, grazie alla costante ricerca di un'ottimizzazione attenta e ponderata dei flussi di cassa, sostenuta dall'abbassamento del costo del denaro, e, in parte, per effetto delle moratorie sui prestiti soci concesse nell'ultima parte dell'anno.

La *gestione straordinaria* presenta un risultato netto negativo di Euro 23.142, a fronte di una perdita di Euro 182.643 del 2013 la quale includeva importanti sopravvenienze passive dovute al mancato accantonamento di quote di costo per rateo ferie e permessi non goduti maturati in precedenti esercizi.

L'*area tributaria* che esprime le imposte sul reddito dell'esercizio, incide sulla redditività aziendale per complessivi Euro 3.333, rappresentati da:

- Imposte correnti per Euro 24.688, interamente rappresentate da IRAP;
- Imposte differite negative per Euro 302;
- Imposte anticipate negative per Euro 21.053.

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

Il Bilancio 2014 si chiude pertanto con una perdita netta di Euro 307.323, a fronte di un risultato negativo di Euro 473.047 conseguito nel precedente esercizio.

Sotto il profilo patrimoniale si segnala una lieve riduzione dell'*Attivo immobilizzato* che passa da 44,83 a 43,66 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 sensibilmente, passando complessivamente da 6,54 a 5,0 milioni di Euro, principalmente a causa del minor valore dei Progetti in corso di esecuzione (- €. 790.732), dei Crediti verso clienti (- €. 200.230) e delle disponibilità liquide (- €. 497.426).

Il **Patrimonio netto** passa da € 16.892.093 a € 16.584.722, essenzialmente a causa dalla perdita di Euro 307.323 conseguita nell'esercizio in chiusura.

Prosegue e diventa più marcata la riduzione dell'**Indebitamento** complessivo che fa registrare una contrazione di oltre 1,9 milioni di Euro, passando da Euro 12.661.940 a Euro 10.757.933. Si evidenzia, in particolare, la riduzione del debito complessivo verso il sistema bancario (- € 822.889), verso i Soci (- € 100.000), verso la Regione Piemonte / Schede FIP (- € 170.351) e verso i Fornitori (- € 108.486). Prosegue regolarmente il rimborso dei finanziamenti a medio-lungo termine ottenuti dal sistema bancario, finalizzati alla realizzazione del complesso immobiliare di Environment Park. Si precisa, a proposito, che la Società ha usufruito di una parziale moratoria che, a fronte di un allungamento della durata dei mutui, nel 2014 ha consentito un sostanziale dimezzamento delle rate in scadenza.

Gli **Investimenti** realizzati nel corso dell'esercizio ammontano a complessivi Euro 518.535, a fronte di Euro 84.022 del precedente esercizio. Essi sono stati prevalentemente diretti a mantenere ed incrementare le strutture del Parco - con particolare riferimento alla parte immobiliare - nonché ad adattare le medesime alle esigenze delle imprese locatarie. A livello di investimenti in Impianti ed Attrezzature si evidenziano, in particolare, i notevoli impegni profusi per l'adeguamento degli impianti antintrusione che hanno comportato una spesa di oltre 145.000 Euro. Il dettaglio analitico degli investimenti realizzati, distinto in base alla natura dei cespiti è il seguente:

**Investimenti in Immobilizzazioni immateriali:**

Nuovo Sito internet	12.500
Oneri pluriennali per realizzo nuovo logo	6.930

Acquisto nuovi Software	4.801
Brevetti in corso di realizzazione	3.213
	-----
<b>TOTALE</b>	<b>27.444</b>
	=====

***Investimenti in Immobilizzazioni materiali:***

Spese incrementative su Immobili industriali - Lotto II	308.105
Impianti di allarme	145.951
Mobili e arredi	10.687
Macchine ufficio elettroniche	6.881
Telefoni cellulari	1.402
Ampliamento Centrale idroelettrica in corso di realizzaz.	19.068
	-----
<b>TOTALE</b>	<b>492.094</b>
	=====

Si specifica che gli investimenti sostenuti sulla parte Immobiliare, in larga parte realizzati per soddisfare specifiche esigenze delle imprese locatarie, sono stati pressoché totalmente rimborsati dalle medesime.

Nel corso dell'esercizio in chiusura non si sono realizzate dismissioni di Cespiti.

## **2\_ LE BUSINESS UNIT DELLA SOCIETA'**

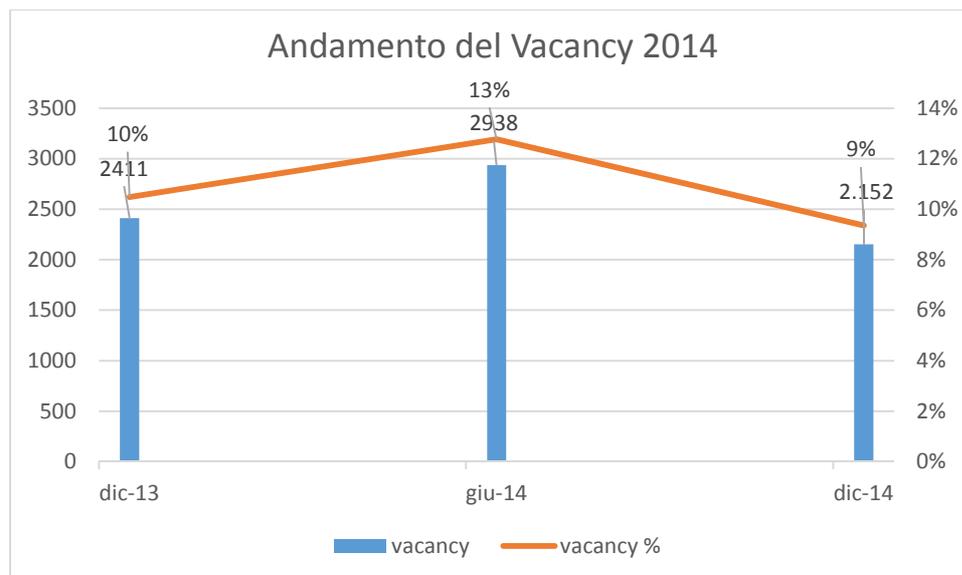
Nel corso dell'anno appena concluso la società ha svolto le proprie attività attraverso le tre business unit operative: i servizi immobiliari, la centrale idroelettrica e le attività di Ricerca e Innovazione (R&I).

### **A) SERVIZI IMMOBILIARI:**

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

L'anno 2014 segna una riduzione del volume d'affari del settore immobiliare. Come già anticipato nei paragrafi di apertura, il valore della produzione di settore scende da 4,20 Mil di Euro a 3.96 Mil di Euro, a causa di un calo delle locazioni.

A fine 2014 i contratti di locazione immobiliare attivi, sono 70 contro i 68 dell'anno precedente, con una superficie complessivamente occupata di mq 23.291 di cui 18.072 mq a reddito nel corso dell'anno. Un primo indicatore per comprendere l'andamento delle attività è la superficie di spazi liberi da affittare (vacancy), che al 31 dicembre 2014 è di mq 2.152, pari al 9% della superficie disponibile, sugli stessi livelli dell'anno precedente, ma quasi il doppio del 2012. Già a fine 2013 infatti gli spazi liberi avevano raggiunto il 10% (2.411 mq) a causa dei recessi contrattuali dei clienti, Electron, SGS, Eps, formalizzati nel quarto trimestre 2013. Nel corso del 2014 si sono aggiunti ulteriori spazi liberi rilasciati da TRM e Winvest con una crescita del vacancy al massimo dell'anno di 3.000 mq circa (13%). Solo grazie all'ingresso del cliente Irion nei nuovi locali (contratto da 1200 mq – da luglio 2014), e grazie all'azione commerciale continua, riuscendo a saturare gli spazi di piccole dimensioni, si è ridotto il vacancy a 2.152 mq. Il grafico che segue rappresenta efficacemente il trend dell'anno.



Altro indicatore non trascurabile per comprendere il trend del settore è la tariffa media applicata. Nell'anno 2013 la tariffa media applicata è stata di 8.8 Euro mq/mese, mentre nell'anno 2014 è scesa a 7.7 Euro mq/mese (-12.5%) a causa del fatto che la crisi, oltre ad ridurre le richieste di spazi ha abbassato il prezzo delle locazioni imponendo all'offerta la revisione al ribasso del profilo tariffario sia per nuovi contratti sia per i contratti in rinnovo.

A conferma di quanto fin qui detto prendendo in esame i principali ricavi dell'area immobiliare, nel confronto 2014 vs 2013, si osserva, un calo complessivo di 244 k€ (-5.8%) dovuto al calo dei ricavi per servizi resi.

	<b>VENDITE E PRESTAZIONI+ALTRI</b>		<b>RICAVI</b>		<b>CONTRIBUTI</b>	
<b>Valore della Produzione IMMOBILI</b>	2014	3.115.613	842.414	<b>3.958.027</b>		
	2013	3.368.483	833.251	<b>4.201.734</b>		
	Δ	- 252.870	9.163	<b>- 243.707</b>		
	Δ%	-7,5%	1,1%	<b>-5,8%</b>		

Il costo della produzione di settore per l'anno 2014 è di Euro 3.833.836 in calo del 2.4% rispetto all'anno precedente (-93.384 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. Una prima rappresentazione sintetica degli elementi di costo del settore immobiliare è data dalla tabella che segue:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Δ</b>	<b>Δ%</b>
<b>COSTI ESTERNI DIRETTI</b>	2.096.791	2.096.053	738	0.04%
<b>COSTO DEL PERSONALE</b>	264.610	293.297	- 28.687	-10%
<b>AMMORTAMENTI</b>	1.472.435	1.450.806	21.629	1%
<b>SVALUTAZIONI</b>	-	87.064	- 87.064	-100%
	<b>3.833.836</b>	<b>3.927.220</b>	<b>- 93.384</b>	<b>-2.4%</b>

Complessivamente la riduzione dell'2.4% è determinata da:

A) La crescita dell'1% dei costi esterni diretti, ossia i costi dei principali contratti per il funzionamento del settore immobiliare [vettori energetici, servizi generali (acqua, pulizia, vigilanza e reception, aree verdi, manutenzioni), assicurazioni, ...] i costi per la tassazione locale (IMU e TARI) e le imposte specifiche (Imposta di registro sui contratti di locazione). Il lieve incremento è contenuto grazie all'effetto congiunto da un lato, dell'aumento del costo del servizio vigilanza lato Parco Dora, rafforzato dopo gli episodi di furto avvenuti ad inizio 2014, e dall'altro dal risparmio ottenuto sui consumi energetici (cfr. § 1)

B) La forte riduzione del peso delle svalutazioni creditizie. Il Fondo esistente attribuito al settore, opportunamente integrato in misura ordinaria, risulta essere adeguato per la copertura del rischio insolvenze.

C) la riduzione del costo del personale conseguente ad una differente imputazione.

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 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 presidio dei costi per servizi ottimizzando i principali contratti passivi.

Come già detto la spesa energetica per il funzionamento degli immobili (energia elettrica, gas, legno per riscaldamento) è pari a Euro 794.699 in diminuzione del 9.3% rispetto all'anno precedente, risparmio dovuto in gran parte, oltre all'ottimizzazione dei consumi, ad effetti stagionali (inverno più mite, estate più fresca). Occorre rimarcare che 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 hanno generato un fatturato di Euro 49.746 a cui sommando i contributi di competenza si ottiene un valore della produzione di circa 60 k€ Euro ancora non adeguato a coprire il costo del

venduto. Sulla base di questi elementi si sta ampliando l'azione commerciale diversificando le offerte e facendo promozioni al fine di aumentare il più possibile il volume di attività.

