

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

## **BILANCIO D'ESERCIZIO 2017**

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

Genie spa,

Siamo lieti di confermarvi **che il 2017 registra un utile d'esercizio di 65.476 Euro**, ottenuto per il solo effetto dell'azione operativa e senza alcun intervento di tipo straordinario, come risultato delle azioni poste in essere negli anni precedenti volte alla stabilizzazione della società.

I ricavi sono tornati a crescere in tutti i settori operativi, i costi della produzione sono sotto controllo e la posizione finanziaria netta è in progressivo e continuo miglioramento.

Inoltre a fine dicembre 2017 i soci hanno approvato all'unanimità il Piano Industriale della società per il periodo 2017-2020 con ottime prospettive future.

Si tratta di **un risultato corale** ottenuto grazie all'operato di tutti i collaboratori che lavorano quotidianamente con coscienza e impegno e che hanno seguito l'impulso dato dagli amministratori e dal collegio sindacale di questo e del precedente mandato.

Il 2017 vede realizzarsi due obiettivi strategici fondamentali previsti nel Piano Industriale. In primo luogo l'*Occupancy Rate* del settore immobiliare si attesta al 99%, con prospettive di mantenimento anche per l'anno in corso. In secondo luogo, dopo un biennio di relativa debolezza, nel 2017 tornano a crescere i ricavi del settore R&I grazie a nuovi progetti europei e commesse.

Il 2017 certifica dunque una società in buona salute, dalla quale emergono **sostanza, impegno comune, volontà di fare del Parco un luogo creativo generatore di idee**. Si tratta di fattori determinati nella realizzazione della *mission* di trasferimento tecnologico, apprezzati sia dal mondo accademico, sia dalla realtà imprenditoriale.

Si tratta ora di proseguire su un percorso già iniziato sulle linee di sviluppo del Piano Industriale e di rendere Envipark sempre più motivo di orgoglio dei soci sul territorio.

**Davide Canavesio**  
AD Environment Park

**Emanuela Barreri**  
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**

Emanuela Barreri

### **Amministratore Delegato**

Davide Canavesio

### **Consiglieri**

Rita Binetti

Roberto Rosso

Santoro Maviglia

## **COLLEGIO SINDACALE**

### **Presidente**

Margherita Spainì

### **Sindaci effettivi**

Gabriella Nardelli

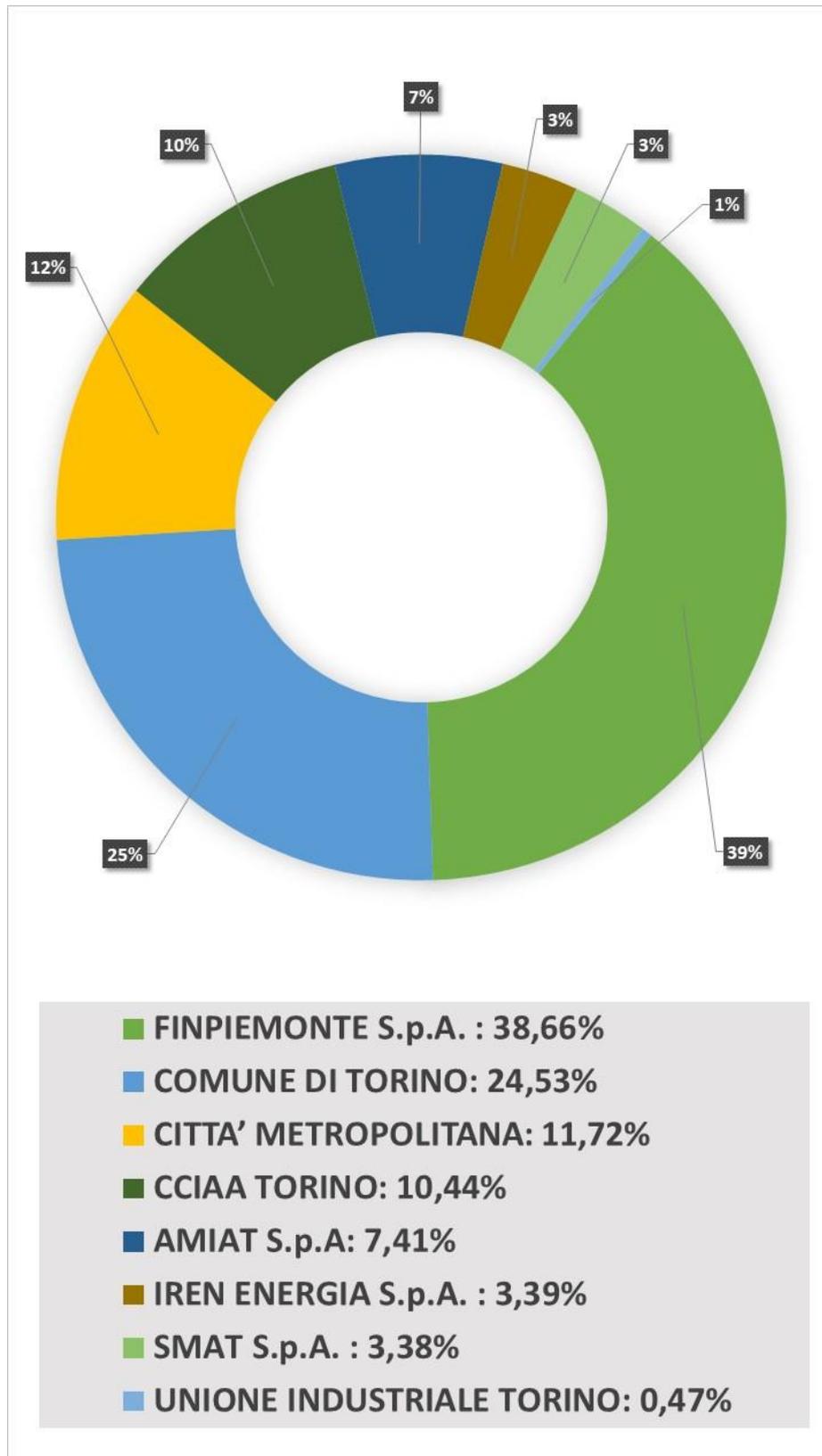
Paolo Rizzello

## **REVISIONE LEGALE**

Ernst & Young S.p.A.



## SOCI





**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 2017**

Signori azionisti,

il Bilancio dell'esercizio 2017, che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, rileva un utile netto di Euro 65.476.

A tale risultato si è pervenuti imputando all'utile ante imposte – di Euro 215.545 – un carico tributario pari a Euro 150.069.

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

- Euro 1.623.682 ai Fondi di ammortamento;
- Euro 26.563 al Fondo svalutazione crediti
- Euro 74.663 al Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

L'esercizio 2017 si chiude con un risultato positivo determinato da una buona gestione operativa, con ricavi in crescita e costi sotto controllo.

Il valore della produzione conseguito nel periodo in chiusura, infatti, è stato di Euro 6.159.371 in crescita di quasi 460 k€ rispetto all'anno precedente. Si tratta di un risultato molto positivo che eguaglia i livelli di ricavo del 2015, con la

differenza che all'epoca il valore della produzione beneficiava dell'iscrizione della posta straordinaria per il recesso immobiliare di BP Castrol, mentre nel 2017 i ricavi sono stati realizzati con la sola forza dell'attività ordinaria.

Da un punto di vista finanziario è proseguita l'azione di stabilizzazione e di riduzione dell'indebitamento, nel solco di quanto indicato dai Piani previsionali.

A fine 2017 l'Assemblea degli azionisti ha rinnovato gli Organi societari per il triennio 2017-2019 ed ha approvato il nuovo Piano industriale di mandato, incentrato su azioni ordinarie volte al mantenimento della piena occupazione immobiliare, allo sviluppo delle attività R&I, all'ottimale gestione della centralina idroelettrica e di attenta politica di controllo dei costi. Il risultato del 2017 che si sottopone alla Vostra attenzione è perfettamente in linea con il Piano industriale adottato dalla Società.

## **1\_ SITUAZIONE DELLA SOCIETA' - ANDAMENTO E RISULTATO DELLA GESTIONE**

Nel 2017 Environment Park ha proseguito le attività in tutti i settori operativi: Immobiliare, Ricerca e Innovazione (R&I) e Produzione di Energia dall'impianto idroelettrico.

Come già accennato in apertura, i risultati economici e finanziari sono pienamente soddisfacenti, poiché gli obiettivi previsti sono stati raggiunti. La tabella che segue mette a confronto il risultato economico finale con le stime fornite.

	2017	FORECAST 2017 Primo anno del Piano	Δ 2017 vs Primo anno del Piano
VALORE DELLA PRODUZIONE	6.159.371	6.052.391	106.980
COSTO DELLA PRODUZIONE	5.758.517	5.702.731	55.786
REDDITO OPERATIVO	<b>400.854</b>	<b>349.660</b>	<b>51.194</b>
AREA FINANZIARIA	-162.309	-171.667	9.358
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-23.000	-171.667	148.667
REDDITO ANTE IMPOSTE	<b>215.545</b>	<b>177.993</b>	<b>37.552</b>
IMPOSTE	-150.069	-132.838	-17.231
<b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	<b>65.476</b>	<b>45.155</b>	<b>20.321</b>

Come menzionato in apertura, i risultati sono perfettamente in linea con le previsioni appena varate, anzi, rispetto a quanto previsto nel Piano Industriale il reddito operativo migliora di oltre 50 k€; al netto delle imposte si determina quindi un maggior reddito finale di 20 k€.

Concentrandosi sulla comparazione con l'esercizio precedente, osserviamo che il *valore della produzione*, attestandosi ad Euro 6.159.371, è in crescita dell'8% rispetto al 2016 (+459k€).

	2016	2017	Δ	Δ%
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	5.700.844	6.159.371	458.527	8,0%

La tabella che segue rappresenta l'insieme delle variazioni del valore della produzione per settore di attività rispetto al 2016.

		IMMOBILI	R&I	CI	STRUTTURA	
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	2017	4.170.231	1.612.947	376.192		<b>6.159.371</b>
	2016	3.869.724	1.475.597	353.304	2.219	<b>5.700.844</b>
	Δ	300.507	137.350	22.888	- 2.219	<b>458.526</b>
	Δ%	7,8%	9,3%	6,5%	-100,0%	<b>8,0%</b>

Si tratta di una crescita generalizzata a tutti i settori di attività, con valori significativi per le due aree di riferimento, ossia il settore immobiliare e la R&I.

Nel paragrafo successivo (Le Business Unit della Società) verranno descritte nel dettaglio le performance realizzate.

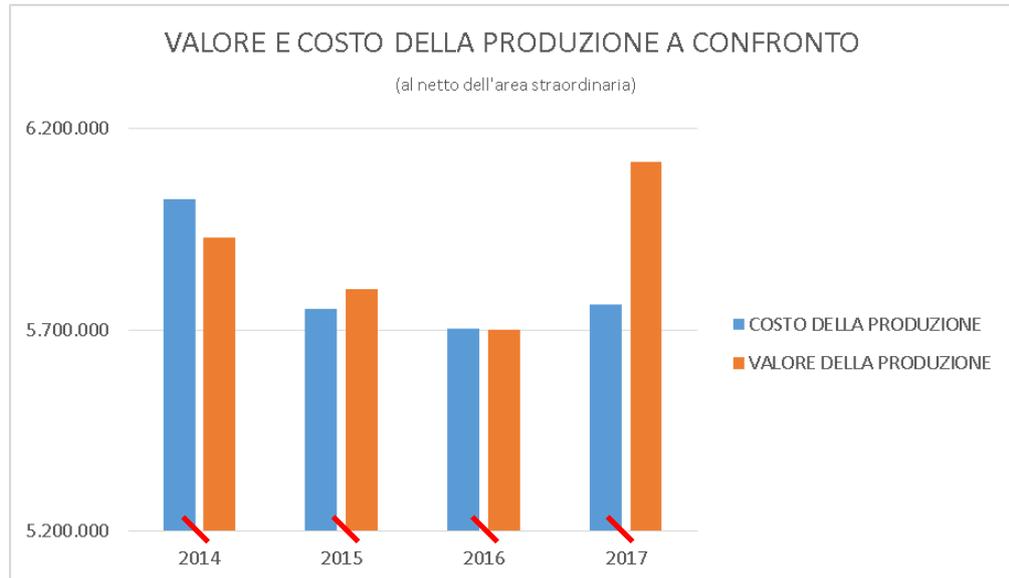
I *costi della produzione* nell'anno 2017 sono pari a Euro 5.758.517 in crescita dello 0,65 rispetto all'anno precedente.

	2016	2017	Δ%
<b>COSTO DELLA PRODUZIONE</b>	5.721.203	5.758.517	0,65%

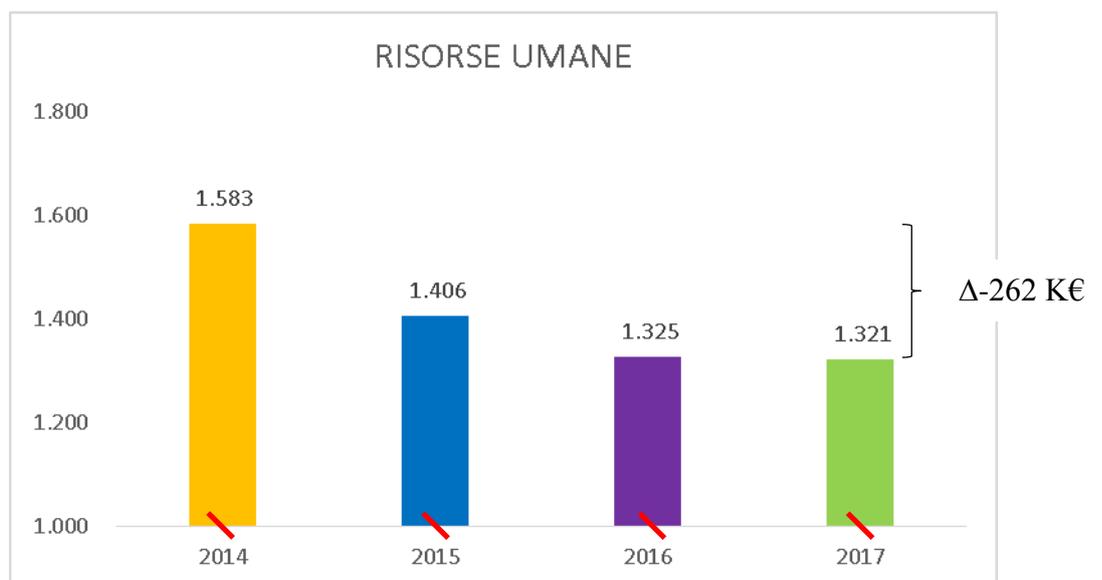
Risulta evidente che i costi della produzione siano cresciuti in misura proporzionalmente minore rispetto al valore della produzione, con conseguente notevole miglioramento del risultato di Bilancio. Al di là del normale corso degli ammortamenti, fattori più significativi sono certamente da ricercarsi nelle azioni di controllo e contenimento della spesa, ossia: A) presidio del costo del personale (-4.5 k€) grazie alla riproposizione della manovra concertata, di riduzione temporanea dell'orario di lavoro compensata dalla liquidazione di permessi pregressi; B) controllo dei costi per servizi (-9k€), per effetto della diminuzione dei costi per vettori energetici e dei costi di *facilities* del settore immobiliare.

E' significativo rappresentare il trend pluriennale mettendo a confronto il valore e il costo di produzione, al netto delle componenti straordinarie. Dal 2014 al 2017 la Società è riuscita a intervenire in via strutturale sui Costi della produzione, registrando 261 k€ di risparmi, solo in parte conseguenza dell'andamento della produzione. Il fatto è particolarmente rilevante considerando che gran parte dei costi in esame sono legati al patrimonio immobiliare e, quindi, da considerarsi sostanzialmente semi-fissi (ammortamenti, imposte locali (IMU e TARI), vettori energetici, servizi

generali, ecc.). Per contro, lato ricavi, si osserva un incremento di oltre 189 k€ nel quadriennio, con una forte crescita (+417k€) ottenuta nell'anno appena concluso.



All'interno di questo trend virtuoso si inserisce la diminuzione del costo del personale (-262 k€), particolarmente importante perché ottenuta senza il ricorso a misure straordinarie, ma con la sola modularità prevista dai dispositivi normativi.



A seguito di quanto sopra esposto, nel 2017 il **Reddito operativo**, inteso come differenza tra valori e costi della produzione (*Ebit*), assume un valore decisamente positivo, pari a Euro 400.854, in netto miglioramento rispetto all'anno precedente.

L'**area finanziaria** genera un saldo negativo di Euro 162.309, in crescita di Euro 23.824 rispetto al 2016 (+14,7%). L'aggravio di oneri finanziari è dovuto alla normale gestione dei flussi per ricorso alle linee di credito.

Si rilevano **Rettifiche per svalutazioni di partecipazioni** per Euro 23.000, non presenti nel precedente esercizio.

L'**area tributaria** esprime le imposte dovute dalla Società sul reddito dell'esercizio e determina oneri per complessivi Euro 150.069, rappresentati da:

- Imposte correnti per Euro 148.196 (IRES e IRAP);
- Imposte anticipate per Euro 1.882.
- Imposte differite attive per Euro 9.

Sempre con riferimento all'aspetto tributario, si evidenzia - come sempre - l'Imposta municipale unica - IMU - iscritta tra gli Oneri diversi di gestione che grava sugli Immobili di proprietà sociale per Euro 308.578 ed è in larga parte indeducibile.

**Il Bilancio 2017 si chiude pertanto con un utile netto di Euro 65.476**, a fronte di un risultato negativo di Euro 199.719 conseguito nel precedente esercizio.

Sotto il profilo patrimoniale, si segnala la costante riduzione dell'**Attivo immobilizzato** che passa da Euro 40.532.803 a Euro 38.999.566, determinata dall'ordinario procedimento di ammortamento dei cespiti (accantonamenti per Euro 1.623.682) che supera largamente l'importo degli investimenti realizzati nel corso dell'esercizio, in seguito analiticamente descritti.

Il **Capitale circolante** si incrementa del 5,5%, passando complessivamente da Euro 4.735.244 a Euro 4.996.263, principalmente a causa del rilevante aumento dei Lavori in corso su ordinazione (+ 681 k€), a fronte di un certo decremento dei Crediti (- 268 k€) e delle Disponibilità liquide (- 152 k€).

Il **Patrimonio netto** passa da Euro 16.420.408 a Euro 16.485.883, essenzialmente a causa dall'utile netto di Euro 65.476 conseguito nell'esercizio in chiusura.

Il **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato** passa da Euro 624.572 a Euro 694.183, a seguito degli accantonamenti di legge e degli smobilizzi dovuti all'ordinaria gestione del personale dipendente.

Prosegue anche nel 2017 la riduzione dell'**Indebitamento** complessivo che fa registrare una contrazione di quasi 540.000 Euro, passando da 9.328.730 a 8.789.022 Euro. Si evidenzia, in particolare, la riduzione del debito verso Soci (- € 250 k€) e dei debiti verso banche (- € 421 k€); prosegue, infatti, il regolare il rimborso dei mutui già ottenuti dal sistema creditizio che passano da Euro 1.315.580 a Euro 1.007.795. I rimanenti debiti (fornitori, acconti, debiti tributari, debiti verso Enti previdenziali ed altri debiti) fanno registrare, nel complesso, un modesto incremento, essenzialmente determinato dall'ordinaria attività di gestione.

Gli *Investimenti* realizzati nel corso dell'esercizio 2017 ammontano a complessivi Euro 113.444, a fronte di Euro 195.651 dell'anno precedente. Essi, come di consueto, 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.

Il dettaglio analitico degli investimenti realizzati, distinto in base alla natura dei cespiti è il seguente:

***Investimenti in Immobilizzazioni immateriali:***

Software	3.190
	-----
<b>TOTALE</b>	<b>3.190</b>
	=====

***Investimenti in Immobilizzazioni materiali:***

Spese incrementative su Immobili industriali - Lotto II	68.292
Spese incrementative su Immobili Centro servizi	9.290
Opere elettromeccaniche Centrale idroelettrica	1.921
Impianti telefonici	4.250
Impianti di allarme	9.520
Attrezzature scientifiche per laboratori	9.630
Macchine ufficio elettroniche	5.101
Attrezzatura varia	2.250
	-----
<b>TOTALE</b>	<b>110.254</b>
	=====

Si segnala che nel corso del 2017 le Immobilizzazioni in corso di realizzazione, iscritte nel precedente Bilancio per Euro 58.758, sono state allocate nei conti di competenza e precisamente:

- Alle Spese incrementative su Immobili industriali – Lotto II (Terreni e Fabbricati) per Euro 31.268;
- Alle Opere idrauliche fisse Centrale elettrica (Impianti e Macchinari) per Euro 27.490.

