

20

18 Bilancio
d'Esercizio
www.envipark.com

BILANCIO D'ESERCIZIO 2018

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 s.a.,

Siamo lieti di confermarvi che il 2018 registra un **utile d'esercizio di 117.047 Euro**.

Per il secondo anno di fila la società chiude i conti in attivo con un reddito operativo superiore a 400 mila euro, ed è la prima volta nella storia ultraventennale del parco che l'utile netto supera i 100 mila Euro.

Rispetto al 2017, l'indebitamento complessivo è sceso di oltre 1,1 MI di Euro, e la Posizione Finanziaria Netta è migliorata di 1,2 MI di Euro, tant'è che il flusso finanziario dell'attività operativa registra un avanzo attivo di ben 1,3 MI di Euro.

Le prospettive economiche per l'esercizio in corso sono ugualmente positive; si prevede infatti la conferma dell'utile netto, in un quadro finanziario di sempre maggior stabilità.

Si tratta di un **risultato corale** ottenuto grazie all'impegno quotidiano delle persone che lavorano in Envipark, con la proficua collaborazione con i principali attori dell'innovazione, mettendo a disposizione del territorio la propria competenza e attitudine per favorire il dialogo fra il mondo della ricerca e le imprese.

Nell'anno appena concluso Envipark è stato il *mainstage* a livello mondiale di **Climathon** (evento internazionale avente per oggetto *global movement dedicated to solving city climate challenges*) e sempre più Envipark è il luogo dove i giovani ricercatori possono incontrare realtà imprenditoriali che operano nel settore della Circular Economy, del Cleantech, del Greenbuilding, del Greenchemistry, sperimentando e confrontando soluzioni sostenibili.

Envi4future è dunque la sfida che lanciamo per il 2019 ossia rafforzare e valorizzare le opportunità di crescita della così detta **generazione Y o Millennials generation** sempre più attenta e sensibile alle tematiche ambientali che caratterizzano la nostra mission.

Perché da noi si può!

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.

ORGANISMO DI VIGILANZA

Presidente

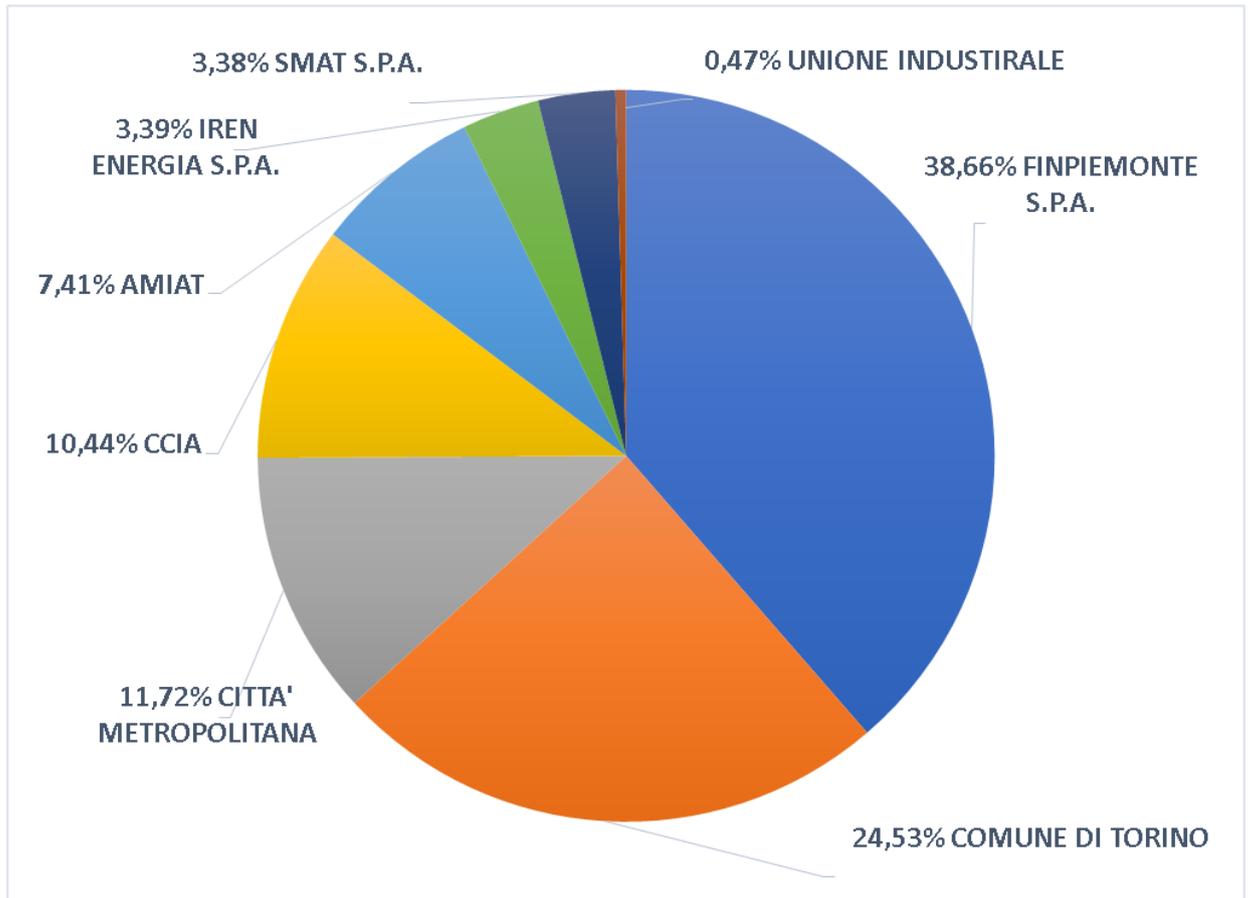
Margherita Spainì

Membri effettivi

Gabriella Nardelli

Paolo Rizzello

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 2018

Signori azionisti,

il Bilancio dell'esercizio 2018, che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, rileva un utile netto di Euro 117.047.

A tale risultato si è pervenuti imputando all'utile ante imposte – di Euro 284.868 – un carico tributario pari a Euro 167.821.

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

- Euro 1.593.877 ai Fondi di ammortamento;
- Euro 81.095 al Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Per il secondo anno consecutivo, la Vostra società chiude con il conseguimento di un utile netto, determinato da una buona gestione operativa, con ricavi in crescita e costi sotto controllo. Nella storia ultraventennale del Parco per la prima volta:

- si raggiunge un utile netto superiore a 100 k€;

- per due anni consecutivi l'utile netto è superiore a 50 k€ e il reddito operativo è superiore a 400 k€.

Si tratta indubbiamente di risultati molto positivi soprattutto perché generati dalla sola capacità operativa della Società, come effetto delle politiche di risanamento proposte dal management.

Il valore della produzione conseguito nel 2018, infatti, è stato di Euro 6.465.755 in crescita di oltre 306 k€ rispetto all'anno precedente, e sebbene anche i costi della produzione siano cresciuti rispetto al 2017, il reddito operativo è di Euro 446.028 e fa registrare un miglioramento di oltre l'11% sul 2017.

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.