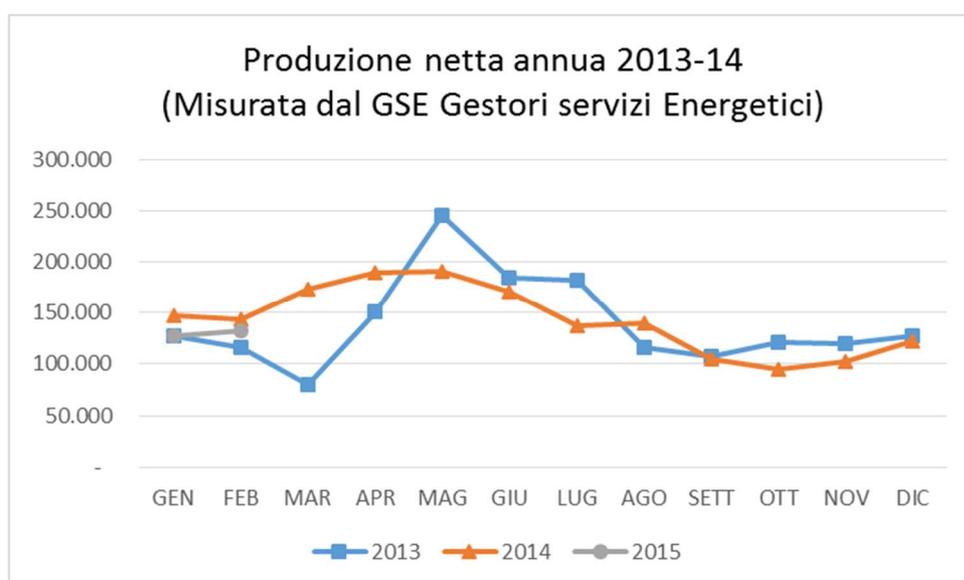
Nel complesso il reddito operativo del settore immobiliare si attesta a 100.427 Euro pari al 3% del valore della produzione di settore, in calo di 4 punti percentuali rispetto all'anno precedente.

## **B) LA CENTRALE IDROELETTRICA**

Al 31 dicembre 2014 il fatturato relativo alla produzione dell'impianto idroelettrico ammonta a 377.662 Euro sugli stessi livelli dell'anno precedente.

Nel periodo in oggetto l'energia elettrica prodotta dall'impianto idroelettrico è stata pari a 1,714 GWh contro gli 1,673 GWh dell'anno precedente a conferma della continuità produttiva dell'impianto.

Il grafico seguente riporta il confronto tra la produzione mensile nell'esercizio 2013 e 2014.



Il differenziale del valore di produzione mensile dell'impianto è da imputarsi, alle differenti condizioni di portata derivata dalla Dora Riparia per effetto della stagionalità e di periodi (giorni) particolarmente piovosi<sup>4</sup>.

Nell'esercizio 2014 l'impianto idroelettrico ha garantito la piena operatività nei diversi mesi dell'anno senza guasti macchina rilevanti.

I fondamentali economici e finanziari dell'impianto idroelettrico si confermano dunque solidi, contribuendo positivamente al risultato dell'azienda.

Le valutazioni preliminari connesse allo studio di fattibilità per il miglioramento dell'opera di presa hanno subito una battuta di arresto, con il parere negativo della conferenza dei Servizi. Resta comunque aperta la possibilità di valutare soluzioni alternative compresa l'ipotesi di richiedere la concessione per un nuovo impianto di piccola taglia a valle del dislivello naturale prossimo all'opera di presa.

### **C) LE ATTIVITA' DI RICERCA E INNOVAZIONE**

Nel corso del 2014 il settore R&I ha lavorato su 116 commesse, per un volume di attività complessivo di 1.550.263 Euro compresi 239 Euro di contributi per attrezzature da laboratorio e 6.625 di contributi di Italia Lavoro a sostegno di posizioni lavorative. Come anticipato in apertura rispetto al 2012, il settore registra un importante calo delle attività (-17% pari a 322k€), scontando un quadro di riferimento ove le istituzioni pubbliche nazionali e locali hanno subito un notevole ridimensionamento di budget con ripercussioni

---

<sup>4</sup> Dal grafico si evince che le performance gestionali sono in linea anche nel primo bimestre del 2015, buon auspicio per il prossimo esercizio

evidenti anche sui programmi di ricerca ridimensionando le dotazioni finanziarie a sostegno della ricerca.

I dati che seguono rappresentano in sintesi la distribuzione delle attività per tipologia e settore:

- 1) 82 commesse a ricavo e 34 progetti finanziati a rendiconto. La distribuzione percentuale in valore ci dice che il 67% del volume d'affari del settore è generato da progetti finanziati e il 33% di commesse a ricavo.
- 2) 62 progetti annuali e 54 progetti di durata pluriennale
- 3) 60 di origine pubblica e 56 da fonte privata. La distribuzione percentuale in valore ci dice che il 74% del volume d'affari del settore ha origine pubblica e il 26% ha origine privata

Nel 2014 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:
  - 43 progetti nel settore Bioedilizia per un totale ricavi di circa 374 mila Euro;
  - Di cui:
    - 38 commesse a ricavo e 5 progetti finanziati
    - 18 attività commissionate da istituzioni pubbliche e 25 da soggetti privati

- 22 commesse annuali e 21 attività di durata pluriennale
- **ADVANCED ENERGY (Hysylab, e Polight):**
  - 20 progetti nel settore Energia per un totale ricavi di circa 533 mila Euro
  - Di cui:
    - 7 commesse a ricavo e 13 progetti finanziati
    - 13 attività commissionate da soggetto pubblico e 7 da soggetti privati
    - 6 commesse annuali e 14 attività di durata pluriennale
- **CLEAN TECH:**
  - 16 progetti nel settore dei Progetti Ambientali Integrati per un totale ricavi di circa 194 mila Euro
  - Di cui:
    - 12 commesse a ricavo e 4 progetti finanziati
    - 10 attività commissionate da soggetto pubblico e 6 da soggetti privati
    - 13 commesse annuali e 3 attività di durata pluriennale
- **PLASMA NANO-TECH:**
  - 17 progetti nel settore delle nanotecnologie per un totale ricavi di circa 142 mila Euro
  - Di cui:
    - 12 commesse a ricavo e 5 progetti finanziati

- 8 attività commissionate da istituzioni pubbliche e 9 da soggetti privati
- 7 commesse annuali e 10 attività di durata pluriennale
- GREEN CHEMISTRY:
  - 20 progetti nel settore bioenergia per un totale ricavi di circa 300 mila Euro
  - Di cui:
    - 13 commesse a ricavo e 7 progetti finanziati
    - 11 attività commissionate da istituzioni pubbliche e 9 da soggetti privati
    - 14 commesse annuali e 6 attività di durata pluriennale

Il costo della produzione di settore è di Euro 1.350.718 in calo del 21.8% rispetto all'anno precedente. La tabella che segue evidenzia il dettaglio degli scostamenti.

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Δ</b>	<b>Δ%</b>
<b>COSTI ESTERNI DIRETTI</b>	177.582	328.713	- 151.131	-45,98%
<b>COSTO DEL PERSONALE</b>	1.081.589	1.233.947	- 152.358	-12%
<b>AMMORTAMENTI</b>	67.782	82.614	- 14.832	-18%
<b>SVALUTAZIONI</b>	23.765	82.969	- 59.204	-71%
	<b>1.350.718</b>	<b>1.728.243</b>	<b>- 377.525</b>	<b>-21.8%</b>

I dati confermano l'impegno della società nel contenimento della spesa diretta conseguente alla riduzione di ricavi.

Il settore R&I contribuisce con un margine operativo lordo positivo di quasi 200 k€ pari al 13% del volume d'affari.

L'Anno appena concluso evidenzia purtroppo la contrazione del mercato per la valorizzazione di attività legate al supporto dell'innovazione. Entrambe le componenti di questo mercato, quella pubblica, costituita dai programmi locali, nazionali e europei, e quella privata costituita da investimenti in R&S di imprese industriali, hanno subito evidenti rallentamenti, causati da situazioni strutturali di crisi finanziaria (pubblica e privata), e da situazioni congiunturali legate alla chiusura di periodi di programmazione di importanti fondi pubblici di riferimento per l'innovazione. Quest'ultimo vincolo comincerà a sbloccarsi nel 2015 seppure una reale ripresa si potrà verificare soltanto nel 2016.

In relazione all'operatività della struttura, la riduzione progressiva del numero di addetti, se dal lato costi ha prodotto risparmi, sul lato gestione di attività sta influenzando la capacità produttiva dell'area, fatto questo chiaramente evidenziato dai forti vincoli che i meccanismi di rendicontazione di progetti co-finanziati impongono. La riduzione del valore della produzione relativo a progetti co-finanziati, dovrà accompagnarsi ad 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.

Per tutti questi motivi, e per l'impegno preso dalle prospettive del Piano industriale, è necessario non dimenticare l'importanza della continuità alle attività produttive, dedicando risorse e impegno alla ricerca di nuove opportunità lavorative, tanto più perché 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 su commessa per aziende, altre tipologie di partenariato che hanno visto nel 2014 la società valorizzare la propria attività anche attraverso brevetti e accordi successivi. E' il caso del progetto PLASMA-Ski. Il settore Plasma Nano Tech di Envipark infatti studiando un trattamento superficiale innovativo delle solette degli sci. Le attività sperimentali fin qui svolte hanno fornito concrete ed evidenti possibilità che il trattamento porti ad incrementare la massima quantità assorbibile di sciolina. I risultati conseguiti hanno indotto l'azienda a tutelare la procedura innovativa attraverso il deposito di una domanda di brevetto. Sono stati avviati contatti con alcuni importanti *player* e i ritorni conseguenti, a tutt'oggi rendono plausibile una valorizzazione commerciale del progetto.

Vi è poi un ambito di attività su cui si è lavorato nell'esercizio appena concluso e che potrà dar nuovo mercato già nel prossimo esercizio. Si tratta di mettere a disposizione dei soci industriali della nostra compagine societaria le competenze maturate in specifici ambiti, per la gestione di alcune grosse partite. E' il caso dell'accordo di partnership, sottoscritto con Iren SPA nel mese di gennaio 2015 sui seguenti ambiti di applicazione:

- a. Servizi per l'innovazione: scouting, rendicontazione e gestione tecnica di progetti
- b. Mappatura delle competenze
- c. Green Building, valutazioni di efficienza energetica e audit

In finale di anno la società ha preso contatti con il Politecnico di Torino per studiare un percorso di valorizzazione congiunta delle risorse dei laboratori.

HsyLab, Clean Nt Lab e Green Chemistry. Le forme e modi allo studio variano dall'affitto puro alla cessione totale, pur mantenendo la localizzazione in Envipark.

Tutti questi elementi positivi fanno ritenere che in una situazione di mercato più favorevole, la società potrà attenuare le incertezze, e operare con risultati più positivi.

### **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***

<b>IMPIEGHI</b>			<b>FONTI</b>		
	<b>2014</b>	<b>2013</b>		<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>ATTIVO FISSO</b>	43.659.904	44.831.529	<b>MEZZI PROPRI</b>	16.584.772	16.892.093

<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	4.992.330	6.536.735	<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	3.237.352	3.423.646
<b>RATEI E RISCONTI</b>	45.798	52.715	<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	8.052.138	9.706.185
	0	0	<b>RATEI E RISCONTI</b>	20.823.770*	21.399.055
	-----	-----		-----	-----
<b>TOTALE CAPITALE INVESTITO</b>	48.698.032	51.420.979	<b>TOTALE CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	48.698.032	51.420.979
	=====	=====		=====	=====

(\*) €. 20.732.653 sono considerati passività a medio-lungo termine in quanto Risconti passivi pluriennali su Contributi; €. 91.117 sono considerati passività a breve termine.

Il prospetto dello Stato patrimoniale finanziario evidenzia immediatamente il fatto che l'Attivo circolante è sensibilmente inferiore alle Passività correnti. Va tuttavia considerato che tra le passività a breve termine sono comprese le aperture di credito bancarie (€. 3.083.675), le quali, pur essendo quasi immediatamente revocabili, in effetti non rappresentano un vero e proprio debito in scadenza.

#### **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.

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Peso delle immobilizzazioni:</b> <i>Immobilizzazioni / Totale Attivo</i>	89,6	87,2	86,9

<b>Peso del Capitale circolante:</b> <i>Attivo circolante / Totale attivo</i>	10,4	12,8	13,1
--	------	------	------

<b>Peso del Capitale proprio:</b> <i>Capitale proprio / Totale passivo</i>	34,1	32,8	32,5
<b>Peso delle passività consolidate:</b> <i>Passività consolidate / Totale passivo</i>	49,2	48,1	50,2
<b>Peso delle passività correnti:</b> <i>Passività correnti / Totale passivo</i>	16,7	19,1	17,3

I dati emergenti dai prospetti sopra riportati confermano che il Capitale di Environment Park risulta per la maggior parte investito in Immobilizzazioni (89,6%), e per la parte rimanente (10,4%) in Attivo circolante. Nell'ultimo anno il rapporto si è ulteriormente spostato a favore dell'Attivo fisso, a causa della diminuzione del Circolante.