Si evidenzia, inoltre, che nel corso dell'esercizio in chiusura la Società ha ceduto a terzi i seguenti cespiti:

- Due Attrezzature scientifiche per Laboratori, totalmente ammortizzate, aventi un costo storico di Euro 19.065;
- Un Autocarro, totalmente ammortizzato, avente un costo storico di Euro 28.370.

Le suddette dismissioni hanno determinato il conseguimento di Plusvalenza patrimoniali per 8.831.

Si segnala, infine, che a seguito dell'azzeramento del Fondo di dotazione dell'Agenzia per l'Energia per copertura perdite, la relativa partecipazione, iscritta a Bilancio per Euro 23.000, è stata azzerata, iscrivendo la svalutazione tra le Rettifiche di valore delle attività finanziarie.

## **2\_LE BUSINESS UNIT DELLA SOCIETA'**

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

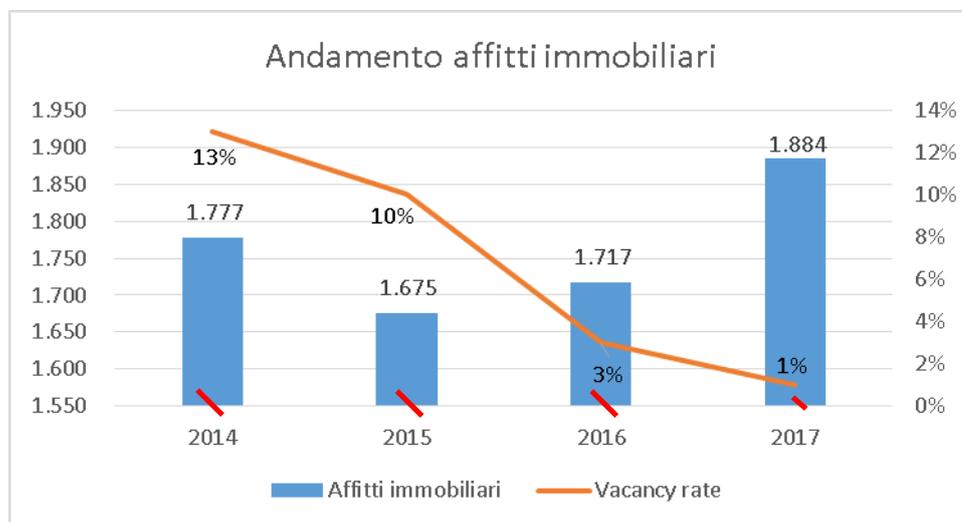
## A) SERVIZI IMMOBILIARI:

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

Al termine dell'anno oggetto di osservazione il settore Immobiliare è finalmente in condizione di piena occupazione.

Due indicatori confermano questa affermazione: a) il *Vacancy* registrato il 31 dicembre, (la percentuale che esprime la superficie disponibile per nuovi contratti), si attesta all'1,5% (343 mq su ca 23.000 mq affittabili), contro il 2.7% del 2015; b) gli *affitti* si attestano a 1.884 k€ e fanno segnare un +10% rispetto all'anno precedente.

Il grafico che segue rappresenta in modo chiaro le ottime performance del settore realizzate nel 2017, in comparazione con il trend dell'ultimo quadriennio.



Il valore della produzione di settore per l'anno 2017 è di **Euro 4.170.231**, in crescita del 7.8% rispetto al 2016. La tabella seguente riporta la distribuzione dei ricavi di settore per categoria (cfr. 2017 vs 2016)

		VENDE, PRESTAZIONI e RIMBORSI	ALTRI RICAVI E PROVENTI	CONTRIBUTI E ALTRI RICAVI	
		2017	1.968.582	1.343.579	858.070
2016	1.806.383	1.236.198	827.143	<b>3.869.724</b>	
Δ	162.199	107.381	30.927	<b>300.507</b>	
Δ%	9,0%	8,7%	3,7%	<b>7,8%</b>	

Come anticipato nella relazione dello scorso anno, questi risultati sono frutto di una politica di contrasto alla crisi immobiliare avviata fin dal 2014. La rimodulazione delle tariffe, la concreta elasticità dell'offerta, lo sviluppo del quartiere da un punto di vista urbanistico, la revisione dei servizi, unitamente alla notevole rete di relazioni e connessioni, confermano il Parco come una location attrattiva, centrale, e riconoscibile.

Delle variazioni contrattuali intervenute nel 2017 segnaliamo:

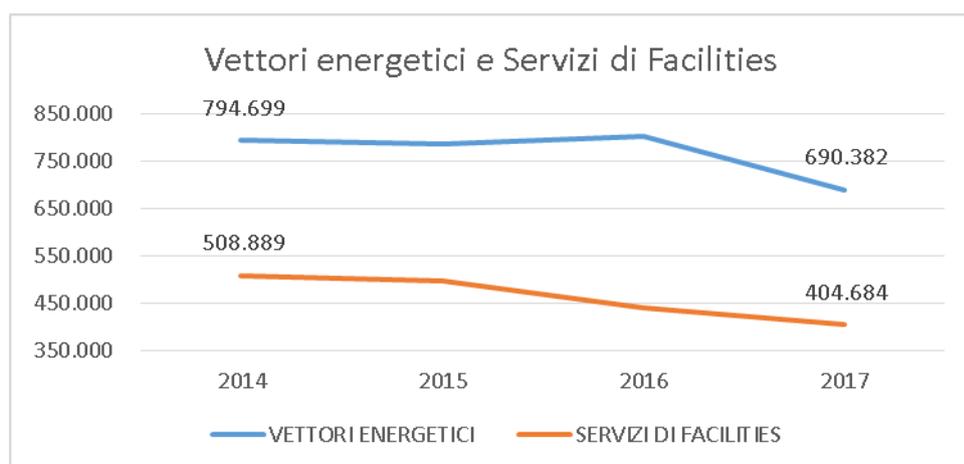
- A) L'ingresso di 7 nuove aziende per un totale di 1396 mq, fra cui il completamento per la parte uffici dell'insediamento della Istituto Italiano di Tecnologia avviato nel 2016;
- B) Il recesso di 4 aziende per un totale di 631 mq

Il costo della produzione di settore per l'anno 2017 è di **Euro 3.761.757** in calo del 0.8% rispetto all'anno 2016 nonostante la piena occupazione. A quest'area sono imputati 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.

La struttura di costo del settore immobiliare è per sua natura rigida. Infatti la componente ammortamenti è costante, sostanzialmente fissa la

componente oneri diversi (l'IMU-TARI 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).

Ciò non di meno nell'ultimo quadriennio, la società ha rinegoziato i principali contratti di approvvigionamento nell'ottica di migliorare l'efficacia degli stessi e ottenere, ove possibile, efficienze di costo. Sui vettori energetici, gas, energia elettrica e legno per riscaldamento, due sono stati i fattori di risparmio: a) l'andamento del mercato dell'energia, unitamente all'adesione ad un nuovo consorzio nel libero mercato (consorzio Unionenergia) ha portato tariffe più vantaggiose per gas e energia elettrica; b) le condizioni climatiche favorevoli, ha determinato un minor consumo di combustibili. Anche per i servizi di *facilities* la negoziazione di nuovi contratti per il servizio di pulizia, vigilanza, reception e manutenzione impianti ha prodotto un risparmio di spesa. Il grafico che segue traccia l'andamento di queste due categoria di spesa nel periodo considerato.



Le attività del centro convegni hanno generato un fatturato di Euro 74.775 sostanzialmente in linea con l'anno precedente a cui sommando i

contributi di competenza si ottiene un valore della produzione di circa 90 k€ Euro. Anche quest'anno (2017) il fatturato è frutto del rapporto con un buon numero di clienti (circa 71) per un totale di 122 fatture. Le commesse di importo superiore a 500 Euro sono 24. Fatto 100 il numero totale delle commesse, il 66% dei clienti è di origine esterna corrispondente all'85% del fatturato. Il centro convegni di Envipark attrae dunque un buon numero di eventi. Tuttavia il suo livello di utilizzo è ancora migliorabile, obiettivo da raggiungere anche attraverso una potenziata azione commerciale, nell'intento di incrementare il fatturato.

Nel complesso il settore immobiliare conferma la sua funzione di sostegno alle attività di Ricerca e Innovazione. Gli spazi immobiliari, i servizi generali la continuità di ricavo e il flusso finanziario sono gli elementi che facilitano la società nel perseguimento delle finalità istituzionali di trasferimento tecnologico e supporto al sistema innovazione della nostra regione.

## **B) LA CENTRALE IDROELETTRICA**

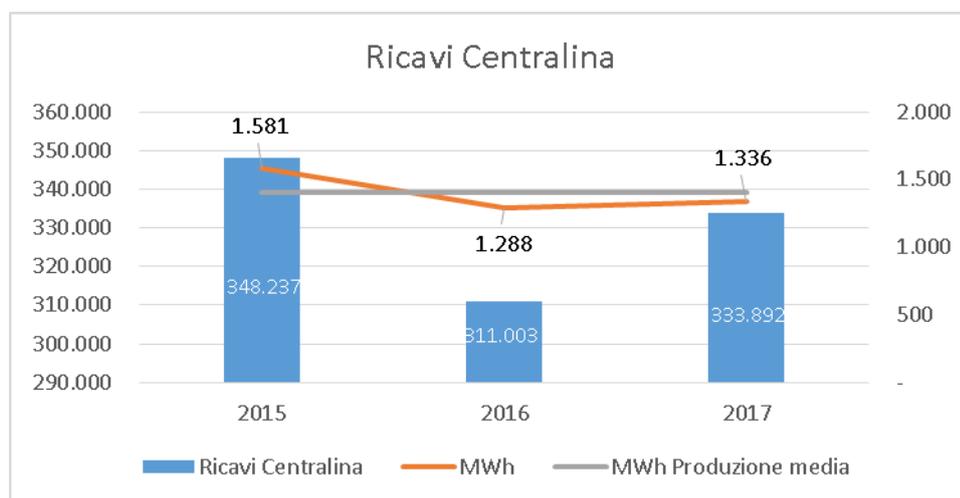
Al 31 dicembre 2017 il fatturato relativo alla cessione di energia elettrica prodotta dall'impianto idroelettrico ammonta a Euro 293.892. Segnaliamo che nel mese di marzo, l'impianto è stato fermo a causa di un danno dell'interruttore parallelo. A copertura del danno di mancata produzione è intervenuto un rimborso assicurativo di Euro 40.000. Il volume di ricavi generato nell'anno 2017, è stato dunque di **Euro 333.892**, di poco superiore alla previsione di *Forecast*, che unitamente ai contributi per l'investimento

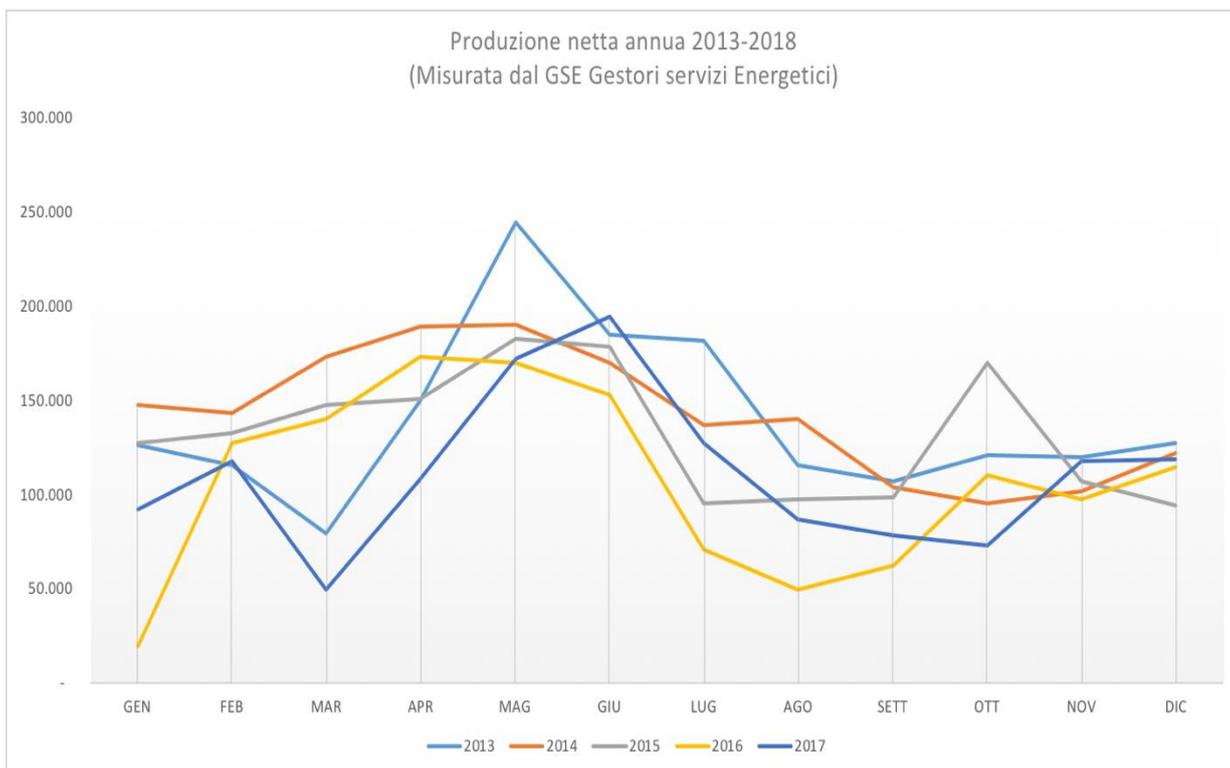
iniziale genera un valore della produzione di Euro 376.192, pari al 6% del totale.

Nell'anno in oggetto l'energia elettrica prodotta dall'impianto idroelettrico è stata pari a 1,336 GW/h contro gli 1,288 GW/h dell'anno precedente facendo registrare un aumento annuo del 3.73%.

Le cause dell'aumento di produzione sono frutto di una attenta gestione che ha portato ad ottimizzare il rendimento dell'impianto.

Il due grafici che seguono meglio rappresentano il miglioramento della produzione 2017 nel confronto con gli esercizi passati.





I fondamentali economici e finanziari dell'impianto idroelettrico si confermano solidi, e contribuiscono positivamente al risultato dell'azienda. L'attività dell'impianto genera un reddito operativo di 116 k€ pari al 31% del valore della produzione di settore.

Proseguono inoltre le azioni volte a rafforzare il monitoraggio periodico dell'impianto, per incrementare l'efficienza e aumentare la portata del canale dell'opera di presa.

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

Nel corso del 2017 il settore R&I ha lavorato su 108 commesse e progetti, per un volume di attività complessivo di Euro 1.604.116. Il settore ha

operato attivamente sia su progetti finanziati che su commesse a ricavo, lavorando sia per la Pubblica Amministrazione che per il settore privato.

Il volume di attività caratteristico 2017 è cresciuto del 12% rispetto all'anno precedente (+171 k€) a conferma della capacità dell'impresa di sfruttare ogni opportunità proveniente dal mercato dell'innovazione.

E' risultato particolarmente incisivo l'operato del gruppo di lavoro interno denominato *Business Development*, nato per ampliare le opportunità di lavoro del settore, monitorando Bandi, gare, e ottimizzando i processi che portano alla definizione delle offerte.

I dati che seguono rappresentano la distribuzione numerica dei 1.604 k€ di ricavo in 107 commesse, per tipologia e settore, per fonte e durata:

- 1) 76 commesse a ricavo e 31 progetti finanziati a rendiconto. La distribuzione percentuale in valore ci dice che dei 1.604 k€ (Volume d'affari di settore) il 59% è generato da progetti finanziati e il 41% da commesse a ricavo.
- 2) 45 progetti annuali e 62 progetti di durata pluriennale.
- 3) 47 di origine pubblica e 60 da fonte privata. La distribuzione percentuale in valore ci dice che il 82% del volume d'affari del settore ha origine pubblica e il 18% ha origine privata, dato in continuità con la distribuzione degli anni precedenti.

Anche nel 2017 le Business Unit operative sono state:

1. Advanced Energy
2. Green Chemistry
3. Plasma Nanotech
4. Green Building

## 5. CleanTech (comprese le attività del Polo di innovazione CLEVER)

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

### - GREEN BUILDING:

- 26 progetti e commesse nel settore Bioedilizia per un totale ricavi di circa 421 mila Euro;

- Di cui:

- 20 commesse a ricavo e 6 progetti finanziati
- 19 attività commissionate da istituzioni pubbliche e 7 da soggetti privati
- 7 commesse annuali e 19 attività di durata pluriennale

Il Green building si conferma essere un comparto con attività a forte rotazione annuale, basato su commesse di importo medio di 16 k€

### - ADVANCED ENERGY :

- 15 progetti e commesse nel settore Energia per un totale ricavi di circa 253 mila Euro

- Di cui:

- 9 commesse a ricavo e 6 progetti finanziati
- 9 attività commissionate da soggetto pubblico e 6 da soggetti privati
- 4 commesse annuali e 11 attività di durata pluriennale

Il settore è basato su commesse di importo medio di 18 k€

- CLEAN TECH (compreso il Polo di innovazione CLEVER):
  - 27 progetti e commesse nel settore CleanTech per un totale ricavi di circa 630 mila Euro
  - Di cui:
    - 17 commesse a ricavo e 10 progetti finanziati
    - 10 attività commissionate da soggetto pubblico e 17 da soggetti privati
    - 13 commesse annuali e 14 attività di durata pluriennale

Il settore è basato su commesse con importo medio di 23 k€

#### PLASMA NANO-TECH:

- 20 progetti e commesse nel settore nanotecnologie per un totale ricavi di circa 134 mila Euro
- Di cui:
  - 3 progetti finanziati e 17 commesse a ricavo
  - 3 attività commissionate da istituzioni pubbliche e 17 da soggetti privati
  - 10 commesse annuali e 10 attività di durata pluriennale

Il settore si basa su un mercato di nicchia, molto volatile, con commesse dal contorno molto indefinito difficili da finalizzare. L'importo medio per commessa è di 6,7 k€.

#### GREEN CHEMISTRY:

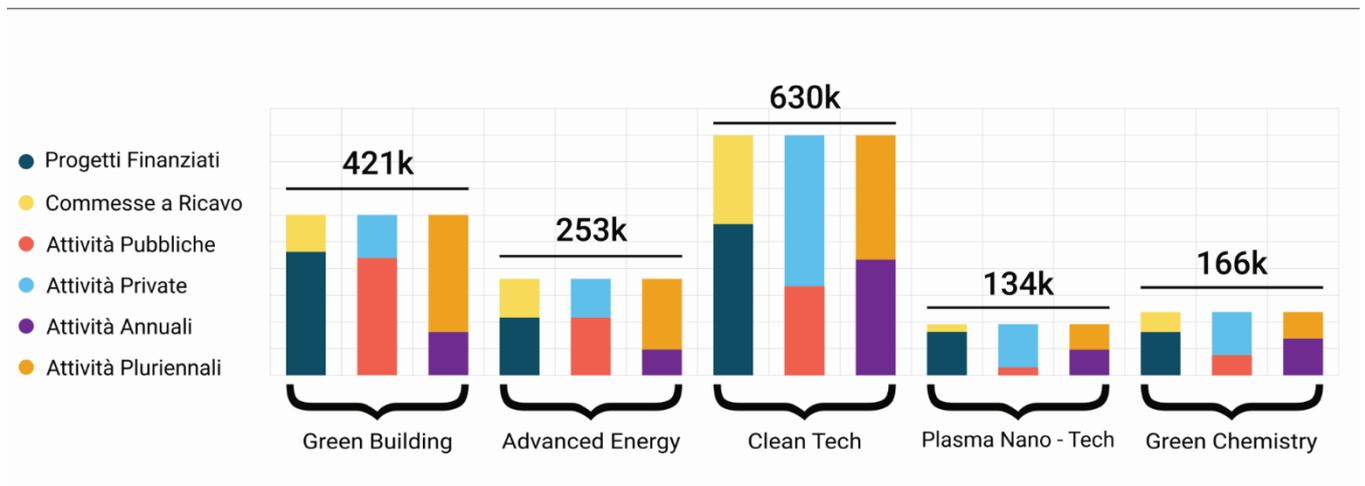
- 19 progetti e commesse nel settore bioenergia per un totale ricavi di circa 166 mila Euro

- Di cui:

- 13 commesse a ricavo e 6 progetti finanziati
- 6 attività commissionate da istituzioni pubbliche e 13 da soggetti privati
- 11 commesse annuali e 8 attività di durata pluriennale

L'importo medio per commessa è di 6,7 k€.