Le performance 2018 sono in linea con le previsioni del Piano industriale, basato su azioni ordinarie volte al mantenimento della piena occupazione immobiliare, allo sviluppo delle attività R&I, all'ottimale gestione della centralina idroelettrica e ad un'attenta politica di controllo dei costi.

1_SITUAZIONE DELLA SOCIETA' - ANDAMENTO E RISULTATO DELLA GESTIONE

Nel 2018 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 certamente soddisfacenti, e gli obiettivi previsti sono stati raggiunti. La tabella che segue mette a confronto il risultato economico finale con le stime fornite.

	2018	2018 PIANO INDUSTRIALE	Δ 2018PC vs PIANO INDUSTRIALE
VALORE DELLA PRODUZIONE	6.465.755	6.401.698	64.057
COSTO DELLA PRODUZIONE	6.019.727	5.936.008	83.719
REDDITO OPERATIVO	446.028	465.690	- 19.662
AREA FINANZIARIA	-161.160	-175.000	13.840
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	-	-
REDDITO ANTE IMPOSTE	284.868	290.690	- 5.822
IMPOSTE	-167.821	-180.420	12.599
RISULTATO D'ESERCIZIO	117.047	110.270	6.777

Concentrandosi sulla comparazione con l'esercizio precedente, osserviamo che il *valore della produzione*, attestandosi ad Euro 6.465.755, è in crescita dell'5% rispetto al 2017 (+306 k€).

	2017	2018	Δ	Δ%
VALORE DELLA PRODUZIONE	6.159.371	6.465.755	306.384	5,0%

La tabella che segue rappresenta l'insieme delle variazioni del valore della produzione per settore di attività rispetto al 2017.

		IMMOBILI	R&I	CI	
VALORE DELLA PRODUZIONE	2018	4.023.334	1.969.281	473.140	6.465.755
	2017	4.170.231	1.612.947	376.193	6.159.371
	Δ -	146.897	356.334	96.947	306.384
	Δ%	-3,5%	22,1%	25,8%	5,0%

Si tratta di una crescita caratterizzata dall'impulso delle attività R&I e dalle ottime performance dell'impianto idroelettrico. Nel paragrafo successivo (Le Business Unit della Società) si avrà occasione dei dar conto degli andamenti.

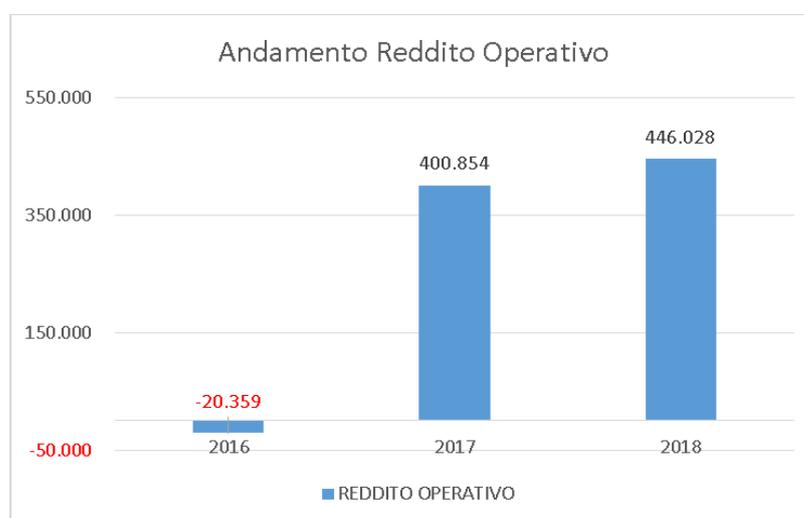
I *costi della produzione* nell'anno 2018 sono pari a Euro 6.019.727 in crescita dello 4.5% rispetto all'anno precedente.

	2017	2018	Δ	Δ%
COSTO DELLA PRODUZIONE	5.758.517	6.019.727	261.210	4,5%

Risulta evidente che i costi della produzione sono 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 della spesa operate per ciascun settore in relazione alle attività in corso.

		IMMOBILI	R&I	CI	STRUTTURA	
COSTO DELLA PRODUZIONE	2018	3.713.501	1.582.220	246.123	477.883	6.019.727
	2017	3.761.757	1.256.092	259.812	480.856	5.758.517
	Δ	- 48.256	326.128	- 13.689	- 2.973	261.210
	Δ%	-1,3%	26,0%	-5,3%	-0,6%	4,5%

E' significativo rappresentare il trend pluriennale dell'operatività aziendale. A partire dal 2017, si registra infatti un notevole rafforzamento della capacità operativa, intesa come differenza tra valori e costi della produzione rettificati delle componenti straordinarie, grandezza che assume un valore importante, oramai da due anni sopra i 400 k€



L'*area finanziaria* genera un saldo negativo di Euro 161.160, stabile rispetto all'anno precedente.

Non si rilevano *Rettifiche per svalutazioni di partecipazioni* che, nel precedente esercizio, avevano penalizzato il Bilancio per 23.000 Euro.

L'*area tributaria* esprime le imposte dovute dalla Società sul reddito dell'esercizio e determina oneri per complessivi Euro 167.821, rappresentati da:

- Imposte correnti per Euro 167.339 (IRES e IRAP);
- Imposte anticipate per Euro 482.

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 indeducibile per l'80% del suo valore. La mutata normativa tributaria consentirà, dall'esercizio 2019, una deduzione del 40%.

Il Bilancio 2018 si chiude pertanto con un utile netto di Euro 117.047, a fronte di un risultato positivo di Euro 65.476 conseguito nel precedente esercizio.

Sotto il profilo patrimoniale, si segnala la costante riduzione dell'*Attivo immobilizzato* che passa da Euro 38.999.566 a Euro 37.504.332, essenzialmente determinata dall'ordinario procedimento di ammortamento dei cespiti (accantonamenti per Euro 1.593.877) che supera largamente l'importo degli investimenti realizzati nel corso dell'esercizio, in seguito analiticamente descritti.

Il **Capitale circolante** si riduce dell' 8,2%, passando complessivamente da Euro 4.996.263 a Euro 4.588.216, principalmente a causa della rilevante riduzione dei Lavori in corso su ordinazione (- €. 979.042), nonostante il notevole aumento delle disponibilità liquide (+ €. 494.114) e dei Crediti (+ €. 75.986).

Il **Patrimonio netto** passa da Euro 16.485.883 a Euro 16.602.929, essenzialmente a causa dall'utile netto di Euro 117.047 conseguito nell'esercizio in chiusura.

Il **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato** passa da Euro 694.183, a Euro 690.477 a seguito degli accantonamenti di legge e degli smobilizzi dovuti all'ordinaria gestione del personale dipendente.

Prosegue, anche nel 2018, la riduzione dell'**Indebitamento** complessivo che fa registrare una contrazione di oltre 1.184.000 Euro, passando da 8.789.022 a 7.604.278 Euro. Si evidenzia, in particolare, l'azzeramento dei debiti verso la Regione Piemonte per schede Fip (- 85 k€), la riduzione degli acconti ricevuti da clienti (- 389 k€) e dei debiti verso banche (- 662 k€); prosegue, infatti, il regolare il rimborso dei mutui già ottenuti dal sistema creditizio che passano da Euro 1.007.795 a Euro 686.545. Risultano invariati i debiti verso Soci per finanziamenti, mentre l'andamento dei rimanenti debiti (fornitori, debiti tributari, debiti verso Enti previdenziali ed altri debiti) è in linea con l'ordinaria attività di gestione aziendale.