A fronte di tali impieghi "rigidi" si rileva che il Capitale proprio rappresenta soltanto il 34,1% delle fonti di finanziamento le quali, per il 65,9%, sono costituite da Capitale di debito, di cui una buona parte (16,7%) avente scadenza a breve termine. Nell'interpretazione di tali dati vanno tuttavia considerati due significativi elementi:

- Tra i Mezzi propri della Società è compresa la Riserva di rivalutazione monetaria di 5,5 milioni di Euro che non è evidentemente derivata da un apporto finanziario;
- Nel Passivo di Environment Park sono iscritti Risconti pluriennali - rappresentati da Contributi a fondo perduto ottenuti per la realizzazione ed il consolidamento del Parco - per oltre 20,7 milioni di Euro i quali sono stati assimilati alle Passività a medio lungo termine.

Pur avendo riguardo a tali osservazioni, va comunque rilevato che i Mezzi propri della Società appaiono insufficienti rispetto all'Attivo immobilizzato, determinando la "storica" sottocapitalizzazione di cui soffre Environment Park e che costringe la medesima a ricorrere ad un elevato indebitamento che genera rilevanti Oneri finanziari i quali vanno a penalizzare sensibilmente i risultati ottenuti 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.

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Indice di disponibilità:</b> <i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	0,61	0,67	0,760
<b>Indice di liquidità:</b> <i>Liquid. differite + Liquid. correnti / Passività correnti</i>	0,130	0,190	0,205
<b>Indice di autocop. del Capitale fisso:</b> <i>Patrimonio netto / Immobilizzazioni</i>	0,380	0,377	0,374
<b>Indice di copertura fin. delle Immobil.:</b> <i>Capitale permanente / Immobilizzazioni</i>	0,929	0,928	0,952

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 relativamente 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.

### ***POSIZIONE FINANZIARIA NETTA***

La posizione finanziaria netta (PNF) individua l'indebitamento netto dell'Impresa ed esprime, in maniera sintetica, il saldo tra fonti ed impieghi di natura esclusivamente finanziaria. Può essere espressa dal seguente schema:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Depositi bancari e postali	236.908	733.985
Denaro e valori esistenti in Cassa	1.902	2.251
(-) Debiti v.so Banche a breve	- 3.083.675	- 3.347.783
(-) Debiti v.so Banche a m.l. termine	- 1.087.440	- 1.646.221
(-) Debiti v.so Soci per finanziamenti	- 1.321.741	- 1.421.741

(-) Debiti v.so Altri finanziatori	- 170.351	- 340.702
	-----	-----
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-5.424.397</b>	<b>-6.020.211</b>

Environment Park ha una posizione finanziaria netta negativa (indebitamento finanziario netto) che esprime la posizione netta dell'azienda nei confronti dei terzi finanziatori. Tra il 2013 ed il 2014 l'indebitamento finanziario netto si è ridotto di Euro 595.815.

### **CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ricavi dell'area operativa	5.779.348	5.889.491	5.041.232
Variazione lavori in corso	- 790.732	- 350.342	722.019
Altri ricavi e proventi	939.638	969.483	976.000
	-----	-----	-----
<b>VALORE PRODUZIONE OPERATIVA</b>	<b>5.928.254</b>	<b>6.508.632</b>	<b>6.739.251</b>
Costi esterni operativi	- 2.239.057	- 2.607.523	- 2.884.550
	-----	-----	-----
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>3.689.197</b>	<b>3.901.109</b>	<b>3.854.701</b>
Costi del personale	- 1.582.996	- 1.569.303	- 1.356.891
Altri costi e oneri	- 519.560	- 699.404	- 501.917
	-----	-----	-----
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO – EBITDA o MOL</b>	<b>1.586.641</b> <b>26,8%</b>	<b>1.632.402</b> <b>25,1%</b>	<b>1.995.893</b> <b>29,6%</b>
Ammortamenti e accantonamenti	- 1.682.163	- 1.669.902	- 1.707.987
	-----	-----	-----
<b>RISULTATO OPERATIVO – EBIT</b>	<b>- 95.522</b>	<b>- 37.500</b>	<b>287.906</b>

Risultato Area finanziaria (al netto degli oneri)	238	733	440
	-----	-----	-----
EBIT NORMALIZZATO	- 95.284	- 36.767	288.346
Risultato dell' Area straordinaria	- 23.142	- 182.643	24.639
	-----	-----	-----
EBIT INTEGRALE	- 118.426	- 219.410	312.985
Oneri finanziari	- 185.564	- 207.920	- 186.785
	-----	-----	-----
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>- 303.990</b>	<b>- 427.330</b>	<b>126.200</b>
Imposte sul Reddito	- 3.333	- 45.717	- 116.556
	-----	-----	-----
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>- 307.323</b>	<b>- 473.047</b>	<b>9.644</b>
	=====	=====	=====

Il prospetto evidenzia la discreta 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. Il valore dell'EBITDA, pur considerando che il medesimo comprende l'importo dei contributi ottenuti per la realizzazione del Parco, si colloca su valori piuttosto interessanti ed in crescita rispetto al precedente esercizio.

#### ***ANDAMENTO DEI PRINCIPALI AGGREGATI ECONOMICI***

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Valore della produzione</b>	5.928.254	6.508.632	6.739.251
<b>Costi della produzione</b>	6.023.776	6.546.132	6.451.345
<b>Differenza tra valori e costi della produzione (Ebit)</b>	- 95.522	- 37.500	287.906
<b>Risultato Area finanziaria</b>	- 185.326	- 207.187	- 186.345
<b>Risultato area straordinaria</b>	- 23.142	- 182.643	24.639
<b>Risultato prima delle imposte</b>	- 303.990	- 427.330	126.200
<b>Imposte sul reddito</b>	- 3.333	- 45.717	- 116.556
<b>Risultato netto</b>	-307.323	- 473.047	9.644

Dal Prospetto sopra esposto emerge che nell'ultimo triennio il Valore della produzione si è ridotto di Euro 810.997, pari al 12,03%; contestualmente la Società è riuscita a contenere i Costi della produzione di Euro 427.569, pari al 6,63%. Conseguentemente il reddito operativo (Ebit) è sensibilmente peggiorato, passando da Euro 287.906 ad un valore negativo di Euro 95.522.

I risultati dell'Area operativa vengono sempre pesantemente ridimensionati sia dal peso degli Oneri finanziari, determinati dalla storica sottocapitalizzazione, ma anche dal gravame tributario, in larga parte determinato dalla parziale indeducibilità 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 REDDITIVITA'***

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>

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

\* 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).

Negli esercizi 2013 e 2014 tutti gli indicatori di redditività hanno assunto un valore negativo.

## RENDICONTO FINANZIARIO CASH FLOW STATEMENT

	<b>ESERCIZIO 2014</b>	<b>ESERCIZIO 2013</b>
<b><u>Flusso derivante dalla gestione operativa</u></b>		
Risultato dell'esercizio	-307.323	-473.047

Quote di ammortamento	1.682.163	1.669.902
Accantonamento Fondo T.F.R.	76.784	79.179
Pagamento indennità T.F.R.	-12.816	-36.163
Diminuzione (aumento) Progetti in corso	790.732	350.342
Diminuzione (aumento) Crediti v.so clienti	200.230	688.472
Diminuzione (aumento) Crediti tributari	30.852	-53.011
Diminuzione (aumento) Altri crediti	25.165	-11.974
Diminuzione (aumento) Ratei e Risconti attivi	6.917	18.473
Aumento (diminuzione) Debiti v.so Fornitori	-108.486	-196.088
Aumento (diminuzione) Acconti ricevuti	-514.854	-137.257
Aumento(diminuzione) Debiti tributari	31.461	-37.747
Aumento (diminuzione) Debiti verso Enti previd.	-2.519	-5.617
Aumento (diminuzione) Debiti verso Altri	-216.367	21.567
Aumento (diminuzione) Fondi rischi	-302	-3
Aumento (diminuzione) Ratei e Risconti passivi	-575.285	-866.834
<b>(A) Flusso generato dalla gestione operativa</b>	<b>1.106.352</b>	<b>1.010.194</b>
<b><u>Flusso derivante dall'attività di investimento</u></b>		
Dismissioni (acquisti) Immobilizzazioni Immateriali	-18.445	-16.191
Dismissioni (acquisti) Immobilizzazioni Materiali	-492.093	-67.831
Dismissioni (acquisti) Immobilizzazioni Finanziarie	0	0
<b>(B) Flusso assorbito dall'attività di investimento</b>	<b>-510.538</b>	<b>-84.022</b>
<b><u>Flusso derivante dall'attività finanziaria</u></b>		
Aumento (diminuzione) debiti v.so Soci	-100.000	-100.000
Aumento (diminuzione) debiti v.so Banche	-822.889	-159.107
Aumento (diminuzione) debiti v.so Altri	-170.351	-100.000
<b>(C) Flusso assorbito dall'attività finanziaria</b>	<b>-1.093.240</b>	<b>-359.107</b>
<b>Flusso di cassa complessivo</b>	<b>-497.426</b>	<b>567.065</b>
Disponibilità liquide iniziali	736.236	169.171
Disponibilità liquide finali	238.810	736.236
<b>Variazione disponibilità liquide</b>	<b>-497.426</b>	<b>567.065</b>

Il Rendiconto finanziario indica che l'importante flusso finanziario generato dalla gestione operativa (€ 1.106.352) è stato totalmente assorbito dalla gestione degli Investimenti, che ha assorbito risorse per Euro 510.538, ma soprattutto, dalla gestione dell'area finanziaria la quale, al fine di rimborsare correttamente i vari prestiti ricevuti, ha determinato esborsi di cassa per Euro 1.093.240.

Conseguentemente la gestione finanziaria dell'esercizio 2014 si chiude con una riduzione delle Disponibilità liquide di Euro 497.426.

Una seconda rappresentazione di tipo finanziario è quella ottenuta dalla riclassificazione mensile dei flussi bancari. Anche in questo caso si osserva la capacità operativa dell'impresa di generare un avanzo di cassa (saldo operativo) completamente eroso dal saldo della gestione finanziaria. La tabella conferma altresì il rispetto degli obiettivi indicati nel piano industriale

	2014	2014 PIANO INDUSTRIALE RICONCILIATO (*) <sup>5</sup>	Δ
<b>SALDO INIZIALE DEPOSITI BANCARI</b>	<b>- 2.055.017</b>	<b>- 2.055.017</b>	<b>-0</b>
<b>ENTRATE OPERATIVE</b>	<b>7.259.060</b>	<b>7.403.298</b>	<b>-144.238</b>
	<i>Δ E su PI</i>		
<b>USCITE OPERATIVE</b>	<b>- 6.423.528</b>	<b>- 6.883.790</b>	<b>460.262</b>
	<i>Δ U su PI</i>		
<b>SALDO OPERATIVO</b>	<b>835.532</b>	<b>519.508</b>	<b>316.024</b>
	<i>Δ SO su PI</i>		
<b>AREA FINANZIARIA</b>			
	RIMBORSO MUTUI	-558.781	0
		0	0
	FIP	-170.351	0
	FINPIEMONTE (K+i)	-35.520	-0
	CITTA' DI TORINO (k+i)	-100.000	0
	INTERESSI CC E ONERI	-169.735	-26.938
		<b>-1.034.387</b>	<b>-26.939</b>
<b>FLUSSO ANNUO</b>	<b>-198.856</b>	<b>-487.941</b>	<b>289.085</b>
<b>SALDO FINALE DEPOSITI BANCARI</b>	<b>-2.253.873</b>	<b>-2.542.958</b>	<b>289.085</b>
<b>DISPONIBILITA' LINEE DI CREDITO</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>0</b>
<b>RESIDUO FINALE LINEE DI CREDITO</b>	<b>746.127</b>	<b>457.042</b>	<b>289.085</b>

<sup>5</sup> Il Piano Industriale ipotizzava la continuazione del rapporto con Creval con la chiusura della linea di credito da 500 k€ convertita in mutuo. Nella tabelh qui riportata si rappresenta la conferma della linea di credito esattamente come avvenuto.

#### **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 Environment Park 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), seppure assai improbabili a seguito della recente manovra sul Quantitative Easing promossa dalla B.C.E., potrebbero determinare in prospettiva un sensibile aggravio per il Conto economico, considerato il grado di indebitamento 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 della debolezza 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, 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, nel breve periodo, una certa debolezza finanziaria. Ciò non di

meno l'obiettivo della Società nel medio-lungo termine, così come indicato nel Piano industriale 2014-17, è quello di ottenere un corretto equilibrio tra struttura delle fonti e struttura degli impieghi, attraverso operazioni ordinarie di gestione del credito, rappresentando questo il presupposto fondamentale per ottenere anche una equilibrata situazione patrimoniale e finanziaria.