Il grafico che segue rappresenta la distribuzione delle attività di R&I summenzionate.



Il costo della produzione di settore è di Euro 1.256.092. L'aumento, pari al 6.6% è conseguenza del maggior ricavo. Ciò non di meno la crescita dei costi è meno che proporzionale rispetto alla crescita dei ricavi.

La tabella che segue riporta l'andamento delle voci di spesa del settore R&I nel biennio oggetto di osservazione. E' interessante osservare come nonostante l'incremento di lavoro, il costo del personale sia rimasto sostanzialmente invariato.

	2017	2016	Δ	Δ%
<b>COSTI ESTERNI DIRETTI</b>	398.575	313.891	84.684	26,98%
<b>COSTO DEL PERSONALE</b>	844.032	850.256	- 6.224	-1%
<b>AMMORTAMENTI</b>	7.846	14.567	- 6.721	-46%
<b>SVALUTAZIONI</b>	5.639	-	5.639	100%
	<b>1.256.092</b>	<b>1.178.714</b>	<b>77.378</b>	<b>6,6%</b>

In un quadro economico che segnala una debole ripresa, le nostre attività a supporto della ricerca e innovazione in campo ambientale fanno segnare un tasso di crescita in doppia cifra.

A partire dal 2016 Environment Park gestisce il Polo di Innovazione Regionale CLEVER, dedicato a “Energy and Clean Technologies”; il Polo sostiene le realtà del territorio nei percorsi di innovazione legati a efficienza energetica, risorse idriche, economia circolare, mobilità sostenibile, *clean solutions* e adattamento ai cambiamenti climatici; gli ambiti di azione sono stati identificati da Environment Park e Consorzio Univer, che gestisce insieme al Parco il Polo CLEVER, in un percorso che ha visto un ampliamento degli ambiti di azione del Polo CLEVER, rispetto ai precedenti Poli (Polight ed Enermhy), dedicati a bioedilizia e idrogeno e energie rinnovabili e mini hydro.

Aderiscono al Polo CLEVER oltre 250 realtà, principalmente piccole e medie imprese, ma anche grandi imprese e centri di ricerca, tra cui eccellenze riconosciute a livello nazionale e internazionale.

Il personale di Environment Park nel 2017 ha incontrato i rappresentanti di oltre 100 imprese e centri di ricerca di settore, con l’obiettivo specifico di conoscere ed analizzare la domanda di innovazione degli attori attivi e agire in

conformità alle esigenze del territorio per promuovere uno sviluppo improntato sulla sostenibilità ambientale ed economica.

Attività prevalenti di CLEVER sono, infatti, l'individuazione delle esigenze di innovazione del territorio e il sostegno alle imprese nei percorsi di investimento: nel 2017, il Polo CLEVER ha accompagnato le imprese aderenti e le nuove arrivate a presentare 34 progetti di innovazione e sviluppo in temi ambientali, coinvolgendo oltre 80 imprese sulle misure dedicate agli associati ai Poli Regionali, finanziate tramite POR FESR 2014-2020 della Regione Piemonte.

Il Polo, sempre nell'ottica di fornire un servizio agli associati e al territorio, ha organizzato ed ospitato in Environment Park 10 eventi sui temi dell'innovazione e della sostenibilità ambientale, tra cui il primo Inter-cluster Day, insieme ai 7 Poli di innovazione Regionali, e Climathon 2017, la 24 ore sul clima che si svolge in contemporanea in tutto il mondo su impulso di Climate Kic, la più grande iniziativa europea sull'innovazione climatica. Per quanto concerne le attività di comunicazione e informazione, CLEVER comunica le proprie attività ai media e informa costantemente tramite newsletter i propri associati; da gennaio 2017, gestisce un sito dedicato al Polo ([www.poloclever.it](http://www.poloclever.it)).

La commessa di lavoro in Tunisia denominata “*Support aux pôles de compétitivité*”, affidataci dal Ministero dell'industria Tunisino nell'ambito di attività di supporto alla cooperazione internazionale, è di fatto giunta al suo secondo anno di attività. Essa ci vede operativi tramite un'ATS composta da 4 partner (Arthur D. Little /Bioindustry park / Tema Consulting (TN)), con il ruolo di capofila unico interlocutore, operativo e finanziario. Il tema del

trasferimento di competenze maturate nella gestione del Polo di innovazione a soggetti stranieri, si affianca ad esperienze maturate nel trasferimento del modello del Parco Tecnologico e rafforza questa linea di attività anche in una prospettiva di crescita.

Come scritto in apertura di paragrafo, uno dei principali propulsori per le attività R&I, è rappresentato dal lavoro gruppo operativo di *Business Development*. Nello specifico iniziano ad essere significativi i risultati della continuità di azione. Non solo si registra l'inversione di tendenza nella crescita dei ricavi per l'anno appena concluso, ma si rileva anche un primo effetto conseguente alla pluriennalità dei progetti, tant'è che nel 2018 fin dai primi mesi, il volume dei progetti attivi acquisiti già eguaglia i risultati dell'anno precedente, dando una visibilità interessante fino al 2019.

Nel corso del 2017 la società ha formalizzato un protocollo di intesa con l'Agenzia Nazionale per le Nuove Tecnologie, l'Energia e lo Sviluppo Economico Sostenibile (ENEA). Con questo accordo si è inteso collaborare per promuovere e sviluppare congiuntamente iniziative e progetti condivisi di ricerca, innovazione e assistenza tecnica su tematiche di innovazione e ricerca di comune interesse.

La partnership con Enea, si inserisce all'interno di una strategia aziendale di rafforzamento delle relazioni con i principali attori del sistema dell'innovazione finalizzata ad incrementare la qualità e il volume delle attività del settore. Le partnership attive riguardano i soci Iren e Smat, l'Istituto Italiano di Tecnologia, il Politecnico di Torino, il Consorzio Univer, l'Università degli Studi di Torino, e l'Università del Piemonte Orientale.

Si segnala infine la stipula di un accordo di riservatezza per l'avvio di cooperazione finalizzata all'acquisizione e/o valorizzazione del brevetto europeo denominato internamente PLASMA-SKI. La trattativa è tutt'ora in corso.

Tutti questi elementi fanno ritenere che in una situazione di mercato in ripresa con meno incertezze, la società potrà aumentare i volumi di attività migliorare i risultati, e operare con maggior efficacia.

### **3\_INDICATORI DI RISULTATO FINANZIARI**

In conformità alle disposizioni civilistiche che disciplinano la formazione dei prospetti di rendicontazione, vengono forniti alcuni indicatori di carattere finanziario 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 preventivamente provveduto ad eseguire una riclassificazione delle poste dello Stato patrimoniale e del Conto economico, secondo criteri di natura finanziaria. In particolare:

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

**STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO**

IMPIEGHI			FONTI		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>ATTIVO FISSO</b>	38.999.566	40.532.803	<b>MEZZI PROPRI</b>	16.485.883	16.420.408
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	4.996.263	4.735.244	<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	1.974.556	2.871.324
<b>RATEI E RISCONTI</b>	39.616	49.704	<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	7.508.649	7.081.987
	0	0	<b>RATEI E RISCONTI</b>	18.066.357	18.944.032*
	-----	-----		-----	-----
<b>TOTALE CAPITALE INVESTITO</b>	44.035.445	45.317.751	<b>TOTALE CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	44.035.445	45.317.751
	=====	=====		=====	=====

(\*) €. 18.053.334 sono considerati passività a medio-lungo termine in quanto Risconti passivi pluriennali su Contributi; €. 13.023 sono considerati passività a breve termine.

Il prospetto dello Stato patrimoniale finanziario evidenzia immediatamente, analogamente ai precedenti esercizi, la storica debolezza di Environment Park, ossia il fatto che le Passività correnti sono sensibilmente superiori all'Attivo circolante. Va tuttavia considerato che tra le passività a breve termine sono comprese le aperture di credito bancarie (€. 2.673 k€), le quali, pur essendo contrattualmente quasi immediatamente revocabili da parte del soggetto finanziatore, in effetti non rappresentano un vero e proprio debito in scadenza.

## **INDICATORI DI STUTTURA 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>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Peso delle immobilizzazioni:</b> <i>Immobilizzazioni / Totale Attivo</i>	88,6	89,4	88,8
<b>Peso del Capitale circolante:</b> <i>Attivo circolante / Totale attivo</i>	11,4	10,6	11,2

<b>Peso del Capitale proprio:</b> <i>Capitale proprio / Totale passivo</i>	37,4	36,2	35,1
<b>Peso delle passività consolidate:</b> <i>Passività cons.te / Totale passivo</i>	45,5	48,1	48,0
<b>Peso delle passività correnti:</b> <i>Passività correnti / Totale passivo</i>	17,1	15,7	16,9

I dati emergenti dai prospetti sopra riportati confermano che il Capitale di Environment Park risulta in larga parte (88,6%) investito in Immobilizzazioni, principalmente rappresentate dalle strutture immobiliari del Parco e, per la parte rimanente (11,4%), in Attivo circolante, principalmente rappresentato dai Progetti in corso di realizzazione. Nell’ultimo anno il rapporto si è leggermente spostato a favore del Circolante, a seguito dell’aumento delle Rimanenze di magazzino.

A fronte di tali impieghi decisamente “rigidi” si rileva che il Capitale proprio rappresenta soltanto il 37,4% delle fonti di finanziamento le quali, per il 62,6%, sono costituite da Capitale di debito, di cui una buona parte (17,1%) 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 5,2 milioni di Euro che, evidentemente, non deriva 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 circa 18,1 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 decisamente limitati rispetto all’Attivo immobilizzato, determinando la “storica” sottocapitalizzazione di cui soffre Environment Park e che costringe la medesima a ricorrere ad un elevato indebitamento con conseguente sostenimento di rilevanti Oneri finanziari i quali, nonostante gli attuali bassi tassi di interesse, penalizzano ancora sensibilmente i risultati ottenuti dalla gestione operativa.

Va peraltro osservato che nel corso del triennio 2015 -2017 il peso percentuale dei mezzi propri risulta in lieve ma costante crescita, essenzialmente a causa della riduzione dell’indebitamento.

### ***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>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Indice di disponibilità:</b> <i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	0,66	0,67	0,65
<b>Indice di liquidità:</b> <i>Liquid. differite + Liquid. correnti / Passività correnti</i>	0,14	0,21	0,17
<b>Indice di autocop. del Capitale fisso:</b> <i>Patrimonio netto / Immobilizzazioni</i>	0,42	0,41	0,39
<b>Indice di copertura fin. delle Immobil.:</b> <i>Capitale permanente / Immobilizzazioni</i>	0,94	0,94	0,94

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 Environment Park sia piuttosto lontana da tale risultato 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 notevoli aperture di credito sui c/c bancari che, pur essendo contrattualmente revocabili nell'immediato, di fatto 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. In una situazione ideale, tale indicatore dovrebbe avere un valore prossimo all'unità. Il fatto che Environment Park sia decisamente lontana da tale condizione, ne conferma la storica sottocapitalizzazione.

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>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Depositi bancari e postali	207.998	360.666	368.835
Denaro e valori in Cassa	2.297	1.825	1.698
(-) Debiti v.so Banche a breve	-2.994.276	-3.094.036	-3.062.736
(-) Debiti v.so Banche a m.l. termine	-686.545	-1.007.795	-815.580
(-) Debiti v.so Soci per finanziamenti	-871.741	-1.121.741	-1.321.741
(-) Debiti v.so Altri finanziatori	-85.176	-85.176	-170.351
	-----	-----	-----
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-4.427.443</b>	<b>- 4.946.257</b>	<b>-4.999.875</b>

Environment Park ha una posizione finanziaria netta negativa (indebitamento finanziario netto) che esprime la posizione dell'azienda nei confronti dei terzi finanziatori. Dai dati sopra esposti si evince che **l'indebitamento finanziario netto è in progressivo contenimento e, nel periodo 2015 – 2017, si è ridotto di Euro 572.432.** La Società, infatti, rimborsa regolarmente le rate dei propri mutui e ha decisamente ridotto l'importo dei finanziamenti concessi da alcuni Soci.

### **CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ricavi dell'area operativa	4.487.709	5.383.916	4.845.937
Variazione rimanenze prodotti in corso di lavoraz.	0	41.987	0
Variazione lavori in corso	680.886	-650.252	-80.888
Altri ricavi e proventi	123.191	58.049	130.098
	-----	-----	-----
<b>VALORE PRODUZIONE OPERATIVA</b>	<b>5.291.786</b>	<b>4.833.700</b>	<b>4.895.147</b>
Costi esterni operativi	-2.274.057	-2.244.159	-2.177.825
	-----	-----	-----
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>3.017.729</b>	<b>2.589.541</b>	<b>2.717.322</b>
Costi del personale	- 1.320.861	- 1.325.376	- 1.405.739
Altri costi e oneri	- 513.354	- 510.429	- 501.255
	-----	-----	-----
<b>EBITDA</b>	<b>1.183.514</b>	<b>753.736</b>	<b>810.328</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO – MOL</b>	<b>22,4%</b>	<b>15,6%</b>	<b>16,6%</b>
Contributi per realizzo Parco	867.585	867.144	905.202
Ammortamenti	- 1.623.682	- 1.635.653	- 1.666.036
Accantonam.to Fondo svalutazione crediti	- 26.563	- 5.586	-1.907
	-----	-----	-----
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>400.854</b>	<b>- 20.359</b>	<b>47.587</b>
Risultato Area finanziaria (al netto degli oneri)	128	68	121

	-----	-----	-----
EBIT NORMALIZZATO	400.982	- 20.291	47.708
Risultato dell'Area straordinaria	- 23.000	0	278.256
	-----	-----	-----
EBIT INTEGRALE	377.982	- 20.291	325.964
Oneri finanziari	- 162.437	- 138.553	-156.537
	-----	-----	-----
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>215.545</b>	<b>- 158.844</b>	<b>169.427</b>
Imposte sul Reddito	- 150.069	- 40.875	- 134.072
	-----	-----	-----
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>65.476</b>	<b>- 199.719</b>	<b>35.355</b>
	=====	=====	=====

Il prospetto evidenzia, rispetto al precedente esercizio, un netto miglioramento della redditività aziendale principalmente dovuto all'incremento del valore della produzione operativa, determinato, a sua volta, ad un rilevante aumento dei Lavori in corso, essenzialmente rappresentati da Progetti in corso di realizzazione.

I 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), infatti, risultano in netto miglioramento rispetto al precedente periodo. I suddetti indicatori esprimono la capacità dell'impresa di produrre reddito con la propria attività operativa, senza considerare i componenti reddituali 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, anche a fini valutativi, poiché è molto simile al valore dei flussi di cassa operativi prodotti dall'azienda, e, pertanto, fornisce l'indicazione più significativa al fine di stabilirne il valore. Il valore dell'EBITDA, depurato dai contributi ottenuti per la realizzazione del Parco, si

colloca su valori piuttosto interessanti che trovano conferma nel Rendiconto finanziario che sarà successivamente analizzato. Anche l'EBIT, pur gravato dai rilevanti ammortamenti relativi alla struttura del Parco, assume - dal 2017 - valori piuttosto elevati che esprimono un reddito operativo decisamente interessante.

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Valore della produzione</b>	6.159.371	5.698.625	5.789.189
<b>Costi della produzione</b>	5.758.517	5.703.368	5.752.762
<b>Differenza tra valori e costi della produzione (Ebit)</b>	400.854	- 4.743	36.427
<b>Risultato Area finanziaria</b>	- 162.309	- 138.485	- 156.416
<b>Risultato area straordinaria e Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	- 23.000	- 15.616	289.416
<b>Risultato prima delle imposte</b>	215.545	- 158.844	169.427
<b>Imposte sul reddito</b>	- 150.069	- 40.875	- 134.072
<b>Risultato netto</b>	65.476	- 199.719	35.355

Dal Prospetto sopra esposto emerge che nell'ultimo triennio il Valore della produzione si è incrementato di Euro 370.182, pari al 6,4%. L'aumento appare particolarmente significativo nell'ultimo anno che ha fatto registrare una crescita

dell'8,1%. La Società, nel triennio considerato, è riuscita a mantenere i Costi della produzione sostanzialmente stabili, facendo segnare per i medesimi un incremento dello 0,1%. Il descritto miglioramento di efficienza ha determinato un rilevante miglioramento del reddito operativo (Ebit), il quale è passato da un valore di Euro 36.427 del 2015, ad un importo di Euro 400.854 dell'esercizio in chiusura.

I validi risultati dell'Area operativa vengono, come di consueto, pesantemente ridimensionati dal peso degli Oneri finanziari, ancora rilevanti nonostante il basso andamento dei tassi d'interesse, determinati dalla storica sottocapitalizzazione della Società.

L'area tributaria determina costantemente un apporto negativo piuttosto pesante, in larga parte dovuto all'elevato ammontare dell'Imposta sul patrimonio immobiliare (IMU), largamente indeducibile, che grava sui costi aziendali per oltre 308 k€.

#### **INDICATORI DI REDDITIVITA'**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
R.O.E. (Return on equity): <i>Reddito netto / Patrimonio netto</i>	0,3972%	Negativo	0,0021%
R.O.I. (Return on investments): <i>Reddito operativo (EBIT norm.) / Capitale investito operativo*</i>	0,9150%	Negativo	0,0008%
R.O.S. (Return on sales): <i>Reddito operativo (EBIT norm.) / Vendite</i>	7,5774%	Negativo	0,9746%

\* 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).

La redditività aziendale, pur collocandosi ancora su valori modesti rispetto al capitale investito, fa comunque registrare nel 2017 un deciso miglioramento.

In ottemperanza alle disposizioni del DLgs 139/2015 che ha modificato l'Art. 2423, comma 1, del Codice civile, la Società ha predisposto il **Rendiconto finanziario** come autonomo documento costituente il Bilancio dell'esercizio 2017.

Il Rendiconto finanziario - inteso come Cash flow statement – espone le variazioni delle disponibilità liquide (cassa e banca) che si sono verificate in un determinato periodo di tempo. Indica, pertanto, l'incremento o la riduzione delle disponibilità monetarie finali rispetto a quelle iniziali.

Attraverso il Cash flow si ottengono risultati analoghi a quelli che si avrebbero da una “contabilità di cassa” che sono estremamente utili per il controllo della gestione di tesoreria.

Il Rendiconto finanziario predisposto per l'esercizio 2017 - con il metodo indiretto - indica che la gestione operativa ha generato un flusso finanziario decisamente superiore rispetto all'anno precedente – Euro 632.260

rispetto ad Euro 186.963. Tale rilevante liquidità è stata in parte assorbita dalla gestione degli investimenti (€ 113.445) ma, soprattutto, dall'attività finanziaria che ha determinato esborsi netti per Euro 671.011, destinati al rimborso dei finanziamenti ottenuti in passato dai Soci e dal sistema bancario. Sotto il profilo finanziario l'esercizio 2017 si chiude pertanto con una variazione negativa delle Disponibilità liquide complessive che si riducono di Euro 152.196, mentre nel precedente periodo la riduzione era stata di Euro 8.042.

#### **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 ha messo in campo diversi strumenti e azioni per controllare e gestire il possibile rischio.

Innanzitutto la società dispone di coperture assicurative adeguate; sul valore degli immobili di proprietà provvede con cadenza annuale ad aggiornare la perizia del valore assicurato, incaricando un operatore specializzato ammesso dalle compagnie di assicurazione.

Tra le politiche per la gestione dei rischi, segnaliamo:

- a) fin dal 2009, l'adozione del modello di organizzazione gestione e controllo ex D.lgs. 231/2001 – in tema di responsabilità amministrativa della Società;
- b) i presidi anticorruzione imposti dalla legge 6 novembre 2012, n. 190;
- c) l'introduzione degli obblighi di trasparenza degli atti attraverso la pubblicazione sul sito web della Società (D.lgs. 33 del 2013 e s.m.i.).