Gli **Investimenti** realizzati nel corso dell'esercizio 2018 ammontano a complessivi Euro 98.943, a fronte di Euro 113.444 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	12.217

TOTALE	12.217
	=====

Investimenti in Immobilizzazioni materiali:

Spese incrementative su Immobili industriali - Lotto II	32.019
Spese incrementative su Immobili Centro servizi	17.069
Impianti di allarme	16.643
Macchine ufficio elettroniche	7.898
Mobili e arredi	13.097

TOTALE	86.726
	=====

Si segnala che nel corso del 2018 le Immobilizzazioni immateriali in corso di realizzazione, rappresentate dai costi sostenuti per l'ottenimento del brevetto Plasma Jet (€ 300), sono state stralciate ed iscritte tra i costi in quanto non si è ritenuto possibile un recupero del costo.

Nel corso dell'esercizio in chiusura la Società ha ceduto a terzi varie Attrezzature scientifiche per Laboratori, totalmente ammortizzate, aventi un

costo storico di Euro 168.619. Le suddette dismissioni hanno determinato il conseguimento di Plusvalenze patrimoniali per Euro 55.279.

Si segnala, infine, che le Immobilizzazioni Finanziarie (€ 500) non hanno subito variazioni rispetto al precedente periodo.

2_LE BUSINESS UNIT DELLA SOCIETA'

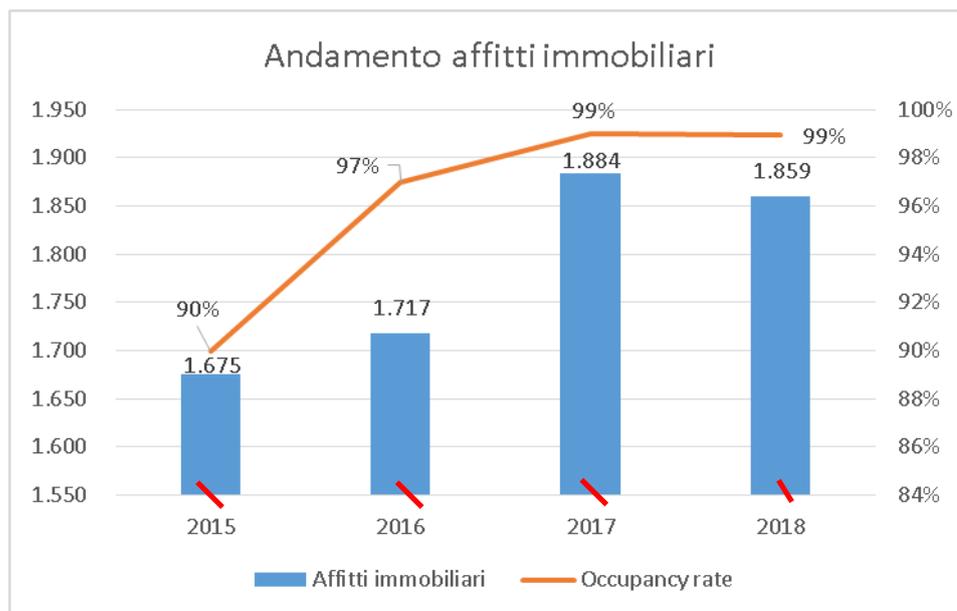
Nel corso dell'anno appena concluso la società ha svolto le proprie attività attraverso le tre business unit: i servizi immobiliari, la centrale idroelettrica e le attività di Ricerca e Innovazione (R&I).

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 mantiene un livello di occupazione prossimo alla piena occupazione.

A fine anno l'accordo di insediamento con Enea è oramai in dirittura di arrivo e produrrà nuovi ricavi dal 2019. Il grafico che segue rappresenta la stabilità degli affitti comparata al trend dell'ultimo quadriennio.



Occupancy rate 2018 rettificato con opzione esecutiva insediamento Enea

Il valore della produzione di settore per l'anno 2018 è di **Euro 4.023.334**, in lieve diminuzione rispetto al 2017 (-3.5%) per effetto del protrarsi della trattativa di Enea, i cui effetti si produrranno a partire dal 2019. La tabella seguente riporta la distribuzione dei ricavi di settore per categoria (cfr. 2018 vs 2017)

VALORE DELLA PRODUZIONE IMMOBILIARE	VENDITE, PRESTAZIONI e RIMBORSI		CONTRIBUTI E ALTRI RICAVI		TOTALE
	2018	2017	2018	2017	
	1.966.657	1.968.582	1.216.709	1.343.579	839.968
					858.070
Δ	- 1.925	- 126.870	- 18.102		- 146.897
$\Delta\%$	-0,1%	-9,4%	-2,1%		-3,5%

Il costo della produzione di settore per l'anno 2018 è di **Euro 3.713.501** in calo del 1.3% rispetto all'anno precedente. 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 quasi il 90% 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 presidiare con sempre maggiore attenzione l'andamento della spesa. Sul tema vettori energetici, i consumi ed i costi correlati sono influenzati anche da variabili meteo (inverno 2018 freddo e nevoso). Per quanto concerne il contrasto all'obsolescenza degli impianti, si sta valutando per il 2019 l'opportunità di un passaggio alla rete cittadina di Teleriscaldamento, al fine di garantire un adeguato ammodernamento ed una notevole semplificazione della gestione. 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 84.921. Si tratta di un risultato in crescita rispetto all'anno precedente +14%. Il grafico che segue rappresenta il trend dell'ultimo quadriennio. Permane l'obiettivo di superare questi valori, sfruttando quanto prima l'auspicabile maggiore visibilità che deriverà dalla sistemazione urbanistica di Corso Principe Oddone.

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

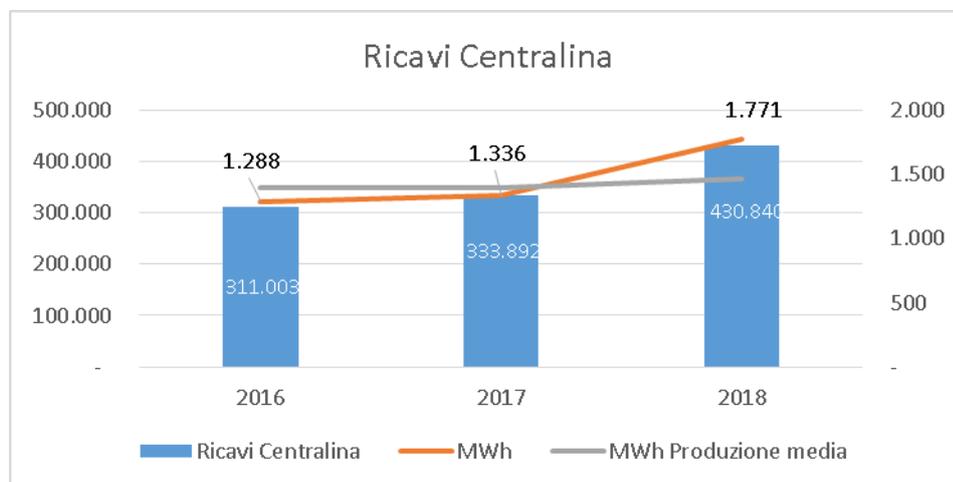
Al 31 dicembre 2018 il fatturato relativo alla cessione di energia elettrica prodotta dall'impianto idroelettrico ammonta a Euro 389.671. Segnaliamo che a fine aprile, l'impianto è stato fermo a causa di un danno al