- 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.
- A fine 2015 sarà interamente rimborsato il mutuo stipulato con Mediocredito, di originari Euro 5.164.569, garantito da iscrizione ipotecaria sugli immobili.
- Nel corso dell'esercizio concluso la società è stata in grado di rimborsare oltre 300 k€ di quote capitale dei così detti *prestiti soci* (Finpiemonte, Città di Torino e Regione Piemonte / Schede FIP).
- In conformità a quanto indicato nel piano industriale, alla data del 31 Dicembre 2014, la Società ha rispettato il previsto cash flow, generando un saldo operativo positivo e leggermente migliorativo rispetto alle previsioni.
- In linea con quanto annunciato nel summenzionato Piano Industriale, nel corso del 3° trimestre 2014 la Società ha ottenuto:
  - dal Socio Fipiemonte il rinnovo dell'attuale garanzia fideiussoria e l'estensione di ulteriori 500 k€ al fine di incrementare il castelletto delle linee di credito a breve termine;

- da Banca Creval il rinnovo della linea di credito in scadenza proseguendo il rapporto in essere;
- la moratoria del piano di restituzione dei debiti con i Soci (Comune, Finpiemonte);
- E' in fase di finalizzazione con la Regione Piemonte, l'accordo per il rinvio della restituzione dell'ultima rata del prestito FIP.

Per tutti i motivi qui riportati, il rischio di liquidità, ancorché strutturalmente correlato all'andamento delle attività, è dunque sotto controllo ed in progressiva diminuzione. Si ritiene che se le condizioni del mercato lo consentiranno, ossia se la ripresa economica darà sostanza alla ricerca di nuovi sbocchi produttivi, tale rischio potrà essere contenuto entro i limiti di normale operatività finanziaria.

## **5\_OBIETTIVI E POLITICHE DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO**

Da un punto di vista finanziario l'anno 2014 presenta una discontinuità importante, identificata con la presentazione alla compagine societaria del Piano Industriale 2014-17, avvenuta lo scorso 30 Settembre. Fino a quella data, il rischio finanziario era identificato correttamente quale conseguenza dello squilibrio dei flussi consolidati; ampia informativa era data sul tema, ma non venivano implementate in modo efficace le azioni necessarie per la messa in sicurezza dei conti. Con la presentazione del summenzionato Piano la Società ha individuato in modo netto i due fronti su cui intervenire.

Il primo obiettivo è stato quello di disegnare una politica finanziaria ordinaria che poggia sulla capacità dell'impresa di generare un saldo di cassa corrente attivo, volta a far leva sulle posizioni esistenti, correggendo e perfezionando i

rapporti in essere (moratoria prestito soci, ottimizzazione delle linee di credito esistenti dando continuità ai rapporti in essere) per garantire all'azienda un polmone di cassa adeguato. Sono state pertanto escluse azioni straordinarie sul patrimonio della Società.

Il secondo obiettivo ha riguardato il consolidamento del saldo corrente agendo sulle entrate, con la ricerca di nuovo mercato per le attività in essere (accordo Iren Envipark), e sulle uscite, proiettando ipotesi prudenti di risparmio.

Alla data del 31 Dicembre 2014, il piano Industriale è avviato e tutti i presupposti racchiusi negli obiettivi descritti per ora sono presidiati e progressivamente attuati. Ecco di seguito le azioni specifiche messe in atto per gestire adeguatamente l'aspetto finanziario, nell'intento di circoscrivere i rischi ad esso collegati:

1. Obiettivo di **riequilibrio finanziario**

a. Azione di riordino degli strumenti finanziari a breve.

- i. In data 15 ottobre 2014 Banca CREVAL ha rinnovato la linea di credito esistente dando un segno di fiducia e di continuità nel rapporto bancario.
- ii. In data 19 dicembre 2014 Finpiemonte ha deliberato:
  - il rinnovo della garanzia fideiussoria in essere per Euro 2.000.000 a favore di banca BNL per linea di credito a breve;
  - La concessione di un'ulteriore garanzia fideiussoria pari a Euro 500.000 a favore di Banca BNL per linea di credito a breve.

b. Azione di moratoria del prestito Soci

- i. In data 19 dicembre 2014, Finpiemonte ha formalmente deliberato di approvare il nuovo piano di rientro del prestito concesso, nelle forme e nei modi previsti nel Piano Industriale 2014-17;
- ii. In data 28 novembre 2014 il comune di Torino ha formalmente deliberato (Del. di GC n 2014 05698/064) di approvare il nuovo piano di rientro del finanziamento oneroso concesso ad Environment Park, nelle forme e nei modi indicate nel Piano Industriale 2014-17;
- iii. E' in corso di finalizzazione l'accordo con la Regione Piemonte per la concessione della moratoria per il rimborso della rata conclusiva del prestito FIP.

2. Obiettivo **consolidamento del saldo corrente**

- a. Azione per la stipula di accordi di lavoro con Soci. In data 22 gennaio 2015 è stato siglato un accordo di Partnership con Iren SpA. L'accordo ha la finalità di definire gli ambiti di collaborazione tra Envipark e Iren, con l'intento di supportare quest'ultima nelle attività di innovazione e di sviluppo tecnologico nei settori di Business del gruppo Iren. L'accordo ha durata triennale. Sulla base di esso si finalizzeranno nel triennio a venire diversi contratti di lavoro in ambito edilizia sostenibile ed efficienza energetica, i primi dei quali sono già in fase di stipula e/o attuazione.

## **6\_INFORMAZIONI SU AMBIENTE E PERSONALE**

La gestione delle risorse umane, nel corso del 2014, è stata guidata dal perseguimento degli obiettivi già individuati e in parte messi in atto in parte negli esercizi precedenti e ulteriormente rafforzati con il cambio del vertice Direzionale (nuovo Amministratore Delegato):

- 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 degli effetti sul personale impiegato;
- ottimizzazione dei processi aziendali (revisione dell'organigramma aziendale e dell'organigramma sulla sicurezza, anche se a valere da gennaio 2015).

Nel rispetto degli obiettivi sopra esposti, il 2014 si è caratterizzato da:

- una riduzione del N. totale di risorse umane, compresi cocopro, stage e consulenti; al 31 dicembre 2014 erano presenti **32 risorse a fronte dei 40 presenti nel dicembre 2013**;
- un ulteriore aumento, in termini percentuali, dei “contratti stabili” sul totale dei contratti, in totale 30 sui 32 di cui sopra sono inquadrati con contratti a T.I. e T.D. (quasi il 94%);
- 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.

Per il 2015 inoltre è prevista un'ulteriore riduzione non tanto nel numero delle risorse quanto dei costi complessivi del personale, sia in virtù di azioni che erano state pianificate come linea guida del Piano Industriale sia a causa di eventi che si sono verificati alla fine dell'esercizio 2014 o nei primissimi mesi del 2015.

Riguardo alla problematica emersa nel 2013 relativa al consistente monte ore di ferie e permessi non goduti/usufruiti nel corso degli anni precedenti, si è dato avvio al piano di rientro concordato e poi sottoscritto con ciascun dipendente.

Nel corso dell'anno è stato fatto un continuo monitoraggio per verificare sia il rispetto di quanto concordato nel piano di rientro sia, contestualmente, il mantenimento di livelli di operatività tali da garantire gli obiettivi di budget (per il verificarsi di cause non pianificabili o determinabili a priori, quali ad es. malattia, congedo parentale, ore studio, ecc.).

Fotografando l'anno solare 2014, salvo pochissimi casi particolari, il piano di rientro non solo è stato rispettato ma complessivamente sono state godute più ore rispetto a quelle previste (stato di avanzamento al 104%).

Nel corso del 2014, con l'ingresso del nuovo Amministratore Delegato, si è proceduto a una **revisione dell'assetto organizzativo a valere dal 1° gennaio 2015**; le principali modifiche hanno riguardato:

- la posizione del Dirigente Davide Damosso che nel nuovo assetto organizzativo assume il ruolo di Direttore Operativo funzionalmente e direttamente dipendente dall'Amministratore Delegato, con conseguente modifica delle procure precedentemente assegnategli (aggiornamento che è avvenuto nel corso del 2015);

- l'istituzione di un Comitato di Gestione a supporto dell'AD, composto dalle figure apicali, con il ruolo di monitorare gli obiettivi strategici, la politica aziendale, i piani di miglioramento e l'andamento globale della Società, validarne i risultati e/o disporre di eventuali interventi correttivi.

Per quanto riguarda la **formazione**, nel corso del 2014 l'attività è stata relativamente contenuta, almeno rispetto a quanto pianificato a inizio anno, per le seguenti principali ragioni:

- i corsi obbligatori per legge (principalmente quelli previsti dalla normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro), che prevedono minimo un aggiornamento triennale, risultano tutti già erogati o hanno scadenza a fine anno, quindi pianificati per il 2015;
- i corsi nell'ambito dei Piani formativi finanziati o non sono partiti o sono stati posticipati al I trim del 2015;
- gli impegni lavorativi hanno in parte "condizionato" la partecipazione a specifiche iniziative formative.

In totale sono state erogate circa 170 ore di formazione che hanno coinvolto quasi 20 partecipanti, ottenendo un indicatore un po' più basso rispetto a quelli ottenuti negli anni precedenti, ma giustificato dai motivi sopra elencati.

Per quanto riguarda la **sicurezza e la salute dei lavoratori sul luogo di lavoro** (ai sensi del D. Lgs. 81 e s.m.i.), nel corso del 2014, anche se sempre a valere dal 1° gennaio 2015, le principali novità rispetto agli assetti precedenti hanno riguardato:

- l'adozione di un nuovo organigramma della sicurezza;
- la nomina di Davide Damosso quale nuovo datore di lavoro;

- l'esternalizzazione della funzione di Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione e la pianificazione per il 2015 dell'aggiornamento dei documenti di valutazione dei rischi.

Nel rispetto degli obblighi normativi, si è proceduto con:

- il monitoraggio e l'attuazione del protocollo di Sorveglianza Sanitaria, mediante esecuzione delle visite mediche preventive periodiche e di specifica profilassi sanitaria sia per i dipendenti che per tutti gli altri lavoratori assimilati;
- il monitoraggio dell'andamento Infortuni: nel corso del 2014 **NON si è verificato alcun infortunio.**

Lo Statuto sociale riconosce all'Assemblea la determinazione dell'importo complessivo per la remunerazione di tutti gli amministratori, inclusi quelli investiti di particolari cariche, nei limiti e in conformità alle norme nazionali e/o regionali vigenti in materia. Nell'esercizio 2014 sono stati corrisposti al Consiglio di Amministrazione 96.929. La tabella che segue riporta la distribuzione.

**COMPENSO AMMINISTRATORI ANNO 2014**

<b>RUOLO</b>	<b>MANDATO</b>	<b>DATA DI NOMINA</b>	<b>Compenso</b>
<b>PRESIDENTE</b>	<b>2011-13/2014-16</b>	25/07/2014	29.460
<b>AMMINISTRATORE DELEGATO</b>	<b>2011-13</b>	20/07/2011	37.331
	<b>2014-16</b>	25/07/2014	19.836
<b>CONSIGLIERE E VICE PRESIDENTE</b>	<b>2011-13/2014-16</b>	25/07/2014	5.340
<b>CONSIGLIERE</b>	<b>2011-13/2014-16</b>	25/07/2014	2.769
	<b>2011-13</b>	20/07/2011	1.375
	<b>2014-16</b>	25/07/2014	819
<b>Totale complessivo</b>			<b>96.929</b>

*Ai sensi della Legge regionale 2/2010, nonché ai sensi dell'art. 22 comma 4 dello Statuto Sociale, si precisa quanto segue: a) nell'anno 2014 si è concluso il mandato amministrativo 2011-13 e l'avvio del nuovo mandato*

2014-16, sono stati confermati il Presidente e due consiglieri; b) a partire dal mandato 2014-16 il compenso degli amministratori investiti di particolari cariche è comprensivo dei gettoni di presenza<sup>6</sup>; c) nel mandato 2014-16, il ruolo di vice presidente non è stato assegnato; d) dal mandato 2014-16, l'assemblea dei soci ha stabilito che l'emolumento annuo lordo dell'amministratore delegato, deve essere pari a Euro 40.000 comprensivo dei gettoni di presenza per le riunioni del C.d.A. inclusa una quota variabile (Management By Objectives, MBO) pari al 30% del compenso annuo lordo, attribuito su obiettivi fissati dalla stessa assemblea. Il Compenso riconosciuto al nuovo amministratore nell'anno 2014 è comprensivo di quota variabile.