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 ancora improbabili a seguito del prosieguo da parte della B.C.E. delle azioni sul *Quantitative Easing*, potrebbero determinare in prospettiva un certo aggravio per il Conto economico. Tuttavia, la progressiva riduzione del debito, prevista nel prossimo biennio, e l'obiettivo plausibile di autofinanziamento, riduce l'impatto di questo rischio.
- Si ritiene esista un rischio minimo di contrazione dei prezzi delle locazioni immobiliari nel settore terziario direzionale, considerato che il mercato locale si dimostra in lenta ripresa. A tal proposito la quasi piena occupazione dei fabbricati che allo stato attuale registriamo, salvo disdette impreviste, sembrerebbe limitare ulteriormente gli effetti di questo rischio.
- 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. Pur considerando la volatilità tariffaria, nel breve periodo questo rischio è da considerarsi non significativo. Si conferma, peraltro, essere allo studio il piano di efficientamento energetico degli impianti e degli edifici, in valutazione come parte del nuovo modello di conduzione degli impianti.

- L'eventuale variazione dei cambi valutari avrebbe effetti molto contenuti, considerato che, nell'unico contratto estero attivo (la commessa Tunisia), la nostra quota di ricavo è interamente espressa in Euro. Per questo mercato resta latente, seppur remota, l'incertezza legata al rischio Paese.

**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. 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 Fondo svalutazione crediti congruo, conteggiato analizzando individualmente le posizioni ritenute potenzialmente a rischio.

**Rischio liquidità:**

- La gestione del rischio liquidità ha come obiettivo quello di ottenere un corretto equilibrio tra struttura delle fonti e struttura degli impieghi, attraverso operazioni ordinarie di gestione del credito.
- La Società controlla attentamente il rischio liquidità, considerando le scadenze imposte dagli impegni finanziari (pagamenti) ed i flussi finanziari attesi dalle attività svolte (incassi).
- A fine Dicembre 2017, il Socio Finpiemonte S.p.A., dando corso alla disponibilità manifestata da banca BNL, ha ampliato a 2.5 Ml di Euro (durata 12 mesi) la garanzia fideiussoria a servizio della linea di credito

esistente, finalizzata al ripristino della linea per lo stesso importo. La banca ha preso in carico la richiesta (pratica in corso).

- E' attiva una linea di credito da 650 k€ con Banca Alpi Marittime, anch'essa garantita da Fideiussione del Socio Finpiemonte, ed un linea di cassa con Banca Creval.
- Sulla base del quadro finanziario esistente, degli impegni assunti e delle entrate previste, la dotazione di linee di credito bancarie appare sufficiente per la gestione finanziaria operativa della Società.
- Nel corso dell'esercizio in commento Environment Park è stata in grado di adempiere puntualmente a tutte le proprie obbligazioni compreso il rimborso dei prestiti a medio lungo termine nei confronti del sistema bancario e il rimborso dei prestiti Soci come previsto dai piani di rientro, e si reputa possa ragionevolmente continuare a mantenere tali impegni.
- I contratti immobiliari attivi garantiscono adeguata solidità alle prospettive finanziarie per l'esercizio 2018.

Per tutti i motivi qui riportati, il rischio liquidità, ancorché correlato all'andamento delle attività, si ritiene essere sotto il pieno controllo dell'Organo amministrativo e potrà essere contenuto entro i limiti della normale operatività finanziaria.

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

A Dicembre del 2017, l'Assemblea dei Soci ha approvato il nuovo Piano industriale per il periodo 2017-2020. Il nuovo documento rappresenta

l'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società per il quadriennio 2017-2020 ed è costruito in piena continuità con le linee guida del precedente Piano. Esso prevede obiettivi di stabilità economica (redditi positivi) ed un equilibrio finanziario raggiunto nel solco dell'attività caratteristica, senza alcuna azione straordinaria.

Alla data del 31 Dicembre 2017, in linea con le previsioni del Piano, la Società ha soddisfatto le azioni finanziarie previste, producendo i risultati attesi in termini di riduzione del debito, sostegno all'operatività e miglioramento della posizione finanziaria netta.

1. Azione di **riduzione del debito**. Come espresso in apertura, la Società ha adempiuto puntualmente a tutte le proprie obbligazioni, compresi il rimborso dei prestiti a medio lungo termine nei confronti del sistema bancario e il rimborso dei prestiti ottenuti dai Soci, come previsto dai piani di rientro. Alla data del 31 Dicembre i debiti societari sono infatti scesi da 1.121 k€ a 872 k€ (di cui 400 k€ in scadenza entro l'esercizio), mantenendo sostanzialmente invariata l'esposizione bancaria a breve.
2. **Linee di credito a breve**. La principale linea di credito operativa è quella concessa da Banca BNL. Nel mese di Ottobre 2017, è stata ridotta temporaneamente - da 2,5 MI di Euro a 2,0 - con la disponibilità dichiarata di BNL al pieno ripristino, a fronte di eguale incremento della garanzia fideiussoria. Il 29 Dicembre 2017 il socio Finpiemonte ha consegnato a BNL la nuova garanzia per l'anno 2018. Conseguentemente la banca ha

avviato la pratica di ripristino della linea a 2,5 Ml di Euro. Si osserva, inoltre, che il miglioramento del cash flow operativo, ha generato un avanzo corrente sufficiente a onorare tutti gli impegni finanziari, indipendentemente dalla riduzione temporanea della linea di credito a breve, a dimostrazione della sempre maggior indipendenza finanziaria della Società, come evidenziata dagli indici. Il piano Industriale approvato dai soci, prevede il consolidamento parziale della linea di credito con BNL a far data dal 2019; qualora si rendesse opportuno o necessario, si interverrà anticipando l'operazione durante il 2018 (timing e modalità da definire con la banca) o prevedendo altre tipologie di rapporto (ad esempio factoring, ...).

**3. Monitoraggio dei flussi di cassa e presidio del saldo corrente.**

La Società prosegue nel controllo periodico dei flussi di cassa e nel presidio del saldo corrente anche attraverso il rafforzamento delle entrate previste per l'area R&I.

**6\_MONITORAGGIO DEL RISCHIO AZIENDALE (ex Art. 6 comma 2-3**

**Art. 14, comma 2 - D.lgs. 175/2016 – TUSP)**

Il Decreto legislativo 19 Agosto 2016 n. 175 “Testo Unico in materia di Società a Partecipazione pubblica” - TUSP, richiede alle Società a controllo pubblico, una particolare attenzione nel monitoraggio del rischio di crisi aziendale, al fine di darne comunicazione preventiva al Socio pubblico. Scopo di questo paragrafo è quello di evidenziare gli specifici programmi di valutazione del rischio aziendale, richiamandosi a quanto disposto dal citato

D.lgs. 175/2016. All'Art. 6, comma 3, il Decreto fornisce le indicazioni sugli strumenti organizzativi da attuare al fine di assicurare il presidio delle attività di governo e controllo.

*A) Regolamenti interni volti a garantire la conformità delle attività della società alle norme di tutela della concorrenza.*

a. Fin dal 2009, la Società si è dotata di un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.lgs. 231/2001. Nella logica del Modello, la gestione ottimale dell'attività operativa avviene attraverso la verifica degli adeguati assetti organizzativi, procedure e istruzioni che disciplinano dettagliatamente forme e modi di realizzazione dell'operatività aziendale. La Società è inoltre certificata ISO 9001 e ISO 14001 (dal 2007) ed utilizza questa base per sviluppare procedure ed istruzioni integrate con l'impianto del Modello 231. A garanzia interna è nominato l'Organismo di Vigilanza, incaricato di verificare il funzionamento e l'osservanza del Modello e di curarne l'aggiornamento. Con lo sviluppo del Modello 231, la Società ha definito meglio i propri assetti, garantendo la massima trasparenza e correttezza nella conduzione dell'attività, anche in considerazione delle responsabilità nei confronti degli investitori, dei dipendenti, dei clienti e di tutti i soggetti con cui intrattiene rapporti commerciali, istituzionali e professionali, nonché della collettività.

b. Conformemente alle disposizioni per l'Anticorruzione (D.lgs. 190/2012), nel rispetto della normativa per gli obblighi Trasparenza (D.lgs. 33/2013 e D.lgs. 97/2016) e recependo le indicazioni del D.lgs 175/2016 (TUSP), la Società sta alimentando una sezione del proprio sito WEB dedicata all'amministrazione trasparente e continua ad aggiornare il Piano Anticorruzione e trasparenza – programma triennale. Esso ha tra le sue finalità il presidio dell'attività di governo ed il controllo dell'attività operativa, anche a tutela della concorrenza leale. A presidio di questi aspetti è stato nominato il Responsabile della Prevenzione della Corruzione nonché Responsabile della Trasparenza, il quale, per garantire integrazione fra i sistemi, evitare duplicazioni o ambiti sguarniti, si interfaccia regolarmente con l'Organismo di vigilanza.

*B) Ufficio di controllo interno.* Dal 2002 la Società dispone di una funzione di controllo di gestione, integrata con la funzione amministrativa. Tale ufficio si interfaccia con gli Organi di controllo statutario, con la Società incaricata della revisione legale del Bilancio, con l'Organo amministrativo e con l'Organismo di vigilanza, fornendo puntuali comunicazioni sull'andamento della gestione. Il controllo di gestione si occupa, su indicazione degli Amministratori, della pianificazione pluriennale (redazione e aggiornamento del Piano Industriale), preventivazione annuale (obiettivi di Budget e previsioni economico-finanziarie), verifica

degli andamenti annuali e quantificazione di eventuali azioni correttive. L'ufficio di controllo interno, ossia la struttura che contribuisce al governo dell'azienda attraverso l'individuazione, valutazione, monitoraggio, misurazione e mitigazione/gestione di tutti i rischi d'impresa, coerentemente con il livello di rischio scelto/accettato dal vertice aziendale, così inteso non è formalmente presente. Si tratta di una funzione/competenza condivisa fra Amministratori, Direzione e Responsabili delle aree funzionali che si deve intendere esercitata anche attraverso l'attività del comitato di gestione, presieduto dall'Amministratore Delegato.

C) *Codici di condotta o adesione a Codici di condotta collettivi.* Per garantire che il comportamento imprenditoriale nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti, nonché dei portatori di interesse coinvolti nell'attività della Società, sia adeguato e improntato ad un'etica di corretto comportamento la Società ha adottato:

- a. Codice Etico. Inserito all'interno del Modello 231/2001 allo scopo di introdurre e rendere vincolanti regole e norme di condotta adeguate ad assicurare la prevenzione della commissione di reati nonché per premiare una condotta etica; il Codice Etico disciplina il comportamento nella conduzione degli affari a tutela delle risorse umane, dei clienti, degli azionisti e anche a tutela dell'ambiente.
- b. Rating di legalità. Il rating di legalità è destinato alle imprese italiane con fatturato superiore ai 2 Ml di Euro. Ha lo scopo di promuovere principi etici nei comportamenti aziendali ed

è rilasciato dall’Autorità garante della concorrenza e del mercato (AGCM). Del rating attribuito si tiene conto in sede di concessione di finanziamenti pubblici da parte delle Pubbliche amministrazioni, nonché in sede di accesso al credito bancario. In data il 27 luglio 2016 Envipark ha ottenuto da AGCM il rating di legalità con un punteggio di ★★ + su un massimo di 3 stelle. Il giudizio ha durata di 2 anni dal rilascio ed è rinnovabile su richiesta. Per l’attribuzione del rating di legalità è necessario il rispetto di tutti i requisiti di cui all’art. 2, commi 2 e 3, del Regolamento di AGCM<sup>1</sup>. Ai richiedenti che soddisfano il profilo base viene assegnato un punteggio base pari a una stella (★). La seconda stella e il fregio successivo, sono stati raggiunti per aver soddisfatto ulteriori criteri<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Assenza di: a) misure di prevenzione e misure cautelari personali e/o patrimoniali, sentenze/decreto penale di condanna; b) illeciti amministrativi ai sensi D.Lg. 231/01; c) illeciti antitrust gravi; d) pratiche commerciali scorrette; e) violazioni in materia di obblighi retributivi, contributivi e assicurativi, fiscali; f) violazioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro; g) pagamenti oltre la soglia dei mille euro non tracciabili; h) revoca di finanziamenti pubblici di cui è o è stata beneficiaria; i) provvedimenti sanzionatori dell’ANAC (autorità nazionale anticorruzione) di natura pecuniaria e/o interdittiva e annotazioni nel Casellario informatico delle imprese, annotazioni di “episodi di grave negligenza o errore grave nell’esecuzione dei contratti” ovvero gravi inadempienze contrattuali

<sup>2</sup> i) utilizzo di sistemi di tracciabilità dei pagamenti anche per somme di importi inferiori rispetto a quelli fissati dalla legge; ii) adozione un modello organizzativo ai sensi del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231; iii) adozione di processi volti a garantire forme di Corporate Social Responsibility anche attraverso l’adesione a programmi promossi da organizzazioni nazionali o internazionali e l’acquisizione di indici di sostenibilità (vedi ISO 9001 e ISO 14001); iv) iscrizione in uno degli elenchi di fornitori, prestatori di servizi ed esecutori di lavori non soggetti a tentativi di infiltrazione mafiosa istituiti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge (white list).

D) *Programmi di responsabilità sociale dell'impresa.* Negli esercizi dal 2010 al 2012 la Società ha pubblicato il Bilancio di sostenibilità rappresentando la responsabilità sociale, ambientale ed economico finanziaria. A distanza di qualche anno è in fase di valutazione la riproposizione di questo lavoro.

Oltre a questi strumenti - che potremmo definire propedeutici alla prevenzione del rischio aziendale e che testimoniano l'attitudine della Società ad agire nel rispetto della concorrenza, in piena trasparenza e per la tutela dell'interesse pubblico, anche attraverso sistemi di controllo interno - è stato necessario definire un set di indicatori economico-finanziari e patrimoniali.

Il puntuale monitoraggio dell'andamento aziendale è funzionale alla diagnosi preventiva, nel rispetto del dettato dell'art. 14, comma 2 del Decreto Madia, là dove è chiesta agli Amministratori l'adozione dei provvedimenti necessari per la prevenzione della crisi e per correggerne gli effetti attraverso un idoneo piano.

La missione statutaria di Environment Park è l'attuazione e lo sviluppo di Parchi tecnologici con lo scopo di perseguire le finalità istituzionali degli Enti pubblici soci. Si tratta evidentemente di un'attività a supporto dell'innovazione e del trasferimento tecnologico, in sostituzione e surroga del soggetto pubblico, destinata a supportare un mercato indefinito, effimero, in molti casi precario, ma necessario a livello territoriale per stimolare sviluppo e crescita. La realizzazione parallela del Parco Tecnologico immobiliare, luogo fisico per aziende e laboratori, ha consentito di sostenere questo tipo di business, economicamente debole, attraverso redditi da locazione strutturalmente necessari al raggiungimento degli obiettivi della *mission*.

In fase di costituzione i Soci decisero di finanziare il piano di investimenti immobiliari facendo ricorso prevalente a fonti esterne. Tale condizione ha generato un precario equilibrio finanziario che ancora oggi manifesta i suoi effetti sul rilevante indebitamento, generatore di oneri finanziari e impegnando la Società nei rimborsi annuali.

Gli effetti della debolezza economica delle attività di R&I e l'elevata dipendenza finanziaria sono dunque fattori che condizionano l'azione e i risultati di Environment Park. Vi è tuttavia un elemento importante che contribuisce ad attenuare questo stato, sebbene il medesimo non possa considerarsi risolutivo ai fini degli equilibri: la notevole patrimonializzazione della Società. I nostri Soci possono contare su un notevole patrimonio immobiliare, ubicato in uno dei quadranti in crescita della Città di Torino: la Spina 3. Il portafoglio clienti e la sostanziale piena occupazione del sito sono conferme della bontà della location e del suo valore e, più in generale, della validità dell'iniziativa imprenditoriale.

Vi è poi un ulteriore elemento positivo da tenere in conto: i fattori di debolezza finanziaria, ancorché persistenti, stanno gradualmente attenuando i loro effetti negli anni.

### **VALUTAZIONE DEL RISCHIO – Lo strumento del rating aziendale.**

Al fine di prevenire un'eventuale situazione di crisi aziendale, in base al disposto dell'art. 14 comma 2 - D.lgs. 175/2016, la Società fornisce alla compagine societaria un'informativa elaborata da un soggetto terzo, dando evidenza di un rating ECAI (External Credit Assessment Instruction), evaso da Cerved lo scorso 16 Novembre (Codice Cerved: 2098329).

Il report in questione si definisce come la valutazione delle capacità di un soggetto economico di onorare puntualmente gli impegni finanziari assunti, e si ritiene possa fornire agli *stake holder*, in via preventiva, utili elementi di valutazione sullo stato di crisi aziendale.

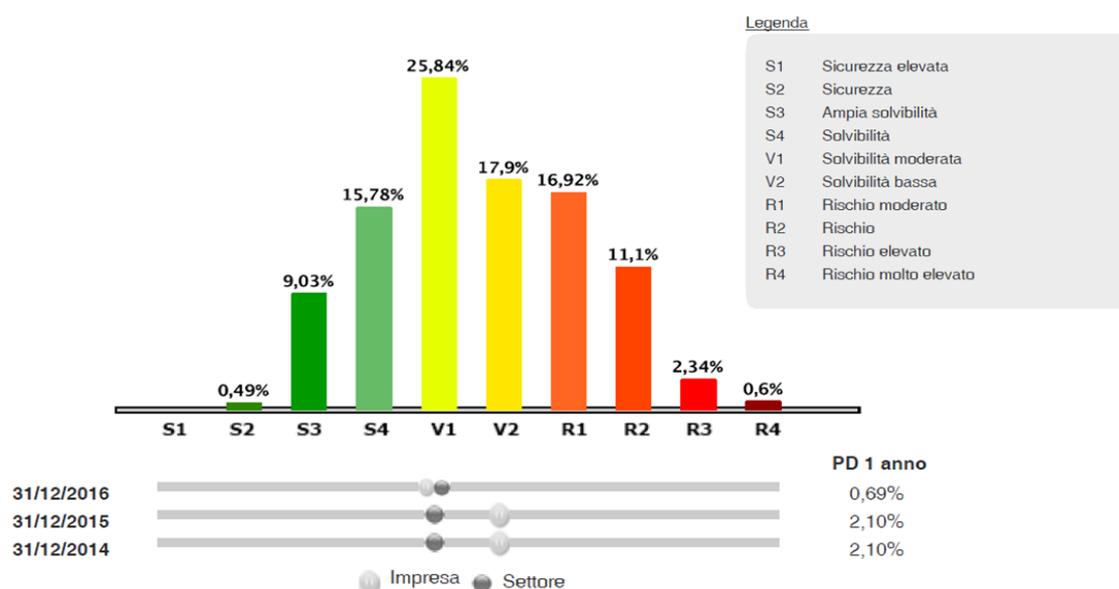
Il sistema di valutazione Cerved Rating Agency fornisce un quadro di analisi complessivo sotto il profilo del merito creditizio, in cui ogni singolo elemento gestionale viene considerato e integrato con il giudizio qualitativo degli analisti.

- **Merito Creditizio Buono (B1.2)** Cerved Group Rating. Probabilità di insolvenza (a 12 mesi) 2.2%. Azienda caratterizzata da una adeguata capacità di far fronte agli impegni finanziari, che potrebbe risentire di mutamenti gravi ed improvvisi del contesto economico-finanziario e del mercato di riferimento. Il rischio di credito è relativamente contenuto;
- **Positiva** La valutazione qualitativa dell'analista, ossia il giudizio dell'analista di Cerved Rating Agency sulla situazione complessiva dell'impresa;
- **Solvibilità Moderata.** Situazione Economico – Finanziaria, ossia l'affidabilità connessa alla situazione economico finanziaria di un'impresa desunta dal Bilancio, collocata nel suo sistema di riferimento attuale e prospettico;
- **Assenza di eventi negativi.** Valuta il peso degli eventi negativi riscontrati su impresa ed entità collegate
- **Regolari** tempi di pagamento;
- **Segali di rischio.**

- **Assenza** di rischio connesso al numero di consultazioni Cerved. Valuta il grado di rischio in relazione alle richieste di informazioni pervenute a Cerved Group ponderandole in base alle peculiarità dell'impresa e del suo settore.
- **Assenza** di rischio strutturale. Valuta l'affidabilità connessa al profilo anagrafico, settoriale e dimensionale derivante dalle informazioni ufficiali reperite dal Registro Imprese
- **Valutazione Complessiva** (ossia la distribuzione delle imprese del settore per categorie di rischio economico finanziario e confronto per l'ultimo triennio della rischiosità di impresa con il settore – *vedi grafico*). Nell'ultimo anno considerato - Bilancio 2016 - l'azienda valutata si colloca nella classe V1 della scala della valutazione economico-finanziaria, evidenziando un livello di rischiosità in linea con quello mediano del settore di appartenenza (comunque meglio degli anni precedenti).