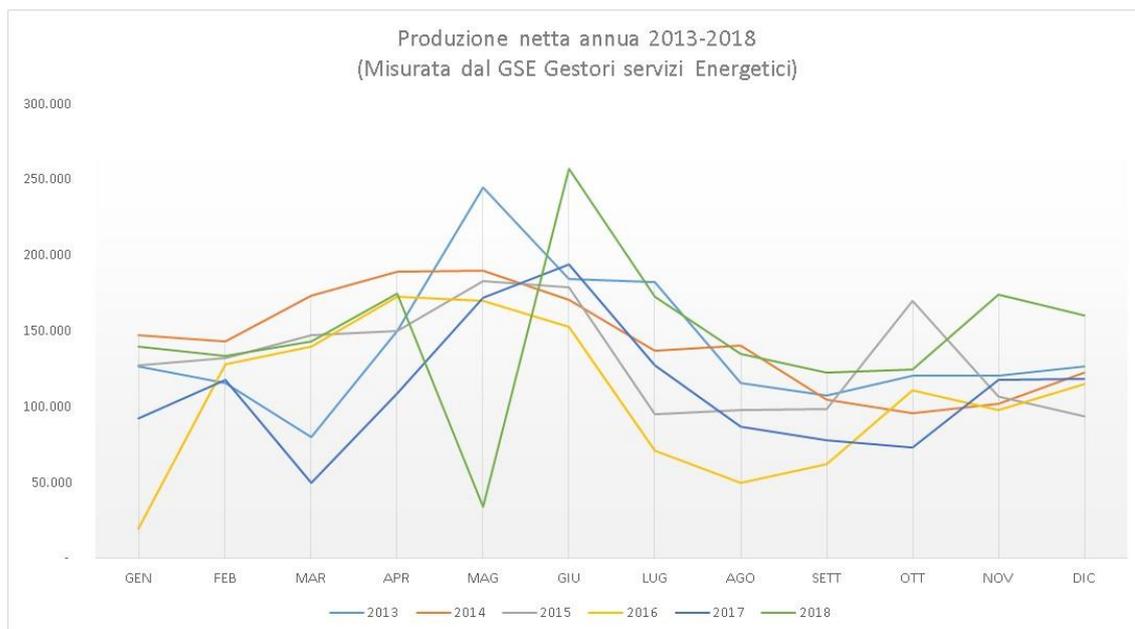
trasformatore, risolto tempestivamente. A copertura del danno di mancata produzione è intervenuto un rimborso assicurativo di Euro 41.169. Il volume di ricavi generato nell'anno 2018, è stato dunque di **Euro 430.840**, ben al di sopra della media periodo e della previsione nel Piano Industriale. Rispetto al 2017 il fatturato specifico è cresciuto di 96.948 Euro (+29%).

Infatti nell'anno in oggetto l'energia elettrica prodotta dall'impianto idroelettrico è stata pari a 1,771 GW/h contro gli 1,336 GW/h dell'anno precedente facendo registrare un aumento annuo del 33%.

Le cause dell'aumento di produzione sono frutto di una attenta micro-gestione svolta da risorse interne che ha portato ad ottimizzare il rendimento dell'impianto.

Il due grafici che seguono meglio rappresentano il miglioramento della produzione 2018 nel confronto con gli esercizi passati.





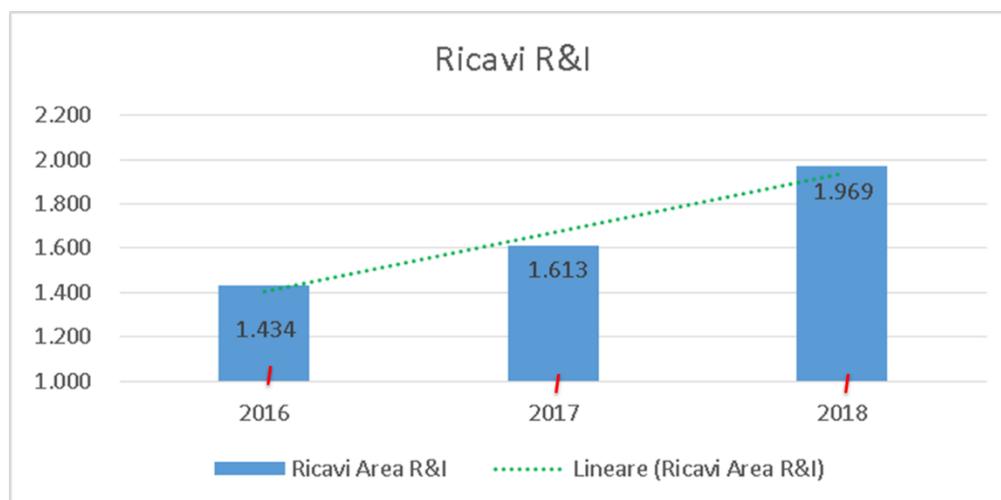
I fondamentali economici e finanziari dell’impianto idroelettrico si confermano dunque particolarmente solidi, e contribuiscono positivamente al risultato dell’azienda. L’attività dell’impianto genera un ottimo reddito operativo di 227 k€ pari al 48% del valore della produzione di settore.

C) LE ATTIVITA’ DI RICERCA, SVILUPPO E INNOVAZIONE

Nel corso del 2018 il settore R&I ha lavorato su 102 commesse e progetti, per un volume di attività complessivo di Euro 1.969.281¹. 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.

¹ Comprensivo dei contratti di cessione di attrezzature scientifiche contabilmente classificate come plusvalenze patrimoniali

Il volume di attività caratteristico 2018 è notevolmente cresciuto del 22% rispetto all'anno precedente (+356 k€) a conferma di un trend che nell'ultimo triennio è costantemente in crescita.



Si conferma incisivo l'operato del gruppo di lavoro interno denominato *Business Development*, focalizzato sulla ricerca di nuove attività e servizi 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 1.969 k€ di ricavo in 102 commesse, per tipologia e settore, per fonte e durata:

- 1) 75 commesse a ricavo e 27 progetti finanziati a rendiconto. La distribuzione percentuale in valore ci dice che dei 1.969 k€ (Volume d'affari di settore) il 53% è generato da progetti finanziati e il 47% da commesse a ricavo.
- 2) 41 progetti annuali e 61 progetti di durata pluriennale.
- 3) 57 di origine pubblica e 45 da fonte privata. La distribuzione percentuale in valore ci dice che il 83% del volume d'affari del settore ha origine pubblica e il 17% ha origine privata, dato in continuità con la distribuzione degli anni precedenti.