Si precisa che tutte le informazioni relative alle remunerazioni degli amministratori saranno aggiornate sul sito web della società, ai sensi di legge e di Statuto.

## **7\_FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

Nel corso dei primi mesi del 2015 la Società ha proseguito regolarmente la propria attività operativa.

Sono segnalati due soli fatti di rilievo avvenuti dopo il 31 Dicembre 2014.

1. Dal 1° gennaio 2015 le quote societarie detenute dalla Provincia di Torino, sono passate in capo alla Città Metropolitana di Torino, Ente territoriale di area vasta, di secondo livello, istituito dalla legge "Delrio", la n. 56 del 2014.

---

<sup>6</sup> Il gettone di presenza fissato dall'assemblea è di Euro 234,00

2. A fine Gennaio è stato stipulato l'accordo di partnership tra Iren SpA e Environment Park, avente per oggetto attività di sviluppo tecnologico ed innovazione nei settori di business del gruppo Iren, quali, ad esempio: a) servizi di trasferimento tecnologico legati al contesto economico e produttivo territoriale; b) servizi che caratterizzano la gestione e/o partecipazione congiunta a progetti europei ed internazionali; c) iniziative di informazione e comunicazione mirate ad elevare il posizionamento del territorio nell'ambito delle tematiche tecnologiche di interesse. L'accordo, di durata triennale, disegna delle prospettive di incremento del business, sia in termini di potenziali nuovi progetti finanziati, sia in termini di nuove potenziali commesse.

## **8\_EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Sulla base delle informazioni disponibili, l'esercizio 2015 sarà un anno interlocutorio, caratterizzato da alcuni fattori che condizioneranno in maniera contrastante il risultato finale, atteso comunque in miglioramento rispetto al 2014.

In ambito **immobiliare** in primo luogo si sconteranno gli effetti negativi del perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, con recessi e ulteriori ribassi delle tariffe d'affitto. E' infatti attesa un'ulteriore riduzione delle locazioni per la conclusione del contratto BP- Technology. D'altro lato, sulla base delle informazioni disponibili alla data di redazione della presente, è plausibile ipotizzare una riduzione del *vacancy* in modo da consentire l'invarianza del valore degli affitti nel confronto 2014-15. A questo si dovranno

aggiungere gli effetti economici positivi delle poste risarcitorie previste dal contratto BP- Technology per il recesso anticipato.

Una possibile crescita delle attività del **settore R&I** potrà essere condizionata dall'effetto prolungato della 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 2015 si mantenga su 1,7 GWh replicando le performance economiche e finanziarie del 2014. Si conferma, dunque, l'opportunità di massimizzare l'utilità di questo settore, attraverso lo studio preliminare di fattibilità di un impianto aggiuntivo per sfruttare il dislivello naturale generato dal fiume in corrispondenza dell'opera di presa.

Per quanto concerne le politiche di gestione del costo del lavoro, nel 2015 proseguiranno le azioni di ottimizzazione delle posizioni in scadenza, valutando puntualmente caso per caso, le singole situazioni in relazione alle opportunità offerte anche dai nuovi strumenti normativi, al fine di confermare il trend di riduzione evidenziato nel corso dell'ultimo biennio.

Da un punto di vista finanziario il 2015 vedrà la conclusione del primo mutuo ipotecario stipulato con Banca Mediocredito. E' atteso inoltre l'effetto positivo delle moratorie dei prestiti negoziate con i soci Finpiemonte e Città di Torino, rafforzate dall'opportunità di ampliare le linee di credito a breve, consolidando e allargando i rapporti con il sistema bancario. L'impostazione della gestione di tesoreria conferma che la dote generata con le moratorie, il rafforzamento degli strumenti di credito a breve ed il progressivo esaurimento

dei rimborsi dei mutui ipotecari avranno effetti benefici e potranno sciogliere la rigidità finanziaria che ancora permane, solo a condizione che il mercato delle attività si mantenga almeno sui livelli attuali.

E' questa la vera incognita del 2015 la quale dovrà essere risolta ricercando incessantemente nuove opportunità lavorative per dare mercato alla Società, sfruttando il ruolo attivo e virtuoso che ci è riconosciuto fra gli attori del sistema piemontese a supporto alla ricerca e innovazione.

## **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 2014 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**

Nel corso del 2014 è partito il nuovo mandato amministrativo. Il 25 Luglio scorso l'assemblea dei soci ha infatti nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione che rimarrà in carica per il triennio 2014-16, fino all'approvazione del Bilancio 2016.

Il nuovo *board* ha inteso fin da subito, dare un segnale forte di riordino e prospettiva cogliendo nel mandato ricevuto dai soci, la fiducia e la volontà di rilancio del business societario per dar compimento e continuità alla *mission* aziendale. Si tratta indubbiamente di un obiettivo importante sul quale convergono gli interessi di tutti gli stakeholder per salvaguardare il valore aggiunto creato.

La presentazione del Piano Industriale è stato il primo passo in questo percorso con l'esplicitazione di misure di riordino dell'assetto finanziario e azioni puntuali di rafforzamento del mercato. Environment Park infatti è un riconosciuto stakeholder per tutti i suoi Soci ed un partner affidabile delle tante aziende, centri di ricerca, dipartimenti dell'Università e del Politecnico e con

loro lavora, progetta, e disegna parte dello sviluppo economico del nostro territorio. E' in questo quadro che si colloca l'importante sfida della partecipazione attiva alle politiche locali di supporto all'innovazione. Environment Park, grazie alle competenze riconosciute ed all'esperienza decennale maturata può giocare un ruolo da protagonista nell'integrazione con altri soggetti, quali Politecnico, Università e Centri di ricerca, nel disegno complessivo di razionalizzazione e riordino delle strutture esistenti.

Con la chiusura dell'esercizio ogni passo della gestione ha confermato i target annunciati, a conferma che la società si sta muovendo sul giusto sentiero. Resta inteso saranno concentrate energie e sforzi per conseguire anche gli altri importanti obiettivi in termini di consolidamento e crescita, ben consci del rischio insito in un mercato ancora molto debole e poco dinamico.

Signori Azionisti, come evidenziato in apertura della presente Relazione, l'esercizio 2014 si chiude con una perdita netta di Euro 307.323.

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**

Mauro Chianale

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

Sede in Torino (TO) - Galleria San Federico N. 54  
Codice Fiscale 07154400019 - Numero Rea TO 849538  
P.I.: 07154400019  
Capitale Sociale Euro 11.406.780 i.v.  
Forma giuridica: S.p.A.  
Società in liquidazione: no  
Società con socio unico: no  
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no

### **Bilancio al 31-12-2014**

Gli importi presenti sono espressi in Euro

**Stato Patrimoniale**

	31-12-2014	31-12-2013
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	800
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	5.266	6.661
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	-
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	3.213	9.000
7) altre	23.869	13.950
Totale immobilizzazioni immateriali	32.348	30.411
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	40.633.208	41.756.989
2) impianti e macchinario	2.766.486	2.751.673
3) attrezzature industriali e commerciali	155.394	239.056
4) altri beni	0	0
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	48.618	29.550
Totale immobilizzazioni materiali	43.603.706	44.777.268
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	-	-
b) imprese collegate	-	-
c) imprese controllanti	-	-
d) altre imprese	23.850	23.850
Totale partecipazioni	23.850	23.850
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso altri	-	-
Totale crediti	-	-
3) altri titoli	-	-
4) azioni proprie		
4) azioni proprie	-	-
azioni proprie, valore nominale complessivo	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	23.850	23.850
Totale immobilizzazioni (B)	43.659.904	44.831.529
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-
3) lavori in corso su ordinazione	3.932.502	4.723.234

4) prodotti finiti e merci	-	-
5) acconti	-	-
<b>Totale rimanenze</b>	<b>3.932.502</b>	<b>4.723.234</b>
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	686.978	887.208
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>686.978</b>	<b>887.208</b>
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale crediti verso controllanti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	57.694	109.599
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>57.694</b>	<b>109.599</b>
4-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	58.993	37.940
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>58.993</b>	<b>37.940</b>
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.040	36.854
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.313	5.664
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>17.353</b>	<b>42.518</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>821.018</b>	<b>1.077.265</b>
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
1) partecipazioni in imprese controllate	-	-
2) partecipazioni in imprese collegate	-	-
3) partecipazioni in imprese controllanti	-	-
4) altre partecipazioni	-	-
5) azioni proprie		
5) azioni proprie	-	-
azioni proprie, valore nominale complessivo	-	-
6) altri titoli.	-	-
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	236.908	733.985
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	1.902	2.251
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>238.810</b>	<b>736.236</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>4.992.330</b>	<b>6.536.735</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		
Ratei e risconti attivi	45.798	52.715
Disaggio su prestiti	-	-
<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>45.798</b>	<b>52.715</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>48.698.032</b>	<b>51.420.979</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	11.406.780	11.406.780
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	5.504.433	5.977.480
IV - Riserva legale	2.474	2.474
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	-	-

Riserva per acquisto azioni proprie	-	-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi	-	-
Varie altre riserve	1	(1)
Totale altre riserve	1	(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(21.593)	(21.593)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	(307.323)	(473.047)
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	(307.323)	(473.047)
Totale patrimonio netto	16.584.772	16.892.093
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	0	302
3) altri	-	-
Totale fondi per rischi ed oneri	-	302
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	531.557	467.589
<b>D) Debiti</b>		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni	-	-
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni convertibili	-	-
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.321.741	1.421.741
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	1.321.741	1.421.741
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.083.675	3.347.783
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.087.440	1.646.221
Totale debiti verso banche	4.171.115	4.994.004
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	170.351	340.702
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso altri finanziatori	170.351	340.702
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.040.984	3.555.838
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale acconti	3.040.984	3.555.838
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.284.226	1.392.712
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso fornitori	1.284.226	1.392.712
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese controllate	0	0
10) debiti verso imprese collegate		

esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese collegate	0	0
<b>11) debiti verso controllanti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso controllanti	0	0
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	84.559	53.098
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti tributari	84.559	53.098
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	69.519	72.308
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	69.519	72.308
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	489.175	693.712
esigibili oltre l'esercizio successivo	126.263	138.095
Totale altri debiti	615.438	831.807
<b>Totale debiti</b>	<b>10.757.933</b>	<b>12.661.940</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
Ratei e risconti passivi	20.823.770	21.399.055
Aggio su prestiti	0	0
Totale ratei e risconti	20.823.770	21.399.055
<b>Totale passivo</b>	<b>48.698.032</b>	<b>51.420.979</b>

**Conto Economico**

	31-12-2014	31-12-2013
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione:</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.779.348	5.889.491
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(790.732)	(350.342)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	884.954	879.480
altri	54.684	90.003
Totale altri ricavi e proventi	939.638	969.483
Totale valore della produzione	5.928.254	6.508.632
<b>B) Costi della produzione:</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	32.723	58.711
7) per servizi	2.193.923	2.524.367
8) per godimento di beni di terzi	12.411	24.445
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.133.158	1.125.540
b) oneri sociali	354.177	360.991
c) trattamento di fine rapporto	76.784	79.179
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	18.877	3.593
Totale costi per il personale	1.582.996	1.569.303
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	16.508	11.393
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.665.655	1.658.509
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	23.765	170.033
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.705.928	1.839.935
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	0	0
14) oneri diversi di gestione	495.795	529.371
Totale costi della produzione	6.023.776	6.546.132
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(95.522)</b>	<b>(37.500)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari:</b>		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
altri	0	0
Totale proventi da partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	0	-
da imprese collegate	0	-
da imprese controllanti	0	-
altri	209	824
Totale proventi diversi dai precedenti	209	824
Totale altri proventi finanziari	209	824
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	0	0

a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
altri	185.564	207.920
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>185.564</b>	<b>207.920</b>
17-bis) utili e perdite su cambi	29	(91)
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(185.326)</b>	<b>(207.187)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:</b>		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
<b>Totale rivalutazioni</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
<b>Totale svalutazioni</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>E) Proventi e oneri straordinari:</b>		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	-	-
altri	5.887	22.185
<b>Totale proventi</b>	<b>5.887</b>	<b>22.185</b>
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	-
imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
altri	29.029	204.828
<b>Totale oneri</b>	<b>29.029</b>	<b>204.828</b>
<b>Totale delle partite straordinarie (20 - 21)</b>	<b>(23.142)</b>	<b>(182.643)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)</b>	<b>(303.990)</b>	<b>(427.330)</b>
<b>22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	24.688	34.124
imposte differite	(302)	(3)
imposte anticipate	(21.053)	11.596
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>3.333</b>	<b>45.717</b>
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(307.323)</b>	<b>(473.047)</b>

## Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31-12-2014

### ***Nota Integrativa parte iniziale***

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 redatta ai sensi dell'Art. 2428 del Codice civile.