 Cebi4 - Valutazione Complessiva

Rappresenta la distribuzione delle imprese del settore per categorie di rischio economico finanziario e confronta per l'ultimo triennio la rischiosità di impresa con il settore.



Tenuto in conto di quanto detto sulla natura della *mission* societaria, sulle scelte operate in fase di investimento iniziale, sulla base delle informazioni disponibili in questo Bilancio e considerata la valutazione di un soggetto terzo come Cerved, si evidenzia che, in un quadro economico e finanziario ancora debole, in progressivo miglioramento che richiede un monitoraggio attento, una pianificazione della gestione accorta ed il confronto continuo con i Soci per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e la crescita delle attività a supporto dell'innovazione, Environment Park presenta un normale profilo di rischio aziendale.

## **7\_INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON L'AMBIENTE**

Tra le politiche aziendali a supporto della sostenibilità ambientale Environment Park, fin dal 2006, ha adottato un sistema di gestione della qualità ambientale. Nel mese di Giugno 2017 è stato ottenuto il rinnovo della certificazione per la gestione ambientale ISO 14001 per l'organizzazione, con validità fino al 15 Settembre 2018.

Anche nel 2017 la gestione ambientale si è focalizzata sugli aspetti ambientali ritenuti maggiormente significativi, sia in relazione ai rischi di reato ambientale mappati ai sensi del D.lgs. 231, che rispetto alla valutazione di significatività aggiornata annualmente nell'ambito del Sistema di gestione ambientale aziendale.

Protezione dell'aria. La centrale termica è stata sottoposta ai controlli di routine rispetto alle emissioni dei singoli generatori (legno cippato/metano),

che hanno evidenziato il rispetto dei valori limiti di emissione previsti dal D Lgs 152/06.

Protezione dell'acqua. Nel mese di agosto del 2017 è stata rilasciata dalla Città Metropolitana l'autorizzazione unica ambientale per lo scarico in Dora riparia delle acque di raffreddamento del complesso, precedentemente classificate come scarico civile. Nel mese di Novembre si è provveduto a comunicare gli interventi previsti per ottemperare alle prescrizioni in materia di campionamento e misurazione dei volumi scaricati; conclusione prevista Marzo 2018.

Gestione rifiuti. La gestione dei rifiuti è stata svolta in conformità alle normative esistenti e alle procedure aziendali. Il 16 Maggio 2017 è stato ottenuto il rilascio di una nuova autorizzazione all'esercizio dell'impianto "Green Chemistry", per attività di ricerca e sperimentazione nell'ambito del trattamento di biomasse per la loro valorizzazione a fini energetici e non.

La tabella che segue rappresenta gli investimenti 2017 riconducibili alla sfera ambientale.

#### **AMBITO DI TUTELA**

	<b>ENERGIA EFFICIENZA ENERGETICA E FONTI RINNOVABILI</b>	<b>ALTRI AMBITI (protezione aria, acqua, rifiuti, suolo, ...)</b>
Immobilizzazioni materiali	54.373	-

Si tratta di interventi di mantenimento/miglioramento di impianti di produzione/distribuzione energia per un maggior efficientamento energetico.

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

Nel corso del 2017 la gestione delle risorse umane è stata orientata al proseguimento dei due obiettivi già individuati per l'esercizio precedente:

A) una sempre maggiore ottimizzazione dei processi aziendali interni, attuata mediante una ulteriore integrazione tra i vari settori e una conseguente interscambiabilità delle risorse;

B) il contenimento della spesa, individuando modalità concesse dalla normativa di settore, con la dovuta attenzione al mantenimento di livelli di operatività necessari al raggiungimento degli obiettivi di budget e contenendo il più possibile l'impatto sui dipendenti.

Con particolare riferimento a questo secondo punto, nel corso del 2017 il costo del lavoro si attesta a Euro 1.320.861, mantenendosi in linea allo scorso esercizio. Al 31 Dicembre 2017 erano presenti 30 risorse (28 dipendenti<sup>3</sup> e 2 stagisti); il mantenimento del costo consuntivo complessivo si è ottenuto, oltre che per una serie di eventi non preventivabili (maternità obbligatoria e facoltativa, prolungamento dell'aspettativa di una risorsa, allattamento), soprattutto per il proseguimento di due azioni già perseguite nell'esercizio precedente:

- riduzione dell'orario di lavoro e contestuale liquidazione di permessi: l'azione è consistita, come nell'esercizio precedente, in una riduzione dell'orario per i dipendenti, compensata dalla liquidazione in busta dei permessi residui. Tale soluzione è stata scelta per conciliare da un lato

---

<sup>3</sup> Un contratto a T.D. per sostituzione di maternità è cessato ad agosto 2017)

l'obiettivo di risparmio economico nell'anno e dall'altro per garantire ai lavoratori un incasso mensile invariato;

- piano di rientro delle Ferie e dei Permessi: nel 2017 è continuata l'applicazione del piano di rientro già avviata negli esercizi precedenti, al fine di ridurre ulteriormente e/o contenere il monte ore di ferie e permessi non goduti/usufruiti nel corso degli anni precedenti e/o maturati nel corso dell'anno. Complessivamente, salvo pochi casi motivati, il piano di rientro è stato pienamente rispettato.

Si conferma, inoltre, che il 100% dei contratti di lavoro attivi sono classificabili come "contratti stabili" (salvo due stage extra-curricolari); tutti i rapporti di lavoro in essere sono inquadrati con contratto a T.I., salvo un T.D. per sostituzione di maternità, cessato a metà anno circa.

Rispetto all'ottimizzazione dei processi ed al conseguente assetto organizzativo della Società, nel corso del 2017 si rileva:

- il mantenimento del Gruppo di Lavoro "Business Development" con l'obiettivo di continuare ad effettuare un'attività di ricerca e monitoraggio delle opportunità di mercato, in particolare nell'ambito dei Progetti finanziati e delle gare d'appalto, andando ad individuare e creare al contempo gli strumenti e le azioni più efficaci per la proposta di servizi e l'attività di consulenza;

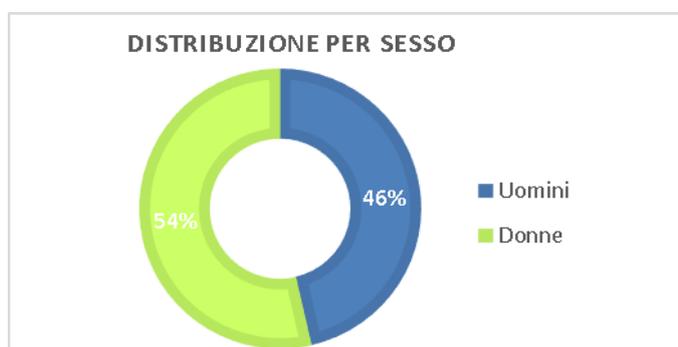
- una sempre maggiore interscambiabilità delle risorse tra le varie aree, verso una forma di integrazione tra le varie specializzazioni, specie nel settore Innovazione & Sviluppo.

Per il 2018 non si prevede di proseguire nell'azione di riduzione temporanea del costo del lavoro con la relativa liquidazione dei permessi residui. Si effettuerà un monitoraggio su ferie e permessi, mediante la

definizione, come negli anni precedenti, di un piano ferie, al fine di ridurre - ormai solo in pochi casi - il monte ore di ferie e permessi non goduti/usufruiti nel corso degli anni precedenti e contemporaneamente di evitare l'accumulo a fine esercizio di quelli maturati nell'anno.

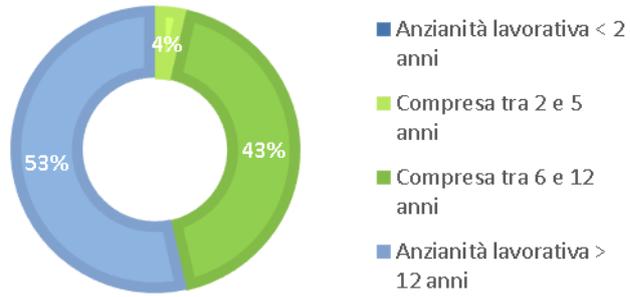
Le rappresentazioni che seguono contribuiscono a comprendere meglio le modalità con cui si esplica il rapporto tra la Società ed i suoi dipendenti, al fine valutare alcuni elementi che caratterizzano la sostenibilità sociale dell'azienda.

	SESSO			
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	TOT
Uomini	1	3	9	13
Donne		2	13	15
Età media (ANNI)	49	48	42	
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>22</b>	<b>28</b>



	ANZIANITA' LAVORATIVA			
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	TOT
Anzianità lavorativa < 2 anni			0	0
Compresa tra 2 e 5 anni			1	1
Compresa tra 6 e 12 anni			12	12
Anzianità lavorativa > 12 anni	1	5	9	15
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>22</b>	<b>28</b>

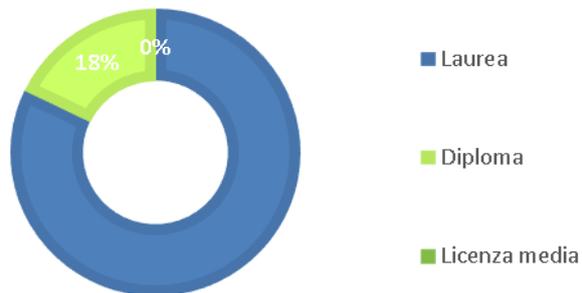
### ANZIANITA' LAVORATIVA



	TIPOLOGIA CONTRATTUALE			
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	TOT
Contratto a tempo indeterminato	1	5	22	28
Contratto a tempo determinato				0
Contratto a tempo parziale				0
Altre tipologie				0
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>22</b>	<b>28</b>

	TITOLO STUDIO			
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	TOT
Laurea	1	4	18	23
Diploma		1	4	5
Licenza media				0
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>22</b>	<b>28</b>

### TITOLO DI STUDIO



	TURNOVER				
	Situazione 1.1.2017	Assunzioni e incrementi	Dimissioni, pension. e cessazioni*	Passaggi di categoria	Situazione 31.12.2017
<b>Contratto a tempo indeterminato</b>					
Dirigenti	1				1
Quadri	5				5
Impiegati	23				22
<b>Contratto a tempo determinato</b>					
Dirigenti					
Quadri					
Impiegati			1		
<b>Altre tipologie</b>					
Dirigenti					
Quadri					
Impiegati					
<b>TOTALE</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>28</b>

\* Cessazione di sostituzione di maternità

Per quanto riguarda la formazione, nel corso del 2017 l'attività pianificata e programmata ha riguardato prevalentemente:

- i corsi obbligatori per legge, principalmente quelli previsti dalla normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro; in particolare sono stati erogati i seguenti corsi:

- l'aggiornamento dell'Addetto al Servizio di Prevenzione e Protezione;
- la formazione obbligatoria generale e specifica per i lavoratori, compresi i lavoratori assimilati (nel caso specifico stage, ecc.);
- l'aggiornamento della formazione obbligatoria dei lavoratori;
- l'aggiornamento per gli addetti PES/PAV;
- la formazione per determinate mansioni (lavori in spazi confinati);
- la formazione sulla gestione delle emergenze e degli aspetti ambientali delle attività di laboratorio;
- una sessione formativa di aggiornamento su Modello 231, anticorruzione e trasparenza, precisamente a fine anno.
- la formazione sul tema dell'auditor energetico secondo la norma UNI 16247-5;
- una sessione formativa sul tema dell'Europrogettazione.

A questi vanno aggiunti ulteriori corsi seguiti da parte dei colleghi, in funzione delle specifiche tematiche trattate.

In totale, nel corso dell'anno, sono state erogate 345 ore di formazione che hanno coinvolto tutti i lavoratori, ottenendo un indicatore anche superiore rispetto a quelli ottenuti negli anni precedenti ed in linea con gli obiettivi del Piano di qualità e ambiente, anche se con una media di ore di formazione/lavoratore inferiore.

	FORMAZIONE (h per tipologia contrattuale)			
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	TOT
Ore di formazione contratto a tempo indeterminato	1	28	316	345
Ore di formazione contratto a tempo determinato				0
Ore di formazione altre tipologie				0
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>28</b>	<b>316</b>	<b>345</b>
<b>h medie/risorsa</b>	<b>1</b>	<b>5,6</b>	<b>14,4</b>	<b>12,3</b>

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 2017 non ci sono stati cambiamenti organizzativi, mentre 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 2017 non si è verificato alcun infortunio;
- l'aggiornamento dei documenti di valutazione del rischio;
- la redazione dei DUVRI, laddove necessari.

	Uomini	Donne	TOT
Indice di frequenza degli infortuni (numero infortuni/totale ore lavorate)	0%	0%	0%
Indice di gravità degli infortuni (giorni di assenza/totale ore lavorate)	0%	0%	0%

**Remunerazione degli Amministratori.** 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 2017 sono stati corrisposti al Consiglio di Amministrazione compensi, corrispondenti ad un costo aziendale di Euro 76.900 (comprensivo dei contributi di competenza). La tabella che segue rappresenta la distribuzione.

**COMPENSO AMMINISTRATORI  
ANNO 2017**

RUOLO	MANDATO <sup>4</sup>	DATA DI NOMINA	Compenso
PRESIDENTE	2014-16	25/07/2014	22.432
AMMINISTRATORE DELEGATO	2014-16	25/07/2014	48.751
CONSIGLIERI	2014-16	25/07/2014	5.717
<b>Totale complessivo</b>			<b>76.900</b>

*Ai sensi della Legge regionale 2/2010, nonché ai sensi dell'art. 19 dello Statuto Sociale, si precisa quanto segue: a) nell'anno 2017 si è concluso il mandato amministrativo 2014-16. L'assemblea dei soci dell'11 maggio 2017 ha deliberato la proroga degli organi societari fino ad una successiva assemblea. Il 27 Dicembre 2017, l'Assemblea dei Soci ha nominato i nuovi*

<sup>4</sup> In carica fino all'approvazione del bilancio 2016. Mandato poi prorogato dall'assemblea dell'11 maggio 2017 fino al 26 dicembre 2017

componenti del Consiglio di amministrazione per il triennio 2017-2019 e ha confermato gli emolumenti del precedente mandato. Essi sono:

- A. Il compenso degli Amministratori investiti di particolari cariche è comprensivo dei gettoni di presenza a CdA e Assemblee <sup>5</sup>;
- B. La somma di Euro 60.000 lordi quale emolumento complessivo annuo spettante ai Consiglieri investiti di particolari cariche - Presidente ed Amministratore delegato - demandando al Consiglio di amministrazione la ripartizione del citato importo. Il Consiglio di amministrazione ha poi confermato la seguente ripartizione:

- Importo annuo lordo di Euro 20.000 al Presidente;
- Importo annuo lordo di Euro 40.000 all'Amministratore delegato, 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 all' Amministratore delegato nell'anno 2017 è comprensivo di quota variabile.

Si precisa che tutte le informazioni relative alle remunerazioni degli Amministratori sono presenti sul sito web della Società - Sezione Società trasparente Organi di indirizzo politico amministrativo e saranno aggiornate ai sensi di legge.

---

<sup>5</sup> Il gettone di presenza fissato dall'assemblea è di Euro 234,00 (Importo lordo)

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

Non vi sono fatti di rilievo da segnalare.

## **10\_EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Sulla base delle informazioni disponibili alla data di stesura del Bilancio, si prevede per l'esercizio 2018, una performance economica positiva e una posizione finanziaria di confermato equilibrio.

Per quanto riguarda il settore immobiliare, da un punto di vista economico, viene confermato l'obiettivo di piena occupazione dei fabbricati. Le locazioni immobiliari sono dunque previste in linea con il 2017. Sulla base delle informazioni disponibili, gli spazi immobiliari rilasciati nei previsti recessi del 1° trimestre, sono oggetto di trattativa con altri possibili clienti fin dall'inizio del nuovo anno. Per quanto riguarda i possibili *saving*, è ancora in preparazione la revisione del modello di gestione e conduzione degli impianti, con possibili upgrade di tecnologie che richiederanno il coinvolgimento di Esco, o soluzioni alternative quali l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento cittadino.

Le attività del **settore R&I** sono previste in ulteriore crescita. Alla data di stesura della presente Relazione il volume di contratti attivi per l'anno 2018 ha già quasi raggiunto il risultato 2017 e si stima per la fine dell'anno una crescita in doppia cifra. La società sta finalmente mettendo a frutto le relazioni di partenariato che ha tessuto in questi anni con i principali attori del sistema dell'innovazione e con i propri Soci industriali. L'azione del gruppo di lavoro denominato *Business Development* è garanzia di partecipazione a bandi di gara

per progetti e commesse, ed i successi iniziano ad essere continui, con visibilità spesso pluriennale. Come già avvenuto in passato è previsto un monitoraggio stringente, a carattere trimestrale, per verificare coperture e avanzamenti.

Per quanto riguarda la **Centralina Idroelettrica**, l'obiettivo dell'anno è quello di superare il valor medio di produzione dell'ultimo quadriennio, per ritornare sui livelli di produzione del 2015, pari a 1,5 GWh, replicandone le performance economiche e finanziarie. Anche per l'anno a venire si conferma il modello gestionale interno supportato da un servizio di mantenimento esterno.

Nel 2018, il **costo del lavoro** è previsto in crescita. Le motivazioni, spiegate nel piano industriale approvato dai Soci, sono le seguenti: a) rientri di due maternità; b) conclusione di un'aspettativa; c) conclusione del piano di rientro Ferie e Permessi e del piano di riduzione temporanea dell'orario di lavoro; d) rinnovo contrattuale.

Il numero di risorse impiegate rimarrà invariato.

Da un **punto di vista finanziario**, i flussi di cassa tracciano per l'esercizio 2018 una traiettoria di equilibrio, con uno scenario favorevole. Si ritiene che la Società sarà in grado di onorare regolarmente gli impegni assunti, proseguendo nell'azione di presidio dei flussi. La stabilità delle entrate immobiliari ed i maggiori flussi di entrata per le attività R&I, contribuiranno a generare l'avanzo operativo-finanziario da destinare all'importante rimborso dei prestiti. Non sono previsti esborsi finanziari conseguenti al rimborso di quote di capitale per l'eventuale recesso parziale del socio Città di Torino.

## **11\_ALTRE INFORMAZIONI**

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

- A. Environment Park S.p.A. non detiene e non ha mai detenuto azioni proprie e neppure azioni o quote di Società controllanti, né direttamente né tramite Società fiduciaria o interposta persona.
- B. Environment Park nel corso dell'esercizio in chiusura non ha acquistato o alienato azioni proprie o azioni o quote di Società controllanti, né direttamente né tramite Società fiduciaria o interposta persona.
- C. 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;
- D. Environment Park S.p.A. è considerata Società "collegata" a Finpiemonte S.p.A. la quale possiede oltre un terzo 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.
- E. Si segnala, inoltre, che la Città di Torino - che possiede oltre un quinto delle azioni ordinarie - con deliberazione del Consiglio Comunale del 2 ottobre 2017, avente per oggetto la "Revisione Straordinaria delle partecipazioni, ex art. 24 D.lgs. 175/2016 e s.m.i. – ricognizione partecipazioni possedute", ha deciso per la dismissione di almeno il 5% della partecipazione complessiva

in Envipark, precisando che in occasione dell'approvazione dei successivi piani di razionalizzazione sarà prevista la vendita di ulteriori quote di partecipazione. Per il momento la Società è in attesa di informazioni sull'esito dell'operazione.

- F. 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.
- G. La Società non ha mai fatto uso di strumenti finanziari derivati.
- H. Le forme di indebitamento impiegate dalla Società nel corso dell'esercizio 2017 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.