Nel 2018 le Business Unit operative sono state 6:

1. Advanced Energy
2. Green Chemistry
3. Plasma Nanotech
4. Green Building
5. CleanTech (comprese le attività del Polo di innovazione CLEVER)
6. Politecnico SEASTAR-MISE

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

- GREEN BUILDING:

- 22 progetti e commesse nel settore Bioedilizia per un totale ricavi di circa 452 mila Euro;
- Di cui:
 - 16 commesse a ricavo e 6 progetti finanziati;
 - 15 attività commissionate da istituzioni pubbliche e 7 da soggetti privati;
 - 8 commesse annuali e 14 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 21 k€

- ADVANCED ENERGY:

- 11 progetti e commesse nel settore Energia per un totale ricavi di circa 173 mila Euro
- Di cui:

- 5 commesse a ricavo e 6 progetti finanziati
- 8 attività commissionate da soggetto pubblico e 3 da soggetti privati
- 2 commesse annuali e 9 attività di durata pluriennale

Il settore è basato su commesse di importo medio di 16 k€

- CLEAN TECH (compreso il Polo di innovazione CLEVER):
 - 28 progetti e commesse nel settore CleanTech per un totale ricavi di circa 705 mila Euro
 - Di cui:
 - 23 commesse a ricavo e 5 progetti finanziati
 - 16 attività commissionate da soggetto pubblico e 12 da soggetti privati
 - 16 commesse annuali e 12 attività di durata pluriennale

Il settore è basato su commesse con importo medio di 25 k€

PLASMA NANO-TECH:

- 22 progetti e commesse nel settore nanotecnologie per un totale ricavi di circa 194 mila Euro
- Di cui:
 - 1 progetto finanziato e 21 commesse a ricavo
 - 5 attività commissionate da istituzioni pubbliche e 17 da soggetti privati
 - 8 commesse annuali e 14 attività di durata pluriennale

Il settore si basa ancora su un mercato di nicchia, molto volatile, con commesse dal contorno molto indefinito difficili da finalizzare. L'importo medio per commessa è di 9 k€.

GREEN CHEMISTRY:

- 17 progetti e commesse nel settore bioenergia per un totale ricavi di circa 286 mila Euro
- Di cui:
 - 8 commesse a ricavo e 9 progetti finanziati
 - 11 attività commissionate da istituzioni pubbliche e 6 da soggetti privati
 - 7 commesse annuali e 10 attività di durata pluriennale

L'importo medio per commessa è di 17 k€.

SEASTAR-MISE. Si tratta di una nuova attività commissionata dal Politecnico a supporto di un loro progetto finanziato dal MISE. Le attività sono 2 entrambe commesse a ricavo di durata pluriennale e per l'appunto di origine pubblica per un importo di competenza di circa 159 k€

Nel 2018 il costo della produzione del settore R&I è di Euro 1.582.220 ovviamente, vista la forte crescita dei ricavi, in aumento rispetto al 2017 a sostegno delle nuove attività.

Segue un breve focus su alcuni dei principali temi sviluppati nel corso del 2018.

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; in particolare, nel 2018 Environment Park e Consorzio Univer, che coordina insieme al Parco il Polo, hanno accompagnato i 23 progetti di ricerca e innovazione finanziati tramite POR FESR 2014-2020 della Regione Piemonte e offerto servizi e opportunità a tutte le realtà associate.

Il Polo nel 2018 ha raccolto la progettualità sui temi CleanTech di oltre 100 imprese, organizzato e ospitato in Environment Park oltre 15 eventi sui temi dell’innovazione e della sostenibilità ambientale; tra gli eventi dell’anno, Environment Park è stato scelto come unica location mondiale da Climate Kic per l’evento internazionale Climathon Main Stage 2018, un palcoscenico internazionale della Kic Europea sul clima che, anche col contributo del Polo e del Comune di Torino, ha riunito nel Parco imprenditori, policy maker e scienziati impegnati nella lotta ai cambiamenti climatici: la due giorni è stata occasione di aggiornamento, incontro e visibilità per le imprese associate e per il territorio.

Tra le attività di servizio riconducibili alla sfera della cooperazione internazionale, occorre citare il progetto “Appui aux Pôles Tunisiens” (Sostegno ai Poli Tunisini). Si tratta di una consulenza al Ministero dell’industria Tunisino, giunta al suo terzo anno di attività, finalizzata allo sviluppo di quattro parchi tecnologici nelle città di Sousse, Bizerte, Gabes e Monastir. Finanziata dalla Agenzia Italiana della cooperazione allo sviluppo – Ministero degli Esteri, questa attività vede impegnato Environment Park in

qualità di Capofila di una ATI costituita da Bioindustry Park SpA (ITA), Arthur D Little Spa (ITA) e Tema Consulting SA (TUN).

Nel corso del progetto il gruppo di lavoro fornisce assistenza tecnica nello sviluppo di un modello di *governance* dei parchi tecnologici tunisini, incentrato sulla fornitura di servizi per l'innovazione, la creazione di incubatori e sostegno alle startup, la gestione immobiliare sostenibile di zone industriali. Inoltre è fornita assistenza tecnica al Ministero Tunisino nello sviluppo di programmi di sostegno ai cluster di innovazione e alla internazionalizzazione delle imprese. Il progetto è stato avviato nell'aprile 2016 e vedrà la sua conclusione a novembre 2019.

Come scritto in apertura di paragrafo, continua l'attività propulsiva del gruppo di lavoro denominato *Business Development*. La continuità dell'azione di lavoro, unitamente alla stabilità dei bandi di ricerca, in questa fase, sono fattori che hanno contribuito ad alimentare le attività. Infatti, non solo si registra un'ottima crescita dei ricavi per l'anno appena concluso, ma si osserva anche un importante effetto conseguente alla pluriennalità dei progetti, tant'è che nel 2019 fin dalla data di redazione della presente, il volume dei progetti attivi acquisiti supera di molto i risultati dell'anno precedente, dando una visibilità notevole anche per il biennio 2020-21.

Si segnala come ancora attiva la valorizzazione del brevetto europeo denominato internamente PLASMA-SKI attraverso una serie di trattative il cui esito, ancorché incerto, presenta alcuni sviluppi che potrebbero avere ulteriori esiti nell'anno in corso.

Nel 2018 il Parco ha mantenuto attive una serie di partnership funzionali alle attività di R&I. Si tratta degli accordi con 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. Occorre in particolare evidenziare la sinergia con il Politecnico di Torino, e gli ottimi sviluppi degli accordi collaborativi derivati stipulati negli ultimi 12-18 mesi, che vedranno una operatività a regime nel prossimo esercizio attraverso azioni per la realizzazione di aree sperimentali e laboratori di utilizzo congiunto. Tali aree sperimentali determineranno un deciso ampliamento dell'offerta di servizi sia a favore degli Enti stessi, sia verso terzi (imprese) nell'ambito di programmi a regia pubblica (es. programmi di cofinanziamento della ricerca applicata) o di commesse legati a contratti secondo una gestione coerente con il modello delle infrastrutture di ricerca ad accesso aperto.