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 2014. 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 D11 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.

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 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 2014 e del risultato economico realizzato nel periodo 1° Gennaio – 31 Dicembre 2014.

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 2014 evidenzia una perdita di Euro 307.323 che, come evidenziato nella Relazione sulla gestione, si propone di coprire attraverso l'utilizzo della Riserva di Rivalutazione. La suddetta perdita, pur nella sua negatività, si è ridotta rispetto al disavanzo di Euro 473.047 registrato nel precedente esercizio.

Le cause del citato risultato negativo è essenzialmente individuabile nella riduzione del valore della produzione, passato da Euro 6.508.632 a Euro 5.928.254 . Tale situazione è giustificata da due ordini di motivazioni: - Il settore Immobiliare è stato penalizzato dal perdurare della crisi del mercato, con particolare riferimento alle locazioni industriali che hanno patito numerosi recessi e peggiorative rinegoziazioni; - Il settore Ricerca e Innovazione ha scontato le generali difficoltà del comparto industriale, oltre al fatto che l'esercizio 2014 ha rappresentato un periodo intermedio tra diverse programmazioni di importanti fondi pubblici di sostegno alle attività di Ricerca.

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 2014 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.

Con riferimento al presupposto della continuità aziendale, si evidenzia che nel corso dell'esercizio 2014 la Società ha ottenuto la moratoria del piano di restituzione dei finanziamenti ottenuti dai Soci e, conseguentemente, nel 2015 non è previsto il rimborso di alcuna rata. E' in fase di finalizzazione l'accordo con la Regione Piemonte per il rinvio della restituzione dell'ultima rata del Prestito FIP. Le suddette operazioni consentiranno alla Società di meglio mantenere un corretto equilibrio finanziario. Va inoltre considerato che, a fine 2015, terminerà il rimborso del Mutuo stipulato con Mediocredito che determina, solo per la quota capitale, un esborso di oltre 285 mila Euro all'anno.

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 dispone, 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 2014.

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.

## **Nota Integrativa Attivo**

Le voci dell'Attivo dello stato patrimoniale sono state classificate in base alla relativa destinazione aziendale. I criteri di valutazione di ciascun elemento dell'attivo sono conformi a quelli previsti dall'Art. 2426 del Codice civile e dei Principi contabili nazionali di riferimento. Le indicazioni obbligatorie previste dall'Art. 2427 del Codice civile, dalle altre norme del Codice civile stesso, nonché dai Principi contabili, unitamente alle informazioni che si è ritenuto di fornire per una rappresentazione pienamente veritiera e corretta, seguono l'ordine delle voci di Bilancio delineato dall'Art. 2424 del Codice civile.

### ***Variazioni dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti***

La voce non è presente in bilancio.

### ***Immobilizzazioni immateriali***

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.

### **Movimenti delle immobilizzazioni immateriali**

	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	1.000	140.969	9.000	67.850	218.819
Rivalutazioni	0	0	0	0	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200	134.308	0	53.900	188.408
Svalutazioni	0	0	0	0	-
Valore di bilancio	800	6.661	9.000	13.950	30.411
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	0	4.801	3.213	20.430	28.444
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(800)	0	(9.000)	0	(9.800)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	(13.100)	(13.100)
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	-
Ammortamento dell'esercizio	0	6.197	0	10.311	16.508
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	-
Altre variazioni	0	0	0	0	-
Totale variazioni	(800)	10.998	(5.787)	17.641	22.052
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	0	145.770	3.213	75.180	224.163
Rivalutazioni	0	0	0	0	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	140.504	0	51.311	191.815
Svalutazioni	0	0	0	0	-
Valore di bilancio	0	5.266	3.213	23.869	32.348

***Immobilizzazioni materiali***

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 2014, 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).

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.

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
<b>Costo</b>	50.441.627	3.290.233	2.586.977	-	29.550	56.348.387
<b>Ammortamenti ( Fondo ammortamento)</b>	8.684.638	538.560	2.347.921	-	-	11.571.119
<b>Valore di bilancio</b>	41.756.989	2.751.673	239.056	0	29.550	44.777.268
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	308.105	145.951	18969.88	-	19.068	492.094
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	1.431.886	131.137	102.632	-	-	1.665.655
<b>Totale variazioni</b>	(1.123.781)	14.814	121601.88	-	19.068	(968.297)
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	50.749.732	3.436.184	2605946.88	-	48.618	56.840.481
<b>Ammortamenti ( Fondo ammortamento)</b>	10.116.524	669.698	2.450.553	-	-	13.236.775
<b>Valore di bilancio</b>	40.633.208	2.766.486	155.394	0	48.618	43.603.706

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. 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.

## ***Operazioni di locazione finanziaria***

### *Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria*

La Società non ha in corso operazioni di locazione finanziaria.

## ***Immobilizzazioni finanziarie***

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

### *Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie*

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati movimenti delle immobilizzazioni in esame.

	<b>Partecipazioni in altre imprese</b>	<b>Totale Partecipazioni</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	23.850	23.850
<b>Valore di bilancio</b>	23.850	23.850
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	23.850	23.850
<b>Valore di bilancio</b>	23.850	23.850

### *Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti*

La presente voce non è iscritta a Bilancio.

### *Informazioni sulle partecipazioni in imprese controllate*

La presente voce non è iscritta a Bilancio.

### *Informazioni sulle partecipazioni in imprese collegate*

La presente voce non è iscritta a Bilancio.

### Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La presente voce non è iscritta a Bilancio.

### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le Immobilizzazioni finanziarie possedute da Environment Park, rappresentate da due modeste quote di partecipazioni in Società non controllate né collegate sono iscritte a Bilancio in base al costo di acquisto.

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	23.850

### Dettaglio del valore delle partecipazioni in altre imprese

	Valore contabile
Totale	23.850

### Attivo circolante

L'attivo circolante, di complessivi Euro 4.992.330, si compone dei seguenti elementi: Rimanenze (progetti in corso di esecuzione): Euro 3.932.502; Crediti: Euro 821.018; Disponibilità liquide: Euro 238.810. I criteri di valutazione previsti per le diverse attività sono indicati negli specifici prospetti dedicati a ciascuna di esse.

### Rimanenze

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 della stato di realizzazione dei lavori alla data del 31 Dicembre 2014.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	4.723.234	(790.732)	3.932.502
Totale rimanenze	4.723.234	(790.732)	3.932.502

Le rimanenze hanno subito nel corso dell'esercizio 2014 un decremento di Euro 790.732 essenzialmente dovuto al differente importo dei lavori in corso di ordinazione alla fine dell'esercizio.

### Attivo circolante: crediti

I Crediti sono iscritti in Bilancio al loro presumibile valore di realizzo. Alla data del 31 Dicembre 2014 essi ammontano a complessivi Euro 821.018, così suddivisi - Crediti verso clienti esigibili nell'esercizio successivo: Euro 686.978; - Crediti tributari: Euro 57.694; - Imposte anticipate: Euro 58.993; - Altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 12.040; - Altri crediti esigibili oltre l'esercizio successivo: Euro 5.313. Tutti i crediti sono vantati verso debitori italiani. Non sussistono crediti derivanti da operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

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 dal Piano industriale approvato dall'Assemblea dei soci in data 30/09/2014.

#### *Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante*

I crediti iscritti nell'Attivo circolante ammontano a Euro 821.018, rispetto al valore di Euro 1.077.265 registrato al 31 Dicembre 2013. La variazione rispetto all'esercizio precedente, suddivisa per classi di valori, è la seguente:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	887.208	(200.230)	686.978
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	109.599	(51.905)	57.694
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	37.940	21.053	58.993
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	42.518	(25.165)	17.353
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.077.265	(256.247)	821.018

#### *Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica*

Tutti i crediti iscritti in bilancio si riferiscono ad operazioni eseguite dalla Società sul territorio nazionale.

#### *Attivo circolante: attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni*

##### *Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni*

La voce non è presente in bilancio.

#### *Attivo circolante: disponibilità liquide*

##### *Variazioni delle disponibilità liquide*

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 2014. Le differenze rispetto ai prezzi di acquisto hanno generato, nel loro complesso, un modesto Utile su cambi che è stata iscritta alla voce C 17 bis del Conto economico.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	733.985	(497.077)	236.908
<b>Assegni</b>	0	-	0
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	2.251	(349)	1.902
<b>Totale disponibilità liquide</b>	736.236	(497.426)	238.810

Le disponibilità liquide alla data del 31 Dicembre 2014 hanno rilevato, rispetto al precedente esercizio, un decremento di Euro 497.426, essenzialmente dovuto all'ordinaria attività di gestione.

### ***Ratei e risconti attivi***

La voce ammonta a Euro 45.798 e riguarda esclusivamente risconti attivi derivanti da costi sostenuti nell'esercizio, la cui competenza è in parte da attribuirsi agli esercizi successivi. Le principali voci riguardano Allestimenti eseguiti a clienti, Prestazioni di servizi e diritti amministrativi, Canoni locativi, Assicurazioni e Manutenzioni in abbonamento.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	390	(390)	0
<b>Altri risconti attivi</b>	52.325	(6.527)	45.798
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	52.715	(6.917)	45.798

Le variazioni derivano dall'ordinaria attività di gestione.

### ***Oneri finanziari capitalizzati***

Nel corso dell'esercizio la Società non ha capitalizzato alcun onere finanziario.

### ***Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto***

Le voci del Passivo sono classificate in base alla loro origine. I criteri di valutazione di ciascun elemento del passivo sono conformi a quelli previsti dall'Art. 2426 del Codice civile e dai Principi contabili nazionali di riferimento. Le indicazioni obbligatorie previste dall'Art. 2427 del Codice civile, dalle altre norme del Codice civile stesso nonché dai Principi contabili, unitamente alle informazioni che si è ritenuto di fornire per una rappresentazione veramente veritiera e corretta, seguono l'ordine delle voci di Bilancio delineato dall'Art. 2424 del Codice civile.

### ***Patrimonio netto***

Il Patrimonio netto, alla data del 31 Dicembre 2014, ammonta a Euro 16.548.772 ed è costituito dalle seguenti Voci: - Capitale sociale Euro 11.406.780; Riserva di rivalutazione: Euro 5.504.433; Riserva legale: Euro 2.474; Riserva da arrotondamento Euro: Euro 1; Perdite portate a nuovo: Euro 21.593; Perdita dell'esercizio Euro 307.323.

### ***Variazioni nelle voci di patrimonio netto***

Il Patrimonio netto al 31 Dicembre 2014 si è decrementato di Euro 307.321 rispetto al precedente esercizio. La variazione corrisponde alla perdita conseguita nell'anno in chiusura. La perdita di Euro 473.047 conseguita nel precedente esercizio è stata interamente coperta con l'utilizzo della Riserva di rivalutazione.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
<b>Capitale</b>	11.406.780	-	-		11.406.780
<b>Riserve di rivalutazione</b>	5.977.480	-	473.047		5.504.433
<b>Riserva legale</b>	2.474	-	-		2.474
<b>Altre riserve</b>					
<b>Varie altre riserve</b>	(1)	2	-		1
<b>Totale altre riserve</b>	(1)	-	-		1
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	(21.593)	-	-		(21.593)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(473.047)	-	(165.724)	(307.323)	(307.323)
<b>Totale patrimonio netto</b>	16.892.093	2	307.323	(307.323)	16.584.772

### Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva da arrotondamento Euro	1
<b>Totale</b>	1

Le variazioni delle voci del Patrimonio netto intervenute nel corso dell'esercizio derivano unicamente, come già evidenziato, dalla copertura della perdita dell'esercizio 2013 attraverso l'utilizzo della Riserva di rivalutazione monetaria per Euro 473.047.