## 12\_CONCLUSIONI

Il Bilancio 2017 si chiude dunque con risultati economici e finanziari positivi, in netto miglioramento rispetto all'esercizio precedente. La Società sta dimostrando sempre più di saper interpretare al meglio le necessità del mercato di riferimento, ottenendo risultati convincenti sia per la parte immobiliare che per le attività R&I. Come evidenziato nei paragrafi iniziali, i risultati economici sostengono inoltre un quadro finanziario in progressivo miglioramento.

Il 2017 è stato un anno importante anche per la *governance* societaria. Il mandato del precedente Consiglio, in scadenza con l'approvazione del Bilancio 2016, è stato prorogato dall'Assemblea dei Soci fino al termine dell'anno (il 27 Dicembre sono avvenute le nuove nomine degli Organi societari). Il quadro di potenziale incertezza che poteva scaturire dal rinvio delle nomine non ha comunque condizionato gli Amministratori, che, nel solco del precedente Piano industriale, prima hanno condotto la Società su un percorso di crescita, chiudendo l'anno 2017 in utile, quindi hanno tracciato le linee di sviluppo futuro, sottoponendo ai Soci il nuovo Piano industriale per il triennio 2017-2020 (approvato dai Soci in assemblea lo scorso 27 Dicembre).

E' in questo quadro che il Consiglio di amministrazione ha predisposto il nuovo Piano industriale, mettendosi fin da subito al lavoro per portarlo a buon fine, migliorarlo e adattarlo ad quadro generale in continuo cambiamento.

Non da ultimo è importante evidenziare come le prospettive di ottenere un risultato di Bilancio positivo rappresentino un valore per i Soci, da intendersi anche come stimolo a raccogliere l'opportunità di rilevare la quota di Capitale sociale che la Città di Torino intende dismettere, come previsto nel proprio Piano di revisione straordinaria delle Partecipazioni.

Un particolare ringraziamento infine, va alle persone che hanno reso possibile questi risultati attraverso il loro lavoro quotidiano fatto con coscienza, entusiasmo e spirito costruttivo, nonché al precedente Consiglio di Amministrazione che ha saputo condurre la società in momenti meno agevoli portandola a questi risultati positivi.

In relazione a quanto sopra esposto nonché all'ulteriore informativa contenuta nella nota integrativa, **Vi invitiamo ad approvare il presente Progetto di Bilancio per l'esercizio 2017 che si chiude con un utile netto di Euro 65.476.**

**Per il Consiglio di amministrazione**

**La Presidente**

Emanuela Barreri

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	GALLERIA SAN FEDERICO 54, 10100 TORINO (TO)
Codice Fiscale	07154400019
Numero Rea	TO 849538
P.I.	07154400019
Capitale Sociale Euro	11.406.780 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

# Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	1.115	1.487
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	4.355	4.455
6) immobilizzazioni in corso e acconti	300	300
7) altre	3.886	7.972
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>9.656</b>	<b>14.214</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	36.551.766	37.885.472
2) impianti e macchinario	2.374.548	2.476.900
3) attrezzature industriali e commerciali	63.096	73.959
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	58.758
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>38.989.410</b>	<b>40.495.089</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	500	23.500
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>500</b>	<b>23.500</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>500</b>	<b>23.500</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>38.999.566</b>	<b>40.532.803</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	61.957	61.957
3) lavori in corso su ordinazione	3.882.248	3.201.362
<b>Totale rimanenze</b>	<b>3.944.205</b>	<b>3.263.319</b>
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	689.525	889.050
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>689.525</b>	<b>889.050</b>
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.128	33.399
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>11.128</b>	<b>33.399</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	65.414	112.134
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>65.414</b>	<b>112.134</b>
5-ter) imposte anticipate	14.439	16.321
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	55.038	53.914
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.219	4.616
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>61.257</b>	<b>58.530</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>841.763</b>	<b>1.109.434</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	207.998	360.666
3) danaro e valori in cassa	2.297	1.825
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>210.295</b>	<b>362.491</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>4.996.263</b>	<b>4.735.244</b>

D) Ratei e risconti	39.616	49.704
<b>Totale attivo</b>	<b>44.035.445</b>	<b>45.317.751</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	11.406.780	11.406.780
III - Riserve di rivalutazione	5.197.110	5.197.110
IV - Riserva legale	4.242	4.242
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	0	11.994
Varie altre riserve	-	1
<b>Totale altre riserve</b>	<b>0</b>	<b>11.995</b>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(187.725)	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	65.476	(199.719)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>16.485.883</b>	<b>16.420.408</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) per imposte, anche differite	0	9
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>694.183</b>	<b>624.572</b>
<b>D) Debiti</b>		
<b>3) debiti verso soci per finanziamenti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	400.000	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	471.741	1.121.741
<b>Totale debiti verso soci per finanziamenti</b>	<b>871.741</b>	<b>1.121.741</b>
<b>4) debiti verso banche</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.994.276	3.094.036
esigibili oltre l'esercizio successivo	686.545	1.007.795
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>3.680.821</b>	<b>4.101.831</b>
<b>5) debiti verso altri finanziatori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	85.176	85.176
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>	<b>85.176</b>	<b>85.176</b>
<b>6) acconti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.501.887	2.328.854
<b>Totale acconti</b>	<b>2.501.887</b>	<b>2.328.854</b>
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.134.192	1.087.908
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>1.134.192</b>	<b>1.087.908</b>
<b>10) debiti verso imprese collegate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	87.062
<b>Totale debiti verso imprese collegate</b>	<b>0</b>	<b>87.062</b>
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	152.961	66.677
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>152.961</b>	<b>66.677</b>
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	60.655	62.139
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>60.655</b>	<b>62.139</b>
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	179.502	270.126
esigibili oltre l'esercizio successivo	122.087	117.216
<b>Totale altri debiti</b>	<b>301.589</b>	<b>387.342</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>8.789.022</b>	<b>9.328.730</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>18.066.357</b>	<b>18.944.032</b>

---

Totale passivo	44.035.445	45.317.751
----------------	------------	------------

## Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.487.709	5.383.916
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	41.987
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	680.886	(650.252)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	867.585	867.144
altri	123.191	58.049
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>990.776</b>	<b>925.193</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>6.159.371</b>	<b>5.700.844</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	42.766	14.669
7) per servizi	2.201.627	2.210.978
8) per godimento di beni di terzi	29.664	18.512
9) per il personale		
a) salari e stipendi	946.411	957.169
b) oneri sociali	299.787	296.575
c) trattamento di fine rapporto	74.663	71.632
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>1.320.861</b>	<b>1.325.376</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	7.749	9.786
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.615.933	1.625.867
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	26.563	5.586
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>1.650.245</b>	<b>1.641.239</b>
14) oneri diversi di gestione	513.354	510.429
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>5.758.517</b>	<b>5.721.203</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>400.854</b>	<b>(20.359)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	128	32
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>128</b>	<b>32</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>128</b>	<b>32</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	162.343	138.553
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>162.343</b>	<b>138.553</b>
17-bis) utili e perdite su cambi	(94)	36
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(162.309)</b>	<b>(138.485)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
<b>19) svalutazioni</b>		
a) di partecipazioni	23.000	-
<b>Totale svalutazioni</b>	<b>23.000</b>	<b>-</b>
<b>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)</b>	<b>(23.000)</b>	<b>-</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>215.545</b>	<b>(158.844)</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	148.196	22.012
imposte differite e anticipate	1.873	18.863

---

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	150.069	40.875
21) Utile (perdita) dell'esercizio	65.476	(199.719)

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	65.476	(199.719)
Imposte sul reddito	150.069	40.875
Interessi passivi/(attivi)	162.215	138.521
(Dividendi)	-	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	23.000	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	400.760	(20.323)
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	74.663	71.632
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.623.682	1.635.653
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	-	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	0
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>1.698.345</b>	<b>1.707.285</b>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.099.105	1.686.962
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(680.886)	588.295
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	221.796	(82.393)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(40.778)	40.324
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	10.088	9.523
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(877.675)	(770.445)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	217.946	(1.087.793)
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(1.149.509)</b>	<b>(1.302.489)</b>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	949.596	384.473
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(162.215)	(138.521)
(Imposte sul reddito pagate)	(150.069)	(40.875)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(5.052)	(18.114)
Altri incassi/(pagamenti)	-	0
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>(317.336)</b>	<b>(197.510)</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>632.260</b>	<b>186.963</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(110.254)	(133.721)
Disinvestimenti	0	0
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(3.191)	27
Disinvestimenti	0	0
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	350
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(113.445)</b>	<b>(133.344)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		

Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(99.760)	31.300
Accensione finanziamenti	0	500.000
(Rimborso finanziamenti)	(571.251)	(592.961)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(671.011)	(61.661)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(152.196)	(8.042)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	360.666	368.835
Danaro e valori in cassa	1.825	1.698
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	362.491	370.533
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	207.998	360.666
Danaro e valori in cassa	2.297	1.825
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	210.295	362.491
Di cui non liberamente utilizzabili	-	0

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

## Nota integrativa, parte iniziale

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2017 - costituito da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto finanziario e Nota integrativa - è stato redatto secondo le disposizioni degli Articoli 2423 e seguenti del Codice civile, integrate dai Principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità nella loro versione recentemente revisionata. In particolare, sono state rispettate le clausole generali di costruzione del Bilancio (Art. 2423 del Codice civile), i suoi principi di redazione (Art. 2423 bis) e i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (Art. 2426), senza applicazione di alcuna delle deroghe previste dall'Art. 2423, comma 5, del Codice civile.

I risultati conseguiti nel presente Bilancio e i programmi prospettici delineati dal Piano industriale 2017 - 2020, approvato dall'Assemblea degli azionisti del 27 Dicembre 2017, delineano un trend economico finanziario positivo. Con riferimento al presupposto della continuità aziendale si ritiene che il previsto trend economico positivo, unitamente al mantenimento ed al rinnovo delle linee di credito di cui la Società dispone, ovvero, in alternativa, anticipando le azioni di consolidamento della posizione B.N.L. previste nel Piano industriale per il 2019, o prevedendo altre tipologie di rapporto (factoring, ecc.), consentiranno ad Environment Park di far fronte regolarmente agli impegni finanziari attualmente prevedibili per l'esercizio in corso e per il prossimo futuro, come previsto dal Piano finanziario dell'azienda.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2017 è redatto in unità di Euro. Le differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in unità di Euro sono allocati all'apposita riserva di Patrimonio netto.

In ossequio alle disposizioni dell'Art. 2423-ter del Codice civile, è stato indicato, per ciascuna voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico, l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente. Le novità introdotte dal DLgs. 139/2015, con particolare riferimento agli schemi di Stato patrimoniale e di Conto economico e ai criteri di valutazione, sono già state recepite nel precedente esercizio e pertanto i dati esposti risultano pienamente comparabili.

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.

La Società, analogamente al precedente esercizio, si è avvalsa della facoltà, prevista dall'Art. 12 co. 2 del DLgs. 139/2015, di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai crediti e ai debiti, nei casi in cui gli effetti siano irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta.

In base alle disposizioni dettate dall'Art. 2423 co. 1 del Codice civile, la Società ha redatto il Rendiconto finanziario, utilizzando lo schema del metodo indiretto previsto dall'OIC 10).

## 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.

## Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

La voce non è presente in Bilancio.

## Immobilizzazioni

### Immobilizzazioni immateriali

Le Immobilizzazioni immateriali sono rappresentate da Costi d'impianto e di ampliamento, Software, Spese per realizzazione Sito internet ed Altri oneri pluriennali.

Nella voce "Immobilizzazioni in corso e acconti", inoltre, sono stati iscritti i costi già sostenuti per il Diritto di brevetto - Plasma Jet.

I costi in esame sono stati capitalizzati alla sola condizione che essi siano in grado di produrre benefici economici futuri. Le Immobilizzazioni in esame sono state originariamente iscritte nell'attivo del Bilancio al costo storico, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e si riferiscono a costi aventi comprovata utilità pluriennale.

Il loro originario ammontare è stato rettificato attraverso l'iscrizione diretta di specifici Fondi di ammortamento, conteggiati sulla base degli accantonamenti eseguiti. Per il calcolo di questi - in linea col disposto di cui all'Art. 2426 del Codice civile - si sono applicati i seguenti criteri:

- al costo originario del Software si è applicata la percentuale del 33,33%;
- ai costi d'impianto e di ampliamento, alle Spese per la realizzazione del Sito internet ed agli Altri Oneri pluriennali, la percentuale del 20%.

### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	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>					
<b>Costo</b>	1.859	152.452	300	27.930	182.541
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	372	147.997	-	19.958	168.327
<b>Valore di bilancio</b>	1.487	4.455	300	7.972	14.214
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	3.191	-	-	3.191
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	372	3.291	-	4.086	7.749
<b>Totale variazioni</b>	(372)	(100)	-	(4.086)	(4.558)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	1.859	155.643	300	27.930	185.732
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	744	151.288	-	24.044	176.076
<b>Valore di bilancio</b>	1.115	4.355	300	3.886	9.656

Il valore netto delle Immobilizzazioni immateriali nel corso del 2017 ha subito un decremento di Euro 4.558, determinato dalle seguenti movimentazioni:

- Nuove acquisizioni: Euro 3.191;
- Quote di ammortamento di competenza: - Euro 7.749;

Le nuove acquisizioni si riferiscono all'acquisizioni di nuovi Programmi software per Euro 3.191.

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

Le Immobilizzazioni immateriali non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli, non essendo il valore recuperabile, così come definito dal Principio contabile OIC 9, inferiore al valore iscritto in contabilità.

Esse non hanno mai subito, neppure nei precedenti esercizi, rivalutazioni derivanti da leggi speciali.

## Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono costituite da Aree e Fabbricati in proprietà, Impianti generici e specifici, Attrezzature generiche ed Attrezzature scientifiche.

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e si riferiscono a costi di comprovata utilità pluriennale, esposti nell'attivo del Bilancio al lordo dei contributi in conto impianti e al netto dei relativi ammortamenti. 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.

In applicazione del principio della prevalenza della sostanza sulla forma, la nuova versione dell'OIC 16 ha meglio precisato che le immobilizzazioni sono rilevate inizialmente alla data cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, che avviene di solito quando viene trasferito il titolo di proprietà. In ogni caso, il principio afferma che qualora, in virtù di specifiche clausole contrattuali, non vi sia coincidenza tra la data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici e la data in cui viene trasferito il titolo di proprietà, prevale la data in cui è avvenuto il trasferimento dei rischi e dei benefici e che comunque nell'effettuare tale analisi occorre analizzare tutte le clausole contrattuali.

Gli ammortamenti sono stati effettuati in maniera sistematica in base alle residue possibilità di utilizzazione dei cespiti.

Il conteggio delle quote 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.

La Società non ha mai proceduto ad ammortizzare il sedime sottostante ai Fabbricati di proprietà, tenuto distinto dai Fabbricati stessi nella contabilità aziendale.

Gli Immobili industriali denominati "Lotto I", "Lotto II" e "Centro servizi", nonché le Opere edili relative alla Centrale elettrica sono 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 immobiliari, sostenute nel corso del 2017, sono state ammortizzate applicando l'aliquota dell'1,5%, corrispondente al 50% della quota ordinaria.

Le aliquote concretamente applicate agli Impianti ed alle Attrezzature, analogamente agli esercizi precedenti, coincidono con le percentuali indicate dalla normativa tributaria che si ritengono adeguate anche sul piano civilistico e precisamente:

- Impianti e apparecchi 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%

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

## Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Costo</b>	50.878.412	3.448.864	2.586.437	58.758	56.972.471
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	12.992.940	971.964	2.512.478	-	16.477.382
<b>Valore di bilancio</b>	37.885.472	2.476.900	73.959	58.758	40.495.089
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	77.582	15.691	16.981	-	110.254
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	31.268	27.490	-	(58.758)	0
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	-	0	-	0
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	1.442.556	145.533	27.844	-	1.615.933
<b>Totale variazioni</b>	(1.333.706)	(102.352)	(10.863)	(58.758)	(1.505.679)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	50.987.262	3.492.045	2.555.983	0	57.035.290
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	14.435.496	1.117.497	2.492.887	-	18.045.880
<b>Valore di bilancio</b>	36.551.766	2.374.548	63.096	0	38.989.410

Il valore netto delle Immobilizzazioni materiali ha subito nel corso del 2017 un decremento di Euro 1.505.679, determinato dalle seguenti movimentazioni:

- Nuove acquisizioni: Euro 110.254;
- Quote di ammortamento di competenza: - Euro 1.615.933.

Le nuove acquisizioni si riferiscono ai seguenti cespiti:

- Spese incrementative su Immobili Lotto II: Euro 68.292;
- Spese incrementative su Immobili Centro servizi: Euro 9.290;
- Opere elettromeccaniche Centrale elettrica: Euro 1.921;
- Impianti di allarme: Euro 9.520;
- Impianti telefonici: Euro 4.250;
- Attrezzature scientifiche per Laboratori: Euro 9.630;
- Macchine ufficio elettroniche: Euro 5.101;
- Attrezzatura varia: Euro 2.250.

Nel corso dell'esercizio in chiusura sono state alienate:

- Due Attrezzature scientifiche, aventi un costo storico di Euro 19.065, il cui procedimento di ammortamento era concluso.
- Un Autocarro, avente un costo storico di Euro 28.370, anch'esso totalmente ammortizzato.

La descritte cessioni hanno determinato il conseguimento di plusvalenze per complessivi Euro 8.279, iscritte nella Voce "Altri ricavi e proventi" del Conto economico.

Le Immobilizzazioni materiali non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli, non essendo il valore recuperabile, così come definito dal Principio contabile OIC 9, inferiore al valore iscritto in contabilità.

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

La Società non ha in corso operazioni di locazione finanziaria.

### Immobilizzazioni finanziarie

Le Immobilizzazioni finanziarie sono valutate al costo sostenuto dalla Società.

Esse sono esclusivamente rappresentate da una modesta quota di partecipazione al Consorzio Unionenergia che rappresenta un' Impresa non controllata, né collegata, né controllante.

La Partecipazione risulta iscritta a Bilancio a complessivi Euro 500.

Non esistono presupposti per la svalutazione della suddetta partecipazione.

Nel corso del 2017 è stata stralciata la Partecipazione nell'Agenzia per l'energia, avente un costo storico di Euro 23.000, a seguito dell'azzeramento del Fondo di dotazione per copertura perdite.

### Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	23.500	23.500
<b>Valore di bilancio</b>	23.500	23.500
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Svalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	23.000	23.000
<b>Totale variazioni</b>	(23.000)	(23.000)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	23.500	23.500
<b>Svalutazioni</b>	23.000	23.000
<b>Valore di bilancio</b>	500	500

### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

La presente voce non è iscritta a Bilancio.

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

La voce non è iscritta a Bilancio.

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

La voce non è iscritta a Bilancio.

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

La voce non è iscritta a Bilancio.

### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le Immobilizzazioni finanziarie possedute da Environment Park, rappresentate da una modesta quota di partecipazione in Società non controllata né collegata, sono iscritte a Bilancio in base al costo di acquisto.

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	500	500

## Attivo circolante

L'attivo circolante, di complessivi Euro 4.996.263, si compone dei seguenti elementi:

- Rimanenze: Euro 3.944.205;
- Crediti: Euro 841.763;
- Disponibilità liquide: Euro 210.295.

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 Prodotti in corso di lavorazione.

I Lavori in corso su ordinazione 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, vale a dire con il metodo della "percentuale di completamento", tenuto conto dello stato di realizzazione dei lavori alla data del 31 Dicembre 2017.

I Prodotti in corso di lavorazione sono essenzialmente rappresentati dai costi sostenuti per l'ottenimento del Brevetto Plasma Ski che si reputa di cedere e terzi entro l'esercizio 2018. Essi sono stati valutati, conformemente al dettato di cui all'Art. 2426 N. 9 del Codice civile, al minore tra il costo di produzione ed il presumibile valore di realizzo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	61.957	0	61.957
Lavori in corso su ordinazione	3.201.362	680.886	3.882.248
<b>Totale rimanenze</b>	<b>3.263.319</b>	<b>680.886</b>	<b>3.944.205</b>

Le Rimanenze, rispetto al precedente esercizio, hanno subito un incremento complessivo di Euro 680.886 essenzialmente dovuto al differente importo dei Lavori in corso di ordinazione alla fine dell'esercizio.

### Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Non esistono Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I Crediti sono rilevati in Bilancio al loro presumibile valore di realizzo.