Tutti questi elementi hanno contribuito nel 2018 a rafforzare quest'area operativa dando un nuovo e più vigoroso slancio al perseguimento dello scopo sociale e della mission che i Soci ci hanno affidato.

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		
	2018	2017		2018	2017
ATTIVO FISSO	37.504.332	38.999.566	MEZZI PROPRI	16.602.929	16.485.883
ATTIVO CIRCOLANTE	4.588.216	4.996.263	PASSIVITA' CONSOLIDATE	1.192.818	1.974.556
RATEI E RISCONTI	29.198	39.616	PASSIVITA' CORRENTI	7.101.937	7.508.649
	0	0	RATEI E RISCONTI	17.224.062*	18.066.357
	-----	-----		-----	-----
TOTALE CAPITALE INVESTITO	42.121.746	44.035.445	TOTALE CAPITALE DI FINANZIAMENTO	42.121.746	44.035.445
	=====	=====		=====	=====

(*) €. 17.207.402 sono considerati passività a medio-lungo termine in quanto Risconti passivi pluriennali su Contributi; €. 16.660 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 (€. 2.331 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.

	2018	2017	2016
Peso delle immobilizzazioni: <i>Immobilizzazioni / Totale Attivo</i>	89,0	88,6	89,4
Peso del Capitale circolante: <i>Attivo circolante / Totale attivo</i>	11,0	11,4	10,6

Peso del Capitale proprio: <i>Capitale proprio / Totale passivo</i>	39,4	37,4	36,2
Peso delle passività consolidate: <i>Passività cons.te / Totale passivo</i>	43,7	45,5	48,1
Peso delle passività correnti: <i>Passività correnti / Totale passivo</i>	16,9	17,1	15,7

I dati emergenti dai prospetti sopra riportati confermano che il Capitale di Environment Park risulta in larga parte (89%) investito in Immobilizzazioni, principalmente rappresentate dalle strutture immobiliari del Parco e, per la parte rimanente (11%), in Attivo circolante, principalmente rappresentato dai Progetti in corso di realizzazione (Rimanenze). Nell’ultimo anno

il rapporto si è leggermente spostato a favore delle Immobilizzazioni, a seguito della riduzione del Magazzino.

A fronte di tali impieghi decisamente “rigidi” si rileva che il Capitale proprio rappresenta soltanto il 39,4% delle fonti di finanziamento le quali, per il 60,6%, sono costituite da Capitale di debito, di cui una buona parte (27,9%) 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 17,2 milioni di Euro i quali, nella presente analisi, sono stati assimilati alle Passività a medio lungo termine.

Pur avendo riguardo a tali osservazioni, va comunque rilevato che i Mezzi propri 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 la costante riduzione del debito e gli attuali bassi tassi di interesse, penalizzano ancora sensibilmente i risultati ottenuti dalla gestione operativa.

Va peraltro osservato che nel corso del triennio 2016 -2018 il peso percentuale dei mezzi propri risulta in lieve ma costante crescita, essenzialmente a causa della progressiva riduzione dell’indebitamento e del conseguimento di positivi risultati economici.

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.

	2018	2017	2016
Indice di disponibilità: <i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	0,64	0,66	0,67
Indice di liquidità: <i>Liquid. differite + Liquid. correnti / Passività correnti</i>	0,23	0,14	0,21
Indice di autocop. del Capitale fisso: <i>Patrimonio netto / Immobilizzazioni</i>	0,44	0,42	0,41
Indice di copertura fin. delle Immobil.: <i>Capitale permanente / Immobilizzazioni</i>	0,93	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. In questo caso l'indice non si discosta molto dalla situazione di equilibrio, in considerazione dei rilevanti Contributi, ora espressi come Risconti passivi, che la Società ha ricevuto per la costruzione delle proprie strutture.

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:

	2018	2017	2016	2015
Depositi bancari e postali	702.326	207.998	360.666	368.835
Denaro e valori in Cassa	2.083	2.297	1.825	1.698
(-) Debiti v.so Banche a Breve	-2.655.370	-2.994.276	-3.094.036	-3.062.736
(-) Debiti v.so Banche a m.l.	-363.540	-686.545	-1.007.795	-815.580
(-) Debiti v.so Soci per finan.	-871.741	-871.741	-1.121.741	-1.321.741
(-) Debiti v.so Altri finanz.	0	-85.176	-85.176	-170.351
	-----	-----	-----	-----
Posizione finanziaria netta	-3.186.242	-4.427.443	- 4.946.257	-4.999.875

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 – 2018, si è ridotto di Euro 1.813.633**. La Società, infatti, rimborsa regolarmente le rate dei propri mutui e ha decisamente ridotto l'importo dei finanziamenti concessi da alcuni Soci.

Il miglioramento risulta particolarmente marcato nell'esercizio 2018, in cui si rileva un alleggerimento della posizione debitoria netta di oltre 1.200 k€, come confermato anche dai risultati del Rendiconto finanziario.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

	2018	2017	2016
Ricavi dell'area operativa	6.437.951	4.487.709	5.383.916
Variazione rimanenze prodotti in corso di lavorazione	895	0	41.987
Variazione lavori in corso	-979.042	680.886	-650.252
Altri ricavi e proventi	145.092	123.191	58.049
	-----	-----	-----
VALORE PRODUZIONE OPERATIVA	5.604.896	5.291.786	4.833.700
Costi esterni operativi	-2.436.250	-2.274.057	-2.244.159
	-----	-----	-----
VALORE AGGIUNTO	3.168.646	3.017.729	2.589.541
Costi del personale	-1.480.766	- 1.320.861	- 1.325.376
Altri costi e oneri	-508.834	- 513.354	- 510.429
	-----	-----	-----
EBITDA	1.179.046	1.183.514	753.736
MARGINE OPERATIVO LORDO – MOL	21,0%	22,4%	15,6%
Contributi per realizzo Parco	860.859	867.585	867.144

Ammortamenti	-1.593.877	- 1.623.682	- 1.635.653
Accantonam.to Fondo svalutazione crediti	0	- 26.563	- 5.586
	-----	-----	-----
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	446.028	400.854	- 20.359
Risultato Area finanziaria (al netto degli oneri)	33	128	68
	-----	-----	-----
EBIT NORMALIZZATO	446.061	400.982	- 20.291
Risultato dell'Area straordinaria	0	- 23.000	0
	-----	-----	-----
EBIT INTEGRALE	446.061	377.982	- 20.291
Oneri finanziari	-161.193	- 162.437	- 138.553
	-----	-----	-----
RISULTATO LORDO	284.868	215.545	- 158.844
Imposte sul Reddito	-167.821	- 150.069	- 40.875
	-----	-----	-----
RISULTATO NETTO	117.047	65.476	- 199.719
	=====	=====	=====

Dopo il rilevante incremento della redditività aziendale registrato nel 2017, l'esercizio in chiusura rileva una sostanziale conferma di tale risultato.