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Il Patrimonio netto si compone: - del Capitale sociale per Euro 11.406.780 - della Riserva di rivalutazione per Euro 5.504.433 - della Riserva legale per Euro 2.474 - a cui vanno sottratte: - Perdite portate a nuovo per Euro 21.593 - Perdita dell'esercizio per Euro 307.323.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
				per copertura perdite
<b>Capitale</b>	11.406.780		-	-
<b>Riserve di rivalutazione</b>	5.504.433	5504433	5.504.433	473.047
<b>Riserva legale</b>	2.474	2474	2.474	-
<b>Altre riserve</b>				
<b>Varie altre riserve</b>	1		-	-
<b>Totale altre riserve</b>	1		-	-
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	(21.593)		-	-
<b>Totale</b>	16.892.095		-	-

La riserva di rivalutazione ex DI 185/2008 e la riserva legale possono essere utilizzate per operazioni sul capitale e per la copertura delle perdite. Il Consiglio di Amministrazione ritiene corretto considerare non distribuibile ai soci la riserva di rivalutazione ex DL 185/2008, in quanto espressione di maggiori valori non realizzati.

### Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

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 non sono presenti nel Bilancio dell'esercizio 2014, mentre nell'anno precedente ammontavano a Euro 302 ed erano essenzialmente costituiti da un modesto Fondo per imposte differite.

	Fondo per imposte anche differite	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	302	302
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	(302)	-
<b>Totale variazioni</b>	(302)	-
<b>Valore di fine esercizio</b>	0	-

I Fondi per rischi ed oneri hanno visto nel corso dell'esercizio 2014 il loro annullamento, dovuto al totale utilizzo del Fondo per imposte differite.

**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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 2014, calcolate in base al disposto di cui all'Art. 2120 del Codice civile ed alla vigente legislazione lavoristica.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
<b>Valore di inizio esercizio</b>	467.589
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	76.784
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	12.816
<b>Totale variazioni</b>	63.968
<b>Valore di fine esercizio</b>	531.557

**Debiti**

I Debiti, alla data del 31 Dicembre 2014 sono iscritti al loro valore nominale ed ammontano a complessivi Euro 10.757.933. In tale voce sono accolte passività certe e determinate, sia nell'importo sia nella data di sopravvenienza. I debiti sono così suddivisi: - Debiti verso Soci per finanziamenti: Euro 1.321.741; - Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 3.083.675; Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo: Euro 1.087.440; Debiti verso altri finanziatori esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 170.351; - Acconti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 3.040.984; Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 1.284.226; Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 84.559; Debiti verso Istituti di previdenza esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 69.519; Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 489.175; Altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo: Euro 126.263.

Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti registrano, rispetto al 31 Dicembre 2013, un decremento di Euro 1.904.007. Le variazioni sono così riassunte:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	1.421.741	(100.000)	1.321.741
<b>Debiti verso banche</b>	4.994.004	(822.889)	4.171.115
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	340.702	(170.351)	170.351
<b>Acconti</b>	3.555.838	(514.854)	3.040.984
<b>Debiti verso fornitori</b>	1.392.712	(108.486)	1.284.226
<b>Debiti rappresentati da titoli di credito</b>	0	-	0
<b>Debiti verso imprese controllate</b>	0	-	0
<b>Debiti verso imprese collegate</b>	0	-	0
<b>Debiti verso controllanti</b>	0	-	0
<b>Debiti tributari</b>	53.098	31.461	84.559
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	72.308	(2.519)	69.519
<b>Altri debiti</b>	831.807	(216.369)	615.438
<b>Totale debiti</b>	12.661.940	(1.904.007)	10.757.933

La riduzione dei debiti è principalmente dovuta al rimborso dei mutui in essere e dei finanziamenti soci. Le variazioni delle voci relative agli acconti, i debiti verso fornitori, ai debiti tributari ed ai debiti verso gli enti di previdenza e di assistenza sociale derivano dall'ordinaria attività di gestione.

#### Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti iscritti nel passivo si riferiscono a rapporti accessi in Italia.

#### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Tra 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 2014 l'importo residuo di detto Mutuo era di Euro 286.920. 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 2014 l'importo residuo di detto Mutuo era di Euro 1.359.300. 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 2017o.

Si precisa, inoltre che:

- il Debito verso la Regione Piemonte per Schede FIP, il cui importo residuo è pari a Euro 170.351, è stato prudentemente allocato tra le passività a breve termine, anche se sono in fase conclusiva trattative per ottenere un notevole slittamento del pagamento.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche			
Debiti verso soci per finanziamenti	-		1.321.741	1.321.741
Debiti verso banche	1.646.221		2.524.894	4.171.115
Debiti verso altri finanziatori	-		170.351	170.351
Acconti	-		3.040.984	3.040.984
Debiti verso fornitori	-		1.284.226	1.284.226
Debiti rappresentati da titoli di credito	-		-	0
Debiti verso imprese controllate	-		-	0
Debiti verso imprese collegate	-		-	0
Debiti verso controllanti	-		-	0
Debiti tributari	-		84.559	84.559
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-		69.519	69.519
Altri debiti	-		615.438	615.438
<b>Totale debiti</b>	<b>1.646.221</b>		<b>9.111.712</b>	<b>10.757.933</b>

La Società nel corso del 2014 ha regolarmente proceduto al rimborso dei Mutui ipotecari che si sono pertanto sensibilmente ridotti.

#### Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non sono iscritti a bilancio debiti con obbligo di retrocessione a termine.

#### Finanziamenti effettuati da soci della società

Environment Park sta utilizzando i finanziamenti concessi da due dei suoi azionisti. I suddetti finanziamenti sono stati oggetto di negoziazione nel corso dell'esercizio, ottenendo un consistente proroga nelle rate di rimborso. Essi sono peranto da considerarsi a medio-lungo termine.

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.

Nella valutazione della scadenza dei debiti si sono adottate le convenzioni di classificazione dei precedenti esercizi, non essendo intervenute violazioni di clausole contrattuali che rendono esigibili i debiti a medio/lungo termine, le quali ne avrebbero imposto la riclassificazione tra i debiti a breve.

#### **Ratei e risconti passivi**

I Ratei e i Risconti passivi sono determinati in base al criterio della competenza temporale. Essi sono così suddivisi: - Ratei passivi Euro 1.974; Risconti passivi Euro 20.821.796. I Ratei passivi si riferiscono a spese per Assicurazioni, mentre i Risconti passivi si riferiscono principalmente a Contributi ricevuti per la realizzazione del Parco tecnologico, a Canoni anticipati, Polizze di assicurazione, Interessi passivi e Spese telefoniche.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	4.504	(2.530)	1.974
<b>Aggio su prestiti emessi</b>	0	-	0
<b>Altri risconti passivi</b>	21.394.551	(572.755)	20.821.796
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	21.399.055	(575.285)	20.823.770

I ratei ed i risconti passivi si sono decrementati nel corso del 2014 per Euro 575.285 in conseguenza della progressiva imputazione dei contributi ricevuti ai Ricavi del Conto economico e dell'ordinaria attività di gestione.

### **Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e dai conti ordine**

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, finanziaria ed economica espressa dal presente Bilancio. Si evidenzia che la Società, da vari anni, ha ricevuto dall'azionista FinPiemonte S.p.A. una fidejussione di Euro 2.000.000.

### **Nota Integrativa Conto economico**

Il Conto economico è stato predisposto tenendo conto dei seguenti principi: - suddivisione nelle quattro sub-aree previste dallo schema contenuto dell' Art. 2425 c.c.; - allocazione dei costi in base alla relativa natura; - necessità di dare rilievo ai risultati intermedi della dinamica di formazione del risultato d'esercizio.

### **Valore della produzione**

Il valore della produzione ammonta a Euro 5.928.254 e, rispetto al precedente esercizio, ha registrato un decremento di Euro 580.378 principalmente dovuto ad una contrazione dei Ricavi per progetti e commesse ed a una riduzione dei Proventi immobiliari. Il Valore della produzione è così composto: - Ricavi delle vendite e delle prestazioni Euro 5.779.348; Variazione di lavori in corso su ordinazione Euro -790.732; Contributi Euro 884.954; Ricavi e proventi diversi Euro 54.684.

### **Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività**

I Ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono alle seguenti tipologie:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Servizi immobiliari	1.826.744
Commesse, progetti e consulenze	2.334.131
Cessione energia elettrica	377.662
Rimborsi spese	1.240.811
<b>Totale</b>	<b>5.779.348</b>

I Ricavi per Servizi immobiliari si sono ridotti nel corso del 2014 di Euro 170.111; I Ricavi per progetti commesse e consulenze, al netto della variazione del Magazzino, si sono ridotti di Euro 281.801; I Ricavi per cessione di energia elettrica si sono invece incrementati di Euro 1.364.

### **Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica**

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.

Si fornisce, nel dettaglio che segue, la variazione delle singole voci del valore della produzione: - Ricavi delle vendite e delle prestazioni - 110.143; Contributi + 5.474; Ricavi e proventi diversi: - 35.319.

## ***Costi della produzione***

I costi della produzione ammontano a Euro 6.023.776 e, rispetto al 2013, hanno registrato un decremento di Euro 522.356, principalmente dovuto alla riduzione dei costi per la prestazione di servizi. I Costi della produzione sono così composti: - Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci: Euro 32.723; Servizi: Euro 2.193.923; Spese per godimento beni di terzi: Euro 12.411; Salari e stipendi: Euro 1.133.158; Oneri sociali Euro 354.177; Trattamento di fine rapporto: Euro 76.784; Altri costi per il personale: Euro 18.877; Ammortamenti delle Immobilizzazioni immateriali: Euro 16.508; Ammortamenti delle Immobilizzazioni materiali: Euro 1.665.655; Svalutazione di crediti compresi nell'Attivo circolante: Euro 23.765; Oneri diversi di gestione: Euro 495.795.

## ***Proventi e oneri finanziari***

Il saldo dei proventi ed oneri finanziari è negativo per Euro 185.326, per effetto dell'eccedenza degli Oneri finanziari (Euro 185.564) rispetto ai Proventi finanziari (Euro 209) ed agli Utili su cambi (Euro 29). Rispetto all'esercizio 2013, il saldo negativo si è ridotto di Euro 21.861.

## ***Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti***

Gli Oneri finanziari sono rappresentati da Interessi passivi e oneri accessori relativi a Mutui e finanziamenti accesi con Istituti di credito, nonché da Finanziamenti concessi da alcuni Soci e da un Finanziamento concesso dalla Regione Piemonte. Non sussistono Oneri finanziari capitalizzati.

	<b>Interessi e altri oneri finanziari</b>
<b>Debiti verso banche</b>	154.180
<b>Altri</b>	31.384
<b>Totale</b>	185.564

Rispetto al 2013 gli Interessi passivi si sono ridotti di Euro 22.356, in conseguenza della riduzione dell'esposizione debitoria complessiva, a fronte di una sostanziale invarianza dei tassi applicati.

I Proventi finanziari si sono ridotti da Euro 824 a Euro 209, per effetto della minore giacenza media sui conti bancari. Gli utili su cambi ammontano a Euro 29 mentre nel precedente esercizio venne conseguita una perdita di Euro 91. I citati Utili su cambi, alla data del 31 Dicembre 2014, non erano ancora realizzati.

## ***Rettifiche di valore di attività finanziarie***

La voce non è presente in Bilancio.

## ***Proventi e oneri straordinari***

L'Area straordinaria vede un risultato negativo di Euro 23.142, determinato in base alla differenza tra Proventi straordinari per Euro 5.887 e Oneri straordinari per Euro 29.029.

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

L'Esercizio 2014 è gravato da imposte per complessivi Euro 3.333, iscritte secondo il principio di competenza. Rispetto al 2013 si rileva un decremento di Euro 42.084. La voce è rappresentata da Imposte correnti per Euro 24.688, Imposte differite negative per Euro 302 ed Imposte anticipate negative per Euro 21.053.

**Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti**

	<u>Importo</u>
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	213.739
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	213.739
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	302
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(302)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	0

**Dettaglio differenze temporanee deducibili**

	<u>Importo</u>
<b>Totale</b>	213.739

**Dettaglio differenze temporanee imponibili**

	<u>Importo</u>
<b>Totale</b>	0

**Informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali**

	<b>Ammontare delle perdite fiscali</b>
<b>Esercizio precedente</b>	
<b>Perdite fiscali utilizzate</b>	
relative all'esercizio	0
relative a esercizi precedenti	0
<b>Totale utilizzo</b>	0
<b>Perdite fiscali a nuovo, con ragionevole certezza di utilizzo</b>	78.451
<b>Esercizio corrente</b>	
<b>Perdite fiscali utilizzate</b>	
relative all'esercizio	0
relative a esercizi precedenti	0
<b>Totale utilizzo</b>	0
<b>Perdite fiscali a nuovo, con ragionevole certezza di utilizzo</b>	132.346

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 del Piano industriale approvato dall'Assemblea degli azionisti del 30 Settembre 2014, 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.