Per tutti i crediti è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato, quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti ed ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo oppure quando i crediti sono esigibili entro i dodici mesi. La Società pertanto, ai sensi dell'Art. 12, co. 2 del DLgs. 139/2015 e del quarto comma dell'Art. 2423 C.C., stante la descritta irrilevanza ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta, ha ritenuto di non applicare il criterio del costo ammortizzato per la valutazione dei crediti.

I crediti vengono adeguati al presumibile valore di realizzo tramite lo stanziamento di un apposito Fondo svalutazione crediti, conteggiato in base ad un' analitica analisi circa le concrete possibilità di svalutazione dei medesimi, individualmente considerati, in un'ottica prudenziale e tenuto conto delle situazioni di insolvenza manifestatesi.

I Crediti ammontano, alla data del 31 Dicembre 2017, a Euro 841.763, così suddivisi:

- Crediti verso clienti: Euro 689.525;
- Crediti verso Società collegate: Euro 11.128;
- Crediti tributari: Euro 65.414;
- Imposte anticipate: Euro 14.439;
- crediti verso altri: Euro 61.257.

Tutti i crediti sono vantati verso debitori italiani, fatta eccezione per il credito verso un Cliente pubblico tunisino di Euro 55.705.

Non sussistono crediti derivanti da operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

L'importo dei crediti aventi scadenza oltre i 12 mesi è pari a Euro 6.219 e si riferisce interamente a Crediti verso altri. Esistono, inoltre, Imposte anticipate per Euro 7.045 che si presume di recuperare oltre i dodici mesi. Tutti gli altri importi hanno, invece, scadenza entro i 12 mesi.

I Crediti netti verso clienti ammontano a Euro 689.525, importo ottenuto detraendo al valore nominale dei crediti stessi svalutazioni per euro 208.878.

I crediti verso Imprese collegate si riferiscono ad un rapporto locativo con FinPiemonte S.p.A..

I Crediti tributari, iscritti al valore nominale, si riferiscono alle seguenti imposte e tasse: IVA: euro 20.717; Credito d'imposta per impianti a biomasse: euro 43.025; Imposta sostitutiva su rivalutazione TFR: euro 1.544; Altri crediti tributari: euro 128.

Le imposte anticipate si riferiscono a differenze temporanee derivanti dalla deducibilità differita di componenti negative di reddito iscritte in Bilancio nell'esercizio di competenza e, in particolare, dal fatto che il Fondo svalutazione crediti eccede sensibilmente la misura prevista dalla normativa tributaria.

I Crediti verso altri si riferiscono ad: Anticipi a fornitori: euro 9.830; Crediti verso Inps: euro 10.324; Risarcimenti assicurativi: euro 30.000; Crediti verso terzi: euro 3.780; Crediti diversi: euro 1.104; Depositi cauzionali: euro 6.219.

### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I Crediti iscritti nell'attivo circolante ammontano a Euro 841.763, rispetto al valore di Euro 1.109.434 registrato al 31 Dicembre 2016.

La variazione rispetto all'esercizio precedente, suddivisa per classi di valori, è la seguente:

- Crediti verso clienti: - 199.525;
- Crediti verso Imprese collegate: - 22.271;
- Crediti tributari: - 46.720;
- Imposte anticipate: - 1.882;
- Crediti verso altri: + 2.727.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	889.050	(199.525)	689.525	689.525	-
<b>Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante</b>	33.399	(22.271)	11.128	11.128	-
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	112.134	(46.720)	65.414	65.414	-
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	16.321	(1.882)	14.439		
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	58.530	2.727	61.257	55.038	6.219
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.109.434	(267.671)	841.763	821.105	6.219

Le variazioni dei crediti derivano essenzialmente dall'ordinaria attività di gestione aziendale.

### 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, ad eccezione di un credito verso un Cliente Tunisino (Ministere de l'Industrie e de l'Energie) che al 31 Dicembre 2017 ammontava a nominali Euro 55.705.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

La Società non detiene attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

### 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 2017.

Le differenze rispetto ai prezzi di acquisto hanno generato, nel loro complesso, una modesta Perdita su cambi che è stata iscritta alla voce C17 bis del Conto economico.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	360.666	(152.668)	207.998
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	1.825	472	2.297
<b>Totale disponibilità liquide</b>	362.491	(152.196)	210.295

Le disponibilità liquide alla data del 31 Dicembre 2017 hanno rilevato, rispetto al precedente esercizio, un decremento di Euro 152.196, essenzialmente dovuto all'ordinaria attività di gestione.

## Ratei e risconti attivi

La voce ammonta a Euro 39.616 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>Risconti attivi</b>	49.704	(10.088)	39.616
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	49.704	(10.088)	39.616

Le variazioni sopra esposte derivano essenzialmente 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 2017, ammonta a Euro 16.485.883 ed è costituito dalle seguenti Voci:

- Capitale sociale Euro 11.406.780;
- Riserva di rivalutazione: Euro 5.197.110;
- Riserva legale: Euro 4.242;
- Perdite portate a nuovo: - Euro 187.725;
- Utile dell'esercizio Euro 65.476.

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio netto al 31 Dicembre 2017 si è incrementato di Euro 65.475 rispetto all'anno precedente esercizio. La variazione deriva essenzialmente dall' utile netto conseguito nell'esercizio in chiusura.

La perdita di Euro 199.719, conseguita nel precedente esercizio, è stata così destinata:

- per Euro 11.994 è stata coperta con l'utilizzo della Riserva straordinaria;
- per Euro 187.725 è stata rinviata a nuovo.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Altre variazioni Decrementi		
<b>Capitale</b>	11.406.780	-	-		11.406.780
<b>Riserve di rivalutazione</b>	5.197.110	-	-		5.197.110
<b>Riserva legale</b>	4.242	-	-		4.242
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria</b>	11.994	(11.994)	-		0
<b>Varie altre riserve</b>	1	-	1		-
<b>Totale altre riserve</b>	11.995	(11.994)	1		0
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	-	(187.725)	-		(187.725)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(199.719)	199.719	-	65.476	65.476
<b>Totale patrimonio netto</b>	16.420.408	0	1	65.476	16.485.883

Le variazioni delle voci del Patrimonio netto intervenute nel corso dell'esercizio derivano unicamente, come già evidenziato, dalla destinazione della Perdita dell'anno 2016, coperta con la Riserva straordinaria per Euro 11.994 e rinviata al futuro per Euro 187.725, nonché dal conseguimento dell'Utile dell'esercizio in chiusura.

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Il Patrimonio netto si compone:

- del Capitale sociale per Euro 11.406.780;
  - della Riserva di rivalutazione monetaria per Euro 5.197.110;
  - della Riserva legale per Euro 4.242;
  - dell' Utile netto dell'esercizio in chiusura per Euro 65.476;
- a cui vanno sottratte le:
- Perdite portate a nuovo per Euro 187.725.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
<b>Capitale</b>	11.406.780	Capitale sociale	B	0	-
<b>Riserve di rivalutazione</b>	5.197.110	Riserva di rivalutazione monetaria	A - B	0	307.323
<b>Riserva legale</b>	4.242	Riserva di utili	A - B	0	-
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria</b>	0			-	11.994
<b>Totale altre riserve</b>	0			-	11.994
<b>Utili portati a nuovo</b>	(187.725)			(187.725)	-
<b>Totale</b>	16.420.407			(187.725)	319.317
<b>Quota non distribuibile</b>				(187.725)	
<b>Residua quota distribuibile</b>				0	

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

La Riserva legale e la Riserva di rivalutazione ex DL 185/2008 possono essere utilizzate per operazioni sul capitale (A) e per la copertura delle perdite (B).

Non sussistono vincoli nello Statuto sociale agli utilizzi suddetti, per le Riserve presenti in Bilancio.

L'Organo amministrativo 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

I Fondi per rischi ed oneri vengono stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali, alla data di chiusura del Bilancio, non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Non esistono Fondi rischi iscritti in Bilancio.

	Fondo per imposte anche differite	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	9	9
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	9	9
<b>Totale variazioni</b>	(9)	(9)
<b>Valore di fine esercizio</b>	0	0

## 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 2017, calcolate in base al disposto di cui all'Art. 2120 del Codice civile ed alla vigente legislazione lavoristica. Esso ammonta a complessivi Euro 694.183.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
<b>Valore di inizio esercizio</b>	624.572
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	74.663
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	5.052
<b>Totale variazioni</b>	69.611

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di fine esercizio	694.183

## Debiti

I Debiti, alla data del 31 Dicembre 2017 sono iscritti al loro valore nominale ed ammontano a complessivi Euro 8.789.022. In tale voce sono accolte passività certe e determinate, sia nell'importo sia nella data di sopravvenienza.

I Debiti esigibili entro l'esercizio successivo ammontano a Euro 7.508.694 mentre quelli esigibili oltre l'esercizio successivo ammontano a Euro 1.280.373 e si riferiscono a:

- Finanziamenti ottenuti dai Soci: Euro 471.741;
- Mutui bancari: Euro 686.545;
- Altri debiti - Depositi cauzionali: Euro 122.087.

Per i debiti iscritti al passivo è stata valutata l'applicabilità del criterio del costo ammortizzato, come definito dall'Art. 2426 del C.C., tenendo conto del fattore temporale e del valore nominale, conformemente a quanto previsto dal medesimo Art. 2426, comma 1, N. 8 del C.C.. Per tutti i debiti è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato, quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti ed ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo oppure se i debiti sono esigibili entro i successivi dodici mesi. La Società, pertanto, ai sensi dell'Art. 12, co. 2 del DLgs. 139/2015 e del quarto comma dell'Art. 2423 C.C., stante la suddetta irrilevanza ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta, ha ritenuto di non applicare il criterio del costo ammortizzato a tutti i debiti iscritti nel Bilancio.

I debiti sono così suddivisi:

- Debiti verso Soci per finanziamenti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 400.000;
- Debiti verso Soci per finanziamenti esigibili oltre l'esercizio successivo: Euro 471.741;
- Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 2.994.276;
- Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo: Euro 686.545;
- Debiti verso altri finanziatori - Schede Fip esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 85.176;
- Acconti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 2.501.887;
- Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 1.134.192;
- Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 152.961;
- Debiti verso Istituti di previdenza esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 60.655;
- Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 179.502;
- Altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo: Euro 122.087.

## Variazioni e scadenza dei debiti

I Debiti, rispetto al 31 Dicembre 2016, registrano un decremento complessivo di Euro 539.708.

La variazione conferma il trend degli ultimi esercizi che vede un progressivo costante contenimento dell'indebitamento. Le variazioni di ciascuna voce sono espone nel prospetto che segue.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	1.121.741	(250.000)	871.741	400.000	471.741
<b>Debiti verso banche</b>	4.101.831	(421.010)	3.680.821	2.994.276	686.545
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	85.176	0	85.176	85.176	-
<b>Acconti</b>	2.328.854	173.033	2.501.887	2.501.887	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	1.087.908	46.284	1.134.192	1.134.192	-
<b>Debiti verso imprese collegate</b>	87.062	(87.062)	0	0	-
<b>Debiti tributari</b>	66.677	86.284	152.961	152.961	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	62.139	(1.484)	60.655	60.655	-
<b>Altri debiti</b>	387.342	(85.753)	301.589	179.502	122.087
<b>Totale debiti</b>	9.328.730	(539.708)	8.789.022	7.508.649	1.280.373

La riduzione complessiva dell'indebitamento è principalmente dovuta al regolare rimborso dei Mutui in essere e dei Finanziamenti ricevuti dai Soci.

Le variazioni delle voci relative agli acconti, ai debiti verso fornitori, ai debiti verso Società collegate (FinPiemonte S.p.A.), ai debiti tributari, ai debiti verso gli Enti di previdenza e di assistenza sociale e agli altri debiti, derivano dall'ordinaria attività di gestione.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti iscritti nel passivo si riferiscono a rapporti accesi in Italia, ad eccezione dei seguenti debiti verso Fornitori:

- Paesi bassi: Euro 3.176;
- Germania: Euro 574;
- Austria: Euro 16;
- Tunisia: Euro 6.665.

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Tra i debiti della Società, si evidenziano le seguenti forme di indebitamento assistite da garanzia reale sui beni sociali:

- 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 2017 l'importo residuo di detto Mutuo era di Euro 543.720. La scadenza del finanziamento è stabilita al 31 Dicembre 2019.

- Mutuo stipulato con il Gruppo bancario Credito Valtellinese S.p.A. in data 16 Febbraio 2016, di originali Euro 500.000, garantito da iscrizione ipotecaria sugli immobili di proprietà sociale. Alla data del 31 Dicembre 2017 l'importo residuo di detto mutuo era di Euro 464.075. La scadenza del finanziamento è stabilita al 16 Marzo 2026.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	871.741	871.741
Debiti verso banche	1.007.795	1.007.795	2.673.026	3.680.821
Debiti verso altri finanziatori	-	-	85.176	85.176
Acconti	-	-	2.501.887	2.501.887
Debiti verso fornitori	-	-	1.134.192	1.134.192
Debiti verso imprese collegate	-	-	-	0
Debiti tributari	-	-	152.961	152.961
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	60.655	60.655
Altri debiti	-	-	301.589	301.589
<b>Totale debiti</b>	<b>1.007.795</b>	<b>1.007.795</b>	<b>7.781.227</b>	<b>8.789.022</b>

La Società nel corso del 2017 ha regolarmente proceduto al rimborso dei Mutui Ipotecari accesi con Unicredit Banca S.p.A. e con il Credito Valtellinese S.p.A. che, conseguentemente, si sono sensibilmente ridotti.

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

La Società non ha debiti relativi ad operazioni 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 2014, ottenendo dai Soci una consistente proroga nelle rate di rimborso.

Il loro ammontare è passato da Euro 1.121.741 del 2016 a Euro 871.741 a fine 2017, a seguito dei rimborsi (Euro 250.000) eseguiti nel corso dell'esercizio.

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 imposta la riclassificazione tra i debiti a breve termine.

## 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 9.907;
- Risconti passivi Euro 18.056.450.

I Ratei passivi si riferiscono principalmente a Oneri su contributi su progetti, Interessi passivi e Canoni vari.

I Risconti passivi riguardano principalmente Contributi ricevuti per la realizzazione del Parco tecnologico e Contributi per adeguamento locali.

Sono inoltre presenti Risconti su Spese per allestimento locali.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	41.133	(31.226)	9.907
<b>Risconti passivi</b>	18.902.899	(846.449)	18.056.450
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	18.944.032	(877.675)	18.066.357

Nel corso del 2017 i Ratei ed i Risconti passivi si sono decrementati di Euro 877.675, principalmente in conseguenza della progressiva imputazione dei Contributi ricevuti per la realizzazione del Parco, ai Ricavi del Conto economico, in piena sintonia con i corrispondenti ammortamenti.

## 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.

Si ricorda che il nuovo schema di Bilancio previsto dall'Art. 2425 del Codice civile - come modificato dal D.Lgs 139 /2015 - dall'esercizio 2016 non comprende più l'Area straordinaria.

## **Valore della produzione**

Il Valore della produzione ammonta a Euro 6.159.371 e, rispetto al precedente esercizio, ha registrato un incremento di Euro 458.527.

Il Valore della produzione è così composto:

- Ricavi delle vendite e delle prestazioni Euro 4.487.709;
- Variazione delle Rimanenze di Prodotti in corso di lavorazione Euro 0;
- Variazione di lavori in corso su ordinazione Euro 680.886;
- Contributi Euro 867.585;
- Ricavi e proventi diversi Euro 123.191.

Si precisa che tra i "Ricavi e proventi diversi" sono allocate Plusvalenze derivanti da cessione di Attrezzature per Euro 8.831 e Sopravvenienze attive per Euro 5.968.

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

I Ricavi delle vendite e prestazioni sono composti da Servizi immobiliari, Commesse progetti e consulenze, Cessione di energia elettrica e Rimborsi spese.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Servizi immobiliari	1.959.211
Commesse, Progetti e Consulenze	923.229
Cessione energia elettrica	293.892
Rimborsi spese	1.311.377
<b>Totale</b>	<b>4.487.709</b>

Rispetto al precedente esercizio, tutte le componenti che compongono i Ricavi delle vendite e delle prestazioni fanno registrare una crescita piuttosto rilevante e precisamente:

- I Ricavi per Servizi immobiliari si sono incrementati di Euro 166.511;
- I Ricavi per progetti commesse e consulenze, al netto della variazione del Magazzino, si sono incrementati di Euro 170.506;
- I Ricavi per cessione di energia elettrica si sono incrementati di Euro 10.464;
- Ricavi per Rimborsi spesa si sono incrementati di Euro 87.450.

I Contributi si incrementano di Euro 441, mentre i Ricavi e proventi diversi aumentano di Euro 65.142.

## 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 a prestazioni rese nel territorio dello Stato italiano, fatta eccezione per le seguenti prestazioni, per complessivi Euro 228.147, relative a Commesse e Progetti riferibili ai seguenti Paesi:

- Tunisia per Euro 222.819;
- Francia per Euro 3.330;
- Svezia per Euro 1.600;
- Belgio per Euro 398.

## **Costi della produzione**

I costi della produzione ammontano a Euro 5.758.517 e, rispetto al 2016, fanno registrare un incremento di Euro 37.314, principalmente dovuto all' aumento dei costi delle materie di consumo, sussidiari e merci, delle svalutazioni dei crediti e dei costi per godimento beni di terzi.

I Costi della produzione sono così composti:

- Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci: Euro 42.766;
- Servizi: Euro 2.201.627;
- Spese per godimento beni di terzi: Euro 29.664;
- Salari e stipendi: Euro 946.411;
- Oneri sociali Euro 299.787;
- Trattamento di fine rapporto: Euro 74.663;
- Ammortamenti delle Immobilizzazioni immateriali: Euro 7.749;
- Ammortamenti delle Immobilizzazioni materiali: Euro 1.615.933;
- Svalutazione di crediti compresi nell'Attivo circolante: Euro 26.563;
- Oneri diversi di gestione: Euro 513.354.

Si precisa che tra gli "Oneri diversi di gestione" sono allocate Sopravvenienze passive per Euro 20.285.

## **Proventi e oneri finanziari**

Il saldo dei proventi ed oneri finanziari è negativo per Euro 162.309, per effetto dell'eccedenza degli Oneri finanziari (Euro 162.343) e delle Perdite su cambi (Euro 94) rispetto ai Proventi finanziari (Euro 128).

Rispetto all'esercizio 2016, il saldo negativo è aumentato di Euro 23.824.

### Composizione dei proventi da partecipazione

Environment Park, nel corso del 2017, non ha conseguito proventi da partecipazioni.

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

Gli Oneri finanziari sono principalmente rappresentati da Interessi passivi e oneri accessori relativi a Mutui ed Aperture di credito accessi con Istituti di credito, da Interessi sui Finanziamenti concessi dai Soci e dal costo di una Fidejussione concessa da un Socio.

Non sussistono Oneri finanziari capitalizzati.

Gli Oneri finanziari, rispetto al 2016, si sono complessivamente incrementati di Euro 23.790, in conseguenza di un maggiore utilizzo degli affidamenti concessi alla Società dal sistema bancario.

I Proventi finanziari si sono leggermente incrementati passando da Euro 32 a Euro 128.

Sono stati conseguite perdite su cambi per Euro 94 mentre nel precedente esercizio si era conseguito un utile di Euro 36. Le citate Perdite su cambi, alla data del 31 Dicembre 2017, non erano ancora realizzate.

## **Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie**

Le rettifiche di valore di attività e di passività finanziarie si riferiscono esclusivamente alla totale svalutazione della partecipazione nell'Agenzia per l'energia, pari a Euro 23.000, determinata dall'azzeramento dell'originario Fondo di dotazione, utilizzato per la copertura delle perdite conseguite.

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

Nel corso dell'esercizio 2017 non si sono rilevati elementi di Ricavo di entità o incidenza eccezionali.

Le componenti reddituali relative a Plusvalenze e Sopravvenienze attive sono state illustrate nel paragrafo relativo all'esposizione del Valore della produzione.

Nel corso dell'esercizio 2017 non si sono rilevati elementi di Costo di entità o incidenza eccezionali.

Le componenti reddituali relative a Minusvalenze e Sopravvenienze passive sono state esposte nel paragrafo relativo all'esposizione dei Costi della produzione.

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

L'esercizio 2017 è gravato da imposte per complessivi Euro 150.069, iscritte secondo il principio di competenza. La voce è rappresentata da Imposte correnti per Euro 148.196, Imposte differite attive per Euro 9 e Imposte anticipate per Euro 1.882.