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) risultano, infatti, sostanzialmente stabili 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 un'indicazione molto 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

	2018	2017	2016	2015
Valore della produzione	6.465.755	6.159.371	5.698.625	5.789.189
Costi della produzione	-6.019.727	-5.758.517	-5.703.368	-5.752.762
Differenza tra valori e costi della produzione (Ebit)	446.028	400.854	- 4.743	36.427
Risultato Area finanziaria	-161.160	- 162.309	- 138.485	- 156.416
Risultato area straordinaria	0	- 23.000	- 15.616	289.416
Risultato prima delle imposte	284.868	215.545	- 158.844	169.427
Imposte sul reddito	-167.821	- 150.069	- 40.875	- 134.072
Risultato netto	117.047	65.476	- 199.719	35.355

Dal Prospetto sopra esposto emerge che nell'ultimo quadriennio il Valore della produzione si è incrementato di Euro 676.566, pari all' 11,69%. L'aumento appare particolarmente significativo negli ultimi due esercizi. Nel periodo considerato i costi della produzione fanno registrare un incremento decisamente

più contenuto, in ordine del 4,64%. 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 446.028 dell'esercizio in chiusura.

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

L'area tributaria genera 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€.

Il risultato netto conseguito nell'ultimo triennio risulta, dunque, in deciso, costante miglioramento.

INDICATORI DI REDDITIVITA'

	2018	2017	2016
R.O.E. (Return on equity): <i>Reddito netto / Patrimonio netto</i>	0,7050	0,3972%	Negativo
R.O.I. (Return on investments): <i>Reddito operativo (EBIT norm.) / Capitale investito operativo*</i>	1,0770	0,9150%	Negativo
R.O.S. (Return on sales): <i>Reddito operativo (EBIT norm.) / Vendite</i>	6,9286	7,5774%	Negativo

* 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 un progressivo miglioramento.

In ottemperanza alle disposizioni del D.lgs. 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 2018.

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. Esso 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 2018 - con il metodo indiretto - indica che la gestione operativa ha generato un flusso

finanziario di Euro 1.284.566, decisamente superiore rispetto all'anno precedente (Euro 632.260). Il suddetto risultato, oltre che dal miglioramento dell'utile conseguito, deriva principalmente dal fatto che molti Progetti e commesse sono giunte a conclusione e hanno potuto essere monetizzate.

Tale rilevante liquidità operativa è stata in parte assorbita dalla gestione degli investimenti (€ 43.364) ma, soprattutto, dall'attività finanziaria che ha determinato esborsi netti per Euro 747.088, destinati al rimborso dei finanziamenti ottenuti in passato dal sistema bancario e da altri Enti.

Sotto il profilo finanziario l'esercizio 2018 ha pertanto generato una variazione positiva delle Disponibilità liquide complessive di Euro 494.114, mentre nel precedente periodo si era registrata una riduzione di Euro 152.196.

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.

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

Tra le politiche per la gestione dei rischi, segnaliamo:

a) l'adozione e il mantenimento del modello di organizzazione gestione e controllo ex D.lgs. 231/2001 – in tema di responsabilità amministrativa della Società;

b) adesione volontaria alla normativa anticorruzione (ex legge n. 190/2012), e trasparenza (D.lgs. 33 del 2013 e s.m.i.), con la pubblicazione delle principali informazioni sul sito web della società nella sezione *società trasparente*;

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 non ancora prossimi in conseguenza del ripresentarsi di una situazione di recessione, 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 che il rischio di contrazione dei prezzi delle locazioni immobiliari nel settore terziario direzionale abbia una bassa probabilità considerato che il mercato locale si dimostra in lenta ripresa, e che salvo disdette impreviste, la quasi piena occupazione dei fabbricati sarà confermata anche nel prossimo esercizio.
- 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 al vaglio l'ipotesi di

changing del sistema di riscaldamento da GAS e Legno Cippato al Teleriscaldamento (trattativa in corso con Iren Energia). Il cambiamento menzionato, avrà un effetto economico netto di incremento dei costi trascurabile.

- L'eventuale variazione dei cambi valutari continua ad avere effetti molto contenuti, considerato che, l'unico contratto estero attivo (la commessa Tunisia) è interamente nominato 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 prosegue nell'attento controllo del rischio liquidità, considerando le scadenze imposte dagli impegni finanziari (pagamenti) ed i flussi finanziari attesi dalle attività svolte (incassi).

- Al 31 dicembre 2018 erano attive le seguenti linee di credito:
 - Linea di credito da 650 k€ con Banca Alpi Marittime, garantita da Fideiussione del Socio Finpiemonte di Euro 500 mila. Scadenza 31/12/2019.
 - Linea di cassa con Banca Creval per 50 k€, a revoca.
 - Linea di credito chirografaria con Banca di Asti, per l'anticipo di contratto per 500 k€, a termine contratto (settembre 2020).
 - Linea di credito con Banca BNL per 2.000.000 di Euro, garantita da Fideiussione Finpiemonte del medesimo importo. Scadenza 31/3/2019
- Con Banca BNL è in fase di contrattazione il rientro della linea esistente da 2 MI di Euro, in 60 mesi con rate trimestrali fondata sul mantenimento della garanzia di Finpiemonte in essere, per tutta la durata dell'ammortamento, con lo svincolo decrescente della fideiussione. A fine Dicembre, il Socio Finpiemonte S.p.A., nelle more della delibera di Banca BNL, ha optato per il rinnovo temporaneo della garanzia fino al 31 marzo, manifestando la disponibilità a supportare il rientro concordato. La società conferma che, a parità di altre condizioni, il nuovo piano BNL a 60 mesi è sostenibile. E' in fase di valutazione la proposta alternativa formulata da un primario istituto di credito per il consolidamento dell'intera posizione BNL attraverso un mutuo ipotecario
- 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. Si reputa che la società possa ragionevolmente continuare a mantenere tali impegni.
- Nel mese di settembre 2018 la società ha provveduto a versare l'ultima rata del prestito FIP a favore della Regione Piemonte. Il rimborso dei prestiti onerosi verso i soci Finpiemonte e Città di Torino è stato prudentemente sospeso, nelle more della definizione delle modalità di proseguimento del rapporto con Banca BNL e relative garanzie, con l'intendimento di proseguire nel rimborso non appena sarà formalizzato il nuovo rapporto, in base al principio di corretta amministrazione. Si precisa infatti che la liquidità disponibile, sia al 31/12/2018 che alla data di redazione della presente, è sufficiente a procedere con i rimborsi come previsto
- I contratti immobiliari attivi, il flusso di entrate generate dall'impianto idro-elettrico e i flussi di entrata dei progetti e dei servizi R&I garantiscono adeguata solidità alle prospettive finanziarie per l'esercizio 2019.