## ***Nota Integrativa Altre Informazioni***

La Società non è soggetta alla direzione e coordinamento di alcuna altra Società o Ente. Nel corso dell'esercizio 2014 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.

## ***Dati sull'occupazione***

Alla data del 31 Dicembre 2014, la Società aveva 29 dipendenti ai quali sia applica il Contratto del settore commercio.

	<b>Numero medio</b>
<b>Dirigenti</b>	1
<b>Quadri</b>	6
<b>Impiegati</b>	22
<b>Totale Dipendenti</b>	29

Nel corso del 2014 il numero medio dei dipendenti impiegati della Società è stato pari a 28,8 unità, di cui un Dirigente, 5,75 Quadri e 22,05 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 28,68 persone, di cui un Dirigente, 5,77 Quadri e 21,91 Impiegati e Tecnici.

## ***Compensi amministratori e sindaci***

I compensi al Consiglio di amministrazione, al Collegio sindacale e alla Società di Revisione che svolge il controllo legale dei conti sono stati determinati come deliberato dalle Assemblee ordinarie degli azionisti del 20 Luglio 2011 e del 25 Luglio 2014.

	<b>Valore</b>
<b>Compensi a amministratori</b>	96.929
<b>Compensi a sindaci</b>	32.879
<b>Totale compensi a amministratori e sindaci</b>	129.808

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.

### ***Compensi revisore legale o società di revisione***

La Revisione legale della Società è attualmente svolta dalla Società Reconta Ernest & Young S.p.A., nominata dall'Assemblea degli azionisti del 25 Luglio 2014. In precedenza l'incarico era svolto dalla Società Deloitte & Touche S.p.A.

	<b>Valore</b>
<b>Revisione legale dei conti annuali</b>	8.793
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	8.793

I compensi spettanti alla Società di revisione per l'espletamento della Revisione legale ammontano a Euro 8.793.

### ***Categorie di azioni emesse dalla società***

Il Capitale sociale di Environment Park S.p.A. alla data del 31 dicembre 2014 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. Tutte le azioni emesse dalla Società appartengono alla categoria delle Azioni ordinarie. Non esistono azioni privilegiate né altre categorie di azioni. Non sono state emesse azioni nel corso dell'esercizio.

### ***Titoli emessi dalla società***

La Società non ha emesso titoli diversi dalle Azioni ordinarie rappresentative del Capitale sociale.

### ***Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società***

La Società non ha emesso strumenti finanziari diversi dalle azioni ordinarie rappresentative del Capitale sociale.

### ***Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento***

Environment Park S.p.A. non è soggetta a Direzione e coordinamento da parte di altra Società o Ente.

### **Nota Integrativa parte finale**

Il sottoscritto Stefano Rigon - Dottore commercialista - ai sensi dell'Art. 31, comma 2 quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato patrimoniale ed il Conto economico, nonché la presente Nota integrativa, sono conformi ai documenti originali depositati presso la Società.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**  
**AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE**  
**SUL BILANCIO RELATIVO ALL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 dicembre 2014**

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

Questo Collegio, nella sua attuale composizione, si è insediato in data 30/07/2014. Dalla data della propria nomina ha espletato numero cinque verifiche, ha partecipato a tre consigli di amministrazione e ad una riunione dell'Organismo di vigilanza. Ha inoltre incontrato la società di Revisione deputata alla Revisione legale dei conti per l'abituale scambio di informativa.

L'attività condotta da questo Collegio è stata ispirata alle norme di comportamento raccomandate dal Consiglio Nazionale 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 2014, dove si evidenzia che non sono emerse violazioni del Modello Organizzativo adottato;
- abbiamo ricevuto informazioni dalla società Reconta Ernst & Young , 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, 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 2014 sottoposto al Vostro esame ed approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio di 307.323 , 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	43.659.904
- Attivo circolante	4.992.330
Ratei e risconti	45.798
<b>Totale attivo</b>	<b>48.698.032</b>

### **PASSIVO**

- Patrimonio netto (ante risultato dell'esercizio)	16.892.095
- Fondi per rischi ed oneri	
- Fondo trattamento fine rapporto	531.557
- Debiti	10.757.933
- Ratei e risconti	20.823.770
- Utile (perdita) dell'esercizio	(307.323)
<b>Totale</b>	<b>48.698.032</b>

### **CONTI D'ORDINE**

2.000.000

### **CONTO ECONOMICO**

Valore della produzione	5.928.254
Costi della produzione	6.023.776
Proventi ed oneri finanziari	-185.326
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Proventi ed oneri straordinari	-23.142
Imposte sul reddito dell'esercizio (correnti, differite ed anticipate)	-3.333



Utile (perdita) dell'esercizio

-----  
(307.323)  
-----

- 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 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 prende atto dell'avvenuto miglioramento della posizione finanziaria netta, grazie anche alle positive e fattive iniziative di rinegoziazione del debito intraprese



dal nuovo Consiglio di Amministrazione. Ciò nonostante invita il Consiglio di Amministrazione a proseguire in un attento monitoraggio della situazione finanziaria e economica.

In conclusione, il Collegio sindacale non rileva motivi che ostino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, né ha obiezioni in merito alla proposta di copertura della perdita d'esercizio come proposto dagli amministratori nella Relazione sulla Gestione.

Torino, 10 aprile 2015

Il Collegio Sindacale

(Margherita Spaini)

Presidente

(Ernesto Ramojno)

Sindaco effettivo

(Pier Luigi Passoni)

Sindaco effettivo

**Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente  
Environment Park Torino S.p.A.**

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014**

**Relazione della società di revisione  
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39**



Building a better  
working world

Reconta Ernst & Young S.p.A.  
Via Confindenza, 10  
10121 Torino

Tel: +39 011 5161611  
Fax: +39 011 5612554  
ey.com

**Relazione della società 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. chiuso al 31 dicembre 2014. 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.. È 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 contenuti 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 dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 12 giugno 2014.**
- 3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. al 31 dicembre 2014 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 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 di 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 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. 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 2014.

Torino, 10 aprile 2015

Reconta Ernst & Young S.p.A.



Ettore Abate  
(Socio)

**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 2014**

**STATO PATRIMONIALE**

**ATTIVO**

	<b>ESERCIZIO 2014</b>	<b>ESERCIZIO 2013</b>
<b>A) CREDITI V.SO SOCI PER VERS.TI ANCORA DOVUTI</b>		
I) Parte richiamata	0	0
II) Parte non richiamata	0	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>TOTALE CREDITI V.SO SOCI PER VERS.TI ANCORA DOVUTI (A)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
 <b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicita`	0	800
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	5.266	6.661
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) Avviamento	0	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	3.213	9.000
7) Altre	23.869	13.950
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>32.348</b>	<b>30.411</b>

**II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

1) Terreni e fabbricati	40.633.208	41.756.989
2) Impianti e macchinari	2.766.486	2.751.673
3) Attrezzature industriali e commerciali	155.394	239.056
4) Altri beni	0	0
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	48.618	29.550

**TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

43.603.706	44.777.268
------------	------------

**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)**

43.659.904	44.831.529
------------	------------

**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	3.932.502	4.723.234
4) Prodotti finiti e merci	0	0
5) Acconti	0	0

**TOTALE RIMANENZE**

3.932.502	4.723.234
-----------	-----------

**II) CREDITI**

1a) Verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	686.978	887.208
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	0
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	57.694	109.599
4ter) Imposte anticipate	58.993	37.940
5a) Verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	12.040	36.854
5b) Verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo	5.313	5.664

**TOTALE CREDITI**

821.018	1.077.265
---------	-----------

**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

**TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI**

0	0
---	---

**IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE**

1) Depositi bancari e postali	236.908	733.985
2) Assegni	0	0
3) Denaro e valori in cassa	1.902	2.251

**TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE**

238.810	736.236
---------	---------

**TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)**

4.992.330	6.536.735
-----------	-----------

**D) RATEI E RISCONTI**

Ratei e risconti	45.798	52.715
Disaggio su prestiti	0	0
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>45.798</b>	<b>52.715</b>

---

<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>48.698.032</b>	<b>51.420.979</b>
----------------------	-------------------	-------------------

---

<b>CONTI D'ORDINE DELL'ATTIVO</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
FIDEIUSSIONI RICEVUTE DA TERZI	2.000.000	2.000.000

---

<b><u>PASSIVO</u></b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
-----------------------	-------------------	-------------------

**A) PATRIMONIO NETTO**

I) Capitale	11.406.780	11.406.780
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserva di rivalutazione	5.504.433	5.977.480
IV) Riserva legale	2.474	2.474
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	21.593
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	-307.323	-473.047
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>16.584.772</b>	<b>16.892.093</b>

---

**B) FONDI PER RISCHI ED ONERI**

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

---

<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	531.557	467.589
<b>D) DEBITI</b>		
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	1.321.741	1.421.741
4a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	3.083.675	3.347.783
4b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	1.087.440	1.646.221
5a) Debiti verso altri finanziatori esigibili entro l'esercizio successivo	170.351	340.702
5b) Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
6a) Acconti esigibili entro l'esercizio successivo	3.040.984	3.555.838
6b) Acconti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
7a) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	1.284.226	1.392.712
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	84.559	53.098
12b) Debiti tributari esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
13a) Debiti verso istituti di previdenza e si. soc. esigibili entro l'esercizio successivo	69.519	72.038
13b) Debiti verso istituti di previdenza e sic. soc. esig. oltre l'esercizio successivo	0	0
14a) Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	489.175	693.712
14b) Altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	126.263	138.095
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>10.757.933</b>	<b>12.661.940</b>

**E) RATEI E RISCOINTI**

Ratei e risconti	20.823.770	21.399.055
Aggi su prestiti	0	0
<b>TOTALE RATEI E RISCOINTI</b>	<b>20.823.770</b>	<b>21.399.055</b>
<hr/>		
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>48.698.032</b>	<b>51.420.979</b>
<hr/>		

**CONTI D'ORDINE DEL PASSIVO**

	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/13</b>
CREDITORI PER FIDEIUSSIONI	2.000.000	2.000.000
<hr/>		
<hr/>		

## CONTO ECONOMICO

		ESERCIZIO 2014	ESERCIZIO 2013
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.779.348	5.889.491
	- Servizi immobiliari	1.826.744	1.996.855
	- Commesse, progetti e consulenze	2.334.131	2.175.542
	- Cessione energia elettrica	377.662	376.298
	- Rimborsi spese	1.240.811	1.340.796
2)	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e prodotti finiti	0	0
3)	Variazione di lavori in corso su ordinazione	-790.732	-350.342
4)	Incremento immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5)	Altri ricavi e proventi		
	Ricavi e proventi diversi	54.684	90.003
	Contributi	884.954	879.480
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>		<b>5.928.254</b>	<b>6.508.632</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	32.723	58.711
7)	Per servizi	2.193.923	2.524.367
8)	Per godimento beni di terzi	12.411	24.445
9)	Per il personale		
	a) Salari e stipendi	1.133.158	1.125.540
	b) Oneri sociali	354.177	360.991
	c) Trattamento di fine rapporto	76.784	79.179
	d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0
	e) Altri costi	18.877	3.593
10)	Ammortamenti e svalutazioni		
	a) Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	16.508	11.393
	b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.665.655	1.658.509
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
	d) Svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita` liquide	23.765	170.033

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	495.795	529.371
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</b>		<u>6.023.776</u>	<u>6.546.132</u>
<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>		<u>-95.522</u>	<u>-37.500</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	209	824
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	185.564	207.920
17bis)	Utili e perdite su cambi	29	-91
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)</b>		<u>-185.326</u>	<u>-207.187</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
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>			
20)	Proventi straordinari		
	- Plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al N. 05	0	0
	- Altri proventi	5.887	22.185
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.	0	196.833
	- Altri oneri	29.029	7.995
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (E)</b>		<b>-23.142</b>	<b>-182.643</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>-303.990</b>	<b>-427.330</b>
22)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
	22a) Imposte correnti	24.688	34.124
	22b) Imposte differite	-302	-3
	22c) Imposte anticipate	-21.053	11.596
23)	<b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>-307.323</b>	<b>-473.047</b>

Il presente Bilancio è rispondente alle risultanze contabili.

**Per il Consiglio di Amministrazione**

Il Presidente  
Mauro Chianale