Le Imposte correnti sono formate dalle seguenti componenti:

- IRES (aliquota 24,00%): Euro 115.546;
- IRAP (aliquota 3,90%): Euro 32.650.

La Società ha determinato l'imposizione differita con esclusivo riferimento all'IRES, non essendovi variazioni temporanee rilevanti ai fini IRAP.

La determinazione delle Imposte anticipate è riepilogata nei prospetti che seguono.

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	60.162
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	(60.162)
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(16.312)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	1.873
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(14.439)

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Emolumenti agli Amministratori non corrisposti	6.265	(5.701)	564	24,00%	135
Contributi ad Associazioni di categoria non corrisposti	3.032	(2.236)	796	24,00%	191
Fondo svalutazione crediti eccedente la misura fiscale	58.708	0	58.708	24,00%	14.090
Perdite su cambi presunte	0	94	94	24,00%	23

## Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Utili su cambi presunti	36	(36)	0	24,00%	0

Le imposte 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 triennale. La suddetta ipotesi appare ampiamente fondata, tenuto conto sia del Piano industriale approvato

dall'Assemblea degli azionisti, sia delle notevoli riprese fiscali - e in particolare quelle relative all'IMU - a cui Environment Park è soggetta.

Per ciascuno dei componenti reddituali considerati, le imposte anticipate sono state stanziare applicando un'aliquota IRES del 24%, secondo quanto previsto dalla vigente legislazione.

Il Conto economico dell'esercizio 2017 si chiude con una Utile netto di Euro 65.476 a fronte di una Perdita di Euro 199.719 conseguita nel precedente periodo.

La principale causa che ha determinato il netto miglioramento di risultato è da individuarsi nell'aumento del Valore delle produzione, in tutte le sue componenti: Servizi immobiliari, Commesse e Progetti, Produzione di energia elettrica.

Il risultato operativo (inteso quale differenza tra valori e costi della produzione) assume un valore superiore ai 377.000 Euro, a fronte della leggera perdita patita nel 2016.

## **Nota integrativa, rendiconto finanziario**

Nel seguente prospetto viene presentato il Rendiconto finanziario per gli esercizi chiusi al 31 Dicembre 2016 e al 31 Dicembre 2017, determinato con il metodo indiretto.

## **Nota integrativa, altre informazioni**

La Società non è soggetta alla direzione e coordinamento di alcuna altra Società o Ente.

Nel corso dell'esercizio 2017 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. Non sussistono né patrimoni destinati, né finanziamenti destinati.

## **Dati sull'occupazione**

Alla data del 31 Dicembre 2017, la Società aveva 28 dipendenti, di cui 8 part time, ai quali sia applica il Contratto del settore commercio.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	5
Impiegati	18
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>24</b>

Nel corso del 2017 il numero medio dei dipendenti impiegati della Società è stato pari a 23,7 unità, di cui un Dirigente, 4,5 Quadri e 18,2 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 25,5 persone, di cui un Dirigente, 4,8 Quadri e 19,7 Impiegati e Tecnici.

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

I compensi al Consiglio di amministrazione, al Collegio sindacale e alla Società di Revisione che svolge la Revisione legale sono stati determinati come deliberato dall'Assemblea ordinaria degli azionisti del 25 Luglio 2014.

	Amministratori	Sindaci
<b>Compensi</b>	76.900	22.880

Si precisa che i compensi agli Amministratori sopra indicati sono comprensivi dei contributi previdenziali di competenza aziendale.

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

Il Collegio sindacale della Società svolge anche le funzioni di Organismo di vigilanza. Il costo di competenza dell'esercizio in chiusura per tale adempimento è stato di Euro 10.320.

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

La Revisione legale della Società è attualmente svolta dalla Società Ernst & Young S.p.A., nominata dall'Assemblea degli azionisti del 25 Luglio 2014.

L'assemblea degli azionisti tenutasi in data 17 Maggio 2017 ha prorogato di un ulteriore triennio l'incarico per lo svolgimento della Revisione legale alla Ernest & Young S.p.A..

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	8.484
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>8.484</b>

L'importo sopra indicato è comprensivo della quota relativa ai rimborsi spese.

Nel corso dell'esercizio non si sono avute prestazioni di consulenza o di altro genere da parte dei Revisori legali.

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

Il Capitale sociale di Environment Park S.p.A. alla data del 31 dicembre 2017 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.

La Società non ha emesso né azioni di godimento, né obbligazioni convertibili, né strumenti finanziari diversi dalle azioni.

## **Titoli emessi dalla società**

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

Tutte le Azioni emesse dalla Società sono Azioni ordinarie, prive di valore nominale.

## **Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società**

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

## **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

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 nel presente Bilancio.

Si evidenzia che, da vari anni, la Società ha ricevuto dall'azionista FinPiemonte S.p.A. una garanzia fidejussoria la quale, per l'esercizio 2017 è stata pari a Euro 2.500.000. A decorrere dal primo Gennaio 2018 l'importo della fidejussione è stato elevato a Euro 3.000.000.

La suddetta fidejussione è concessa a garanzia del sistema bancario per i Finanziamenti erogati a Environment Park.

## **Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

La Società non ha né patrimoni né finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

## **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

Environment Park ha in corso con la Società collegata FinPiemonte S.p.A. un contratto di locazione relativo ad un Immobile ad uso magazzino. Le condizioni contrattuali applicate sono quelle ordinarie di mercato.

FinPiemonte S.p.A. ha concesso una garanzia fidejussoria a favore di Environment Park, fino all'importo di Euro 2.500.000, a garanzia di alcuni finanziamenti ottenuti dalla Società dal sistema bancario. Le commissioni riconosciute a FinPiemonte S.p.A. sono allineate a quelle vigenti sul mercato.

A decorrere dal primo Gennaio 2018, come già evidenziato, l'importo della suddetta fidejussione è stato elevato a Euro 3.000.000.

## **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

La Società non ha sottoscritto accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Nel corso dei primi mesi del 2018 la Società ha proseguito regolarmente la propria attività operativa nei vari settori di attività in cui opera. E' stata raggiunta la pressoché piena occupazione degli Immobili destinati ad essere locati.

Non si segnalano fatti di particolare rilievo.

## **Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile**

La Società non ha mai impiegato strumenti finanziari derivati.

## **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.

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Il Bilancio dell'esercizio 2017 si chiude con un Utile netto di Euro 65.476.

Si propone di destinare tale risultato come segue:

- Euro 3.274 alla Riserva legale ex Art. 2430 c.c.;
- Euro 62.202 a parziale copertura delle perdite portate a nuovo già iscritte nel Patrimonio netto.

## **Nota integrativa, parte finale**

Con quanto sopra esposto, l'Organo amministrativo ritiene di avere correttamente adempiuto agli obblighi informativi stabiliti dalla legge e dai Principi contabili, connessi alla redazione della Nota integrativa, costituente parte integrante del Bilancio chiuso al 31 Dicembre 2017.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Emanuela Barreri

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Stefano Rigon, in qualità di professionista incaricato, dichiara, ai sensi dell'articolo 31, comma 2-quinquies, L. n. 340/2000, che la copia del presente Bilancio di esercizio (Prospetto contabile, Nota integrativa e Rendiconto finanziario), in formato XBRL, è conforme al corrispondente documento originale depositato presso la Società.

Torino, .. Aprile 2018

Firmato in originale da Emanuela Barreri

## RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

All'Assemblea degli Azionisti di ENVIRONMENT PARK S.p.A.,

a decorrere dalla nostra nomina e, per quel che riguarda il precedente Collegio, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, l'attività è stata ispirata alla normativa nazionale in materia di Bilancio d'esercizio e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili.

### Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

#### 1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

##### Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Il Collegio Sindacale, nell'attuale composizione, è stato nominato in data 27 dicembre 2017, in seguito a riconferma del Presidente e designazione di due nuovi sindaci effettivi.

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il Presidente del Collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata dal Collegio uscente, composto, oltre che dal Presidente al primo mandato, da due sindaci effettivi in carica da più mandati, mediante riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

Il Presidente del Collegio, già Presidente del Collegio precedente, ha diffusamente edotto i sindaci di recente insediamento in ordine alla struttura organizzativa ed amministrativa della società e alla conseguente attività di vigilanza condotta.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" della Società non sono sostanzialmente mutate.

Quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame e quello precedente. È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2017 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i controlli si sono svolti su tali presupposti.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- i risultati dell'esercizio sociale;
- l'attività svolta dal precedente e dal presente Collegio Sindacale nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- le osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, c.c.;
- l'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Le attività svolte dal Collegio, in diversa composizione rispetto all'attuale, hanno riguardato l'esercizio 2017, nel corso del quale sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c.; di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

#### **Attività svolta**

Durante le verifiche periodiche, il Collegio, tramite il Presidente e la lettura dei verbali delle predette verifiche periodiche effettuate nel corso dell'esercizio 2017, ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il Collegio Sindacale ha, quindi, preso atto dal Presidente dell'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio Sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti e i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e, pertanto, hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dall'amministratore delegato con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con l'organo amministrativo: da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori esecutivi hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto a essi imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta dal precedente Collegio nel corso dell'esercizio 2017, dal presente Collegio a decorrere dal proprio insediamento e dalla condivisione successiva del contenuto dei verbali del consiglio di amministrazione e del Collegio Sindacale, il Collegio, nell'attuale composizione, può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state sporte denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il Collegio ha rilasciato il parere motivato previsto dalla legge in ordine all'affidamento dell'attività di revisione legale.

## **2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre, l'organo di amministrazione ha predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 cc.



Il progetto di bilancio, completo di nota integrativa, e la relazione sulla gestione, relativi all'esercizio 2017, sono stati consegnati al Collegio Sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione.

Non essendo demandato né al presente, né al precedente, Collegio Sindacale il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, si è vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e, a tale riguardo, non si hanno osservazioni particolari da riferire.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio;
- le voci di bilancio sono comparabili con quelle dell'esercizio precedente; sono stati rispettati gli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico previsti dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, come modificati dal D.Lgs. n. 139/2015;
- il bilancio è stato redatto secondo la tassonomia XBRL;
- è stato rispettato il dettato dell'art. 2423-ter c.c. e non sono state aggiunte voci particolari;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e la coerenza delle informazioni in essa fornite con il bilancio d'esercizio e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;
- è stata verificata da parte Collegio, la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza
- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 5, c.c. i valori iscritti al punto B-I 1) dell'attivo sono stati iscritti con consenso Collegio Sindacale;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 6, c.c. si prende atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo patrimoniale;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati;
- la nota integrativa, oltre che essere redatta nel rispetto della lettura dell'art. 2427 c.c., contiene anche le altre indicazioni ritenute necessarie per la completa informazione, comprese quelle di carattere fiscale;
- il precedente Collegio ha svolto anche la funzione di organismo di vigilanza (funzione attribuita anche al presente Collegio) e nell'espletamento di tale funzione non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato che debbano essere evidenziate nella presente relazione.



### Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 65.476. Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori in nota integrativa. I risultati della revisione legale del bilancio svolta dalla società di Revisione EY S.p.a. sono contenuti nella relazione rilasciata in data 13.04.2018 che è allegata agli atti e che riporta giudizio privo di rilievi operando meramente un richiamo d'informativa a quanto esposto dagli amministratori nella nota integrativa – parte iniziale - in merito al presupposto della continuità aziendale al fine di rendere una migliore informativa in tema.

### 3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta il Collegio non rileva cause ostative a che l'Assemblea degli Azionisti approvi il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dagli Amministratori.

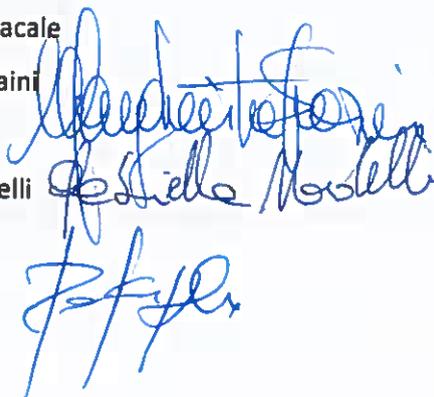
Torino li 13 Aprile 2018

Il Collegio Sindacale

Margherita Spaini

Gabriella Nardelli

Paolo Rizzello



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

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017**

**Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi dell' art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti di Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente  
Environment Park Torino S.p.A.

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### Richiamo di informativa

A titolo di richiamo di informativa si rimanda, in merito al presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del bilancio di esercizio, a quanto riportato dagli amministratori nella nota integrativa.

#### Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

## **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che tuttavia non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi

- possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Gli amministratori di Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. al 31 dicembre 2017, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c.2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Torino, 13 aprile 2018

EY 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 2017**

**STATO PATRIMONIALE**

**ATTIVO**

	<b>ESERCIZIO 2017</b>	<b>ESERCIZIO 2016</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>	0	0
 <b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	1.115	1.487
2) Costi di sviluppo	0	0
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	4.355	4.455
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) Avviamento	0	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	300	300
7) Altre	3.886	7.972
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	9.656	14.214

**II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

1) Terreni e fabbricati	36.551.766	37.885.472
2) Impianti e macchinario	2.374.548	2.476.900
3) Attrezzature industriali e commerciali	63.096	73.959
4) Altri beni	0	0
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	58.758

**TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

38.989.410	40.495.089
------------	------------

**III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	0	0
c) imprese controllanti	0	0
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis) altre imprese	500	23.500
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 imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
d2) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
d-bis1) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
d-bis2) verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
3) Altri titoli	0	0
4) Strumenti finanziari derivati attivi	0	0

**TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

500	23.500
-----	--------

**TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)**

38.999.566	40.532.803
------------	------------

**C) ATTIVO CIRCOLANTE****I) RIMANENZE**

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	61.957	61.957

3) Lavori in corso su ordinazione	3.882.248	3.201.362
4) Prodotti finiti e merci	0	0
5) Acconti	0	0
<i>TOTALE RIMANENZE</i>	<u>3.944.205</u>	<u>3.263.319</u>
<b>II) CREDITI</b>		
1a) - Verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	689.525	889.050
1b) - Verso clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
2a) - Verso imprese controllate esigibili entro l'esercizio	0	0
2b) - Verso imprese controllate esigibili oltre l'esercizio	0	0
3a) - Verso imprese collegate esigibili entro l'esercizio	11.128	33.399
3b) - Verso imprese collegate esigibili oltre l'esercizio	0	0
4a) - Verso imprese controllanti esigibili entro l'esercizio	0	0
4b) - Verso imprese controllanti esigibili oltre l'esercizio	0	0
5a) - Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
5b) - Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
5bis a) - Crediti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	65.414	112.134
5bis b) - Crediti tributari esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
5ter a) - Imposte anticipate esigibili entro l'esercizio successivo	7.394	9.276
5ter b) - Imposte anticipate esigibili oltre l'esercizio successivo	7.045	7.045
5quater a) - Verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	55.038	53.914
5quater b) - Verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo	6.219	4.616
<i>TOTALE CREDITI</i>	<u>841.763</u>	<u>1.109.434</u>
<b>III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</b>		
1) Partecipazioni in imprese controllate	0	0
2) Partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
3bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
4) Altre partecipazioni	0	0
5) Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
6) Altri titoli	0	0
<i>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>		
1) Depositi bancari e postali	207.998	360.666
2) Assegni	0	0

3) Denaro e valori in cassa	2.297	1.825
<i>TOTALE DISPONIBILITA` LIQUIDE</i>	210.295	362.491
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</b>	4.996.263	4.735.244
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	39.616	49.704
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>44.035.445</b>	<b>45.317.751</b>

## PASSIVO

31/12/2017

31/12/2016

### A) PATRIMONIO NETTO

I) Capitale	11.406.780	11.406.780
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserva di rivalutazione	5.197.110	5.197.110
IV) Riserva legale	4.242	4.242
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Altre riserve		
- Riserva straordinaria	0	11.994
- Riserve di arrotondamento Euro	0	1
VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII) Utili portati a nuovo	0	0
Perdite portate a nuovo	187.725	0
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	65.476	-199.719
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>16.485.883</b>	<b>16.420.408</b>

### B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

1) Per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	0	0
2) Per imposte anche differite	0	9
3) Strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) Altri	0	0
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

### C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

694.183

624.572

**D) DEBITI**

1a) Obbligazioni esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
1b) Obbligazioni esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
2a) Obbligazioni convert. esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
2b) Obbligazioni convert. esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
3a) Debiti verso soci per finanziamenti entro l'esercizio successivo	400.000	0
3b) Debiti verso soci per finanziamenti oltre l'esercizio successivo	471.741	1.121.741
4a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	2.994.276	3.094.036
4b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	686.545	1.007.795
5a) Debiti verso altri finanziatori esigibili entro l'esercizio successivo	85.176	85.176
5b) Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
6a) Acconti esigibili entro l'esercizio successivo	2.501.887	2.328.854
6b) Acconti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
7a) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	1.134.192	1.087.908
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	0	0
9b) Debiti verso imprese controllate esigibili oltre l'esercizio	0	0
10a) Debiti verso imprese collegate esigibili entro l'esercizio	0	87.062
10b) Debiti verso imprese collegate esigibili oltre l'esercizio	0	0
11a) Debiti verso controllanti esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
11b) Debiti verso controllanti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
11bis a) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
11bis b) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
12a) Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	152.961	66.677
12b) Debiti tributari esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
13a) Debiti verso istituti di previdenza e si. soc. esigibili entro l'esercizio successivo	60.655	62.139
13b) Debiti verso istituti di previdenza e sic. soc. esig. oltre l'esercizio successivo	0	0
14a) Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	179.502	270.126
14b) Altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	122.087	117.216
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>8.789.022</b>	<b>9.328.730</b>
<b>E) RATEI E RISCOINTI</b>	<b>18.066.357</b>	<b>18.944.032</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>44.035.445</b>	<b>45.317.751</b>

## CONTO ECONOMICO

	ESERCIZIO 2017	ESERCIZIO 2016
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.487.709	5.383.916
- Servizi immobiliari	1.959.211	1.792.700
- Commesse, progetti e consulenze	923.229	2.083.861
- Cessione energia elettrica	293.892	283.428
- Rimborsi spese	1.311.377	1.223.927
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e prodotti finiti	0	41.987
3) Variazione di lavori in corso su ordinazione	680.886	-650.252
4) Incremento immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) Altri ricavi e proventi		
- Ricavi e proventi diversi	123.191	58.049
- Contributi	867.585	867.144
- Proventi straordinari	0	0
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>	<b>6.159.371</b>	<b>5.700.844</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	42.766	14.669
7) Per servizi	2.201.627	2.210.978
8) Per godimento beni di terzi	29.664	18.512
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	946.411	957.169
b) Oneri sociali	299.787	296.575
c) Trattamento di fine rapporto	74.663	71.632
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) Altri costi	0	0
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	7.749	9.786

b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.615.933	1.625.867
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) Svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita` liquide	26.563	5.586
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		
- Costi ed oneri diversi	513.354	510.429
- Oneri straordinari		
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</b>	<b>5.758.517</b>	<b>5.721.203</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>400.854</b>	<b>-20.359</b>

#### C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

15) Proventi da partecipazioni		
a) Proventi da imprese controllate	0	0
b) Proventi da imprese collegate	0	0
c) Proventi da imprese controllanti	0	0
d) Proventi da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
e) Proventi da altre imprese	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
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
- da altre imprese	0	0
b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
d) Proventi diversi dai precedenti		
- da imprese controllate	0	0
- da imprese collegate	0	0
- da imprese controllanti	0	0
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
- da altre imprese	128	32
17) Interessi ed altri oneri finanziari		
- da imprese controllate	0	0
- da imprese collegate	0	0
- da imprese controllanti	0	0

- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
- da altre imprese	162.343	138.553
17bis) Utili e perdite su cambi	-94	36
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)</b>	<b>-162.309</b>	<b>-138.485</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
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
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
19) Svalutazioni		
a) di partecipazioni	23.000	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)</b>	<b>-23.000</b>	<b>0</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>215.545</b>	<b>-158.844</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
22a) Imposte correnti	148.196	22.012
22b) Imposte differite	-9	9
22c) Imposte anticipate	1.882	18.854
<b>23) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>65.476</b>	<b>-199.719</b>

Il presente Bilancio è rispondente alle risultanze contabili.

**Per il Consiglio di Amministrazione**

La Presidente  
Emanuela Barreri