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

La società opera nell'alveo definito dal Piano Industriale per il periodo 2017-2020, approvato dai soci il 27/12/2017. Alla data del 31 Dicembre 2018, il Piano economico è stato perfettamente rispettato con l'ottenimento dell'utile atteso. In linea con le previsioni finanziarie, la società ha soddisfatto le principali azioni previste nel Piano, sia 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 il rimborso dei prestiti a medio lungo termine nei confronti del sistema bancario. Si rileva il rimborso completo della Scheda FIP (prestito non oneroso a favore della Regione Piemonte). I prestiti onerosi con la Città di Torino e con Finpiemonte proseguiranno il regolare rimborso, al rilascio delle garanzie necessarie per la principale linea di credito, comunque entro il termine previsto dai piani finanziari.
2. **Linee di credito a breve**. Al 31 dicembre 2018 il castelletto delle linee di credito era di Euro 3.200.000, composto da: A. Linea di Credito con Banca BNL (2 MI di Euro) garantita da Fideiussione Finpiemonte di egual importo in scadenza al 31 marzo 2019; Linea di Credito con Banca Alpi Marittime (650.000 Euro) garantita da Fideiussione Finpiemonte da 500.000 Euro in scadenza al 31 dicembre 2019. Linea di credito a revoca con CREVAL (50.000 Euro). Linea di credito

chirografaria con Banca di Asti (500.000 Euro) basata su anticipo contratti. La principale linea di credito operativa continua ad essere quella concessa da Banca BNL per 2 MI di Euro, garantita da fideiussione Finpiemonte di egual importo. E' in corso la definizione delle modalità di proseguimento del rapporto con Banca BNL nell'ottica di una progressiva e costante riduzione del tiraggio con l'obiettivo di chiudere la posizione passiva in 60 mesi, accompagnato dallo svincolo progressivo della garanzia, oppure consolidando con altro istituto di credito. Si dà conto, inoltre, del significativo miglioramento del cash flow operativo, il quale genera un avanzo corrente sufficiente a onorare gli impegni finanziari, compreso il progressivo rimborso della linea con BNL, a dimostrazione della sempre maggior indipendenza finanziaria della Società, come evidenziata dagli indici riportati nei paragrafi precedenti. Come già detto in apertura la società si è fatta parte attiva per valutare soluzioni alternative al rapporto in essere con banca BNL, anche attraverso ipotesi di consolidamento basate su garanzie reali.

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.

Fra i potenziali rischi incidenti sull'equilibrio finanziario, occorre segnalare, l'eventuale probabile recesso parziale del Socio Città di Torino. La

Città di Torino, ai sensi del disposto dell'art. 24, comma 1 del D.lgs. 175/2016 (TUSP), ha predisposto il Piano di revisione straordinaria delle partecipazioni (Del. C.C. del 2/10/2017) qualificando, ai sensi dell'art. 4, comma 1 del TUSP, come non strettamente necessaria per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, la propria partecipazione in Environment Park. Il Comune di Torino ha pertanto ritenuto di procedere alla dismissione – a partire da una quota pari al 5% del Capitale sociale – della partecipazione complessivamente detenuta in Environment Park. Tale procedura di dismissione, esperita dalla Città nel primo semestre 2018, non ha tuttavia avuto esito positivo e non si è reso possibile entro il termine del 30 settembre 2018, addivenire alla cessione medesima. Conseguentemente, in ottemperanza al disposto dell'art 24, comma 5 del TUSP, la Città di Torino, in data 17 ottobre 2018, ha chiesto a questa società, l'attivazione della procedura di liquidazione in base ai criteri stabiliti dall'art. 2437-ter, secondo comma, CC e seguendo il procedimento dell'art. 2437-quater del Codice Civile. In ragione di ciò, il C.d.A. di Envipark, in data 7 novembre 2018, ha dato mandato di individuare un perito per redigere un parere valutativo finalizzato alla determinazione del valore delle azioni conferendo poi tale incarico al Prof Valter Cantino – Professore Ordinario di economia aziendale dell'Università degli studi di Torino.

Preso atto della richiesta di liquidazione, il C.d.A. si è fatto parte attiva con la Città, per avviare un dialogo finalizzato a: i) fornire elementi a supporto della revisione ordinaria del Piano di razionalizzazione delle partecipazioni ex art. 20 comma 1 del TUSP, idonei a integrare il requisito di interesse generale. E conseguentemente la Città, con delibera del C.C. 10/12/2018, ha ritenuto di poter considerare il mantenimento della partecipazione in Environment Park

per la quota residua. ii) manifestare la necessità, qualora di dovesse giungere alla liquidazione in denaro della quota, conseguente all'eventuale recesso, che il piano di pagamento abbia un impatto finanziario minimo e dilazionato nel tempo. La città stessa ha fornito al riguardo ampie rassicurazioni richiamando il principio di salvaguardia della continuità aziendale, enunciato nel provvedimento medesimo riguardante il piano di razionalizzazione.

Sulla base delle informazioni disponibili al momento della redazione del presente documento, il Rischio finanziario, ancorché correlato a fattori esterni, risulta essere adeguatamente valutato e si ritiene possa essere sotto il controllo dell'Organo amministrativo entro i limiti della normale operatività finanziaria.

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. La Società è dotata di un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.lgs. 231/2001, e ne cura il mantenimento. 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 e mantiene la 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. Per quanto riguarda gli adempimenti per l'Anticorruzione (D.lgs. 190/2012), e per la Trasparenza (D.lgs. 33/2013 e D.lgs. 97/2016), incluso il disposto del D.lgs. 175/2016 (TUSP), conformemente ad una delibera del Consiglio di Amministrazione che fa propria la tesi di un parere legale

orientato a: A) *Approfondire la questione riguardante la natura giuridica della Società medesima declinandola con riferimento a quanto previsto dal d.lgs. 175/2016 anche alla luce del recente orientamento sul tema del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 15 febbraio 2018.* B) *Segnalare eventuali adempimenti, ai sensi del d.lgs. 175/2016 e di altre normative applicabili al caso di specie (tenendo conto degli eventuali orientamenti interpretativi medio tempore formatisi), ai quali la Environment Park S.p.a. sarebbe soggetta a seguito dell'accertamento della natura giuridica della medesima;* la Società prosegue l'applicazione senza alcun obbligo cogente ma per pura adesione volontaria ritenendo importante nei confronti dei terzi, seguire i principi generali in materia di trasparenza e prevenzione della corruzione. Per tanto viene regolarmente alimentata la sezione del proprio sito WEB dedicata all'amministrazione trasparente e si 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 MI 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 20 luglio 2018 Envipark ha ottenuto da AGCM il rinnovo del rating di legalità con un punteggio di ★★ ++ su un massimo di 3 stelle. Il giudizio ha durata di 2 anni dal rinnovo. 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 AGCM². Ai

² 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

richiedenti che soddisfano il profilo base viene assegnato un punteggio base pari a una stella (★). La seconda stella e i due fregi successivi, sono stati raggiunti per aver soddisfatto ulteriori criteri³

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

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

³ 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).

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 negli anni una dipendenza finanziaria dal sistema bancario. Oggi, la buona prospettiva economica l'efficienza della gestione corrente, il significativo avanzo primario e la notevole patrimonializzazione, sono fattori che consentono alla società di migliorare regolarmente la Posizione Finanziaria Netta per un miglior equilibrio generale, a sostegno della Mission aziendale.

VALUTAZIONE DEL RISCHIO – Lo strumento del rating aziendale.

In continuità con l'impostazione dell'esercizio 2017, anche per il 2018, 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. Si dà dunque evidenza del rating ECAI (External Credit Assessment Instruction), evaso da Cerved il 17 novembre 2018 (Codice Cerved: 2494573466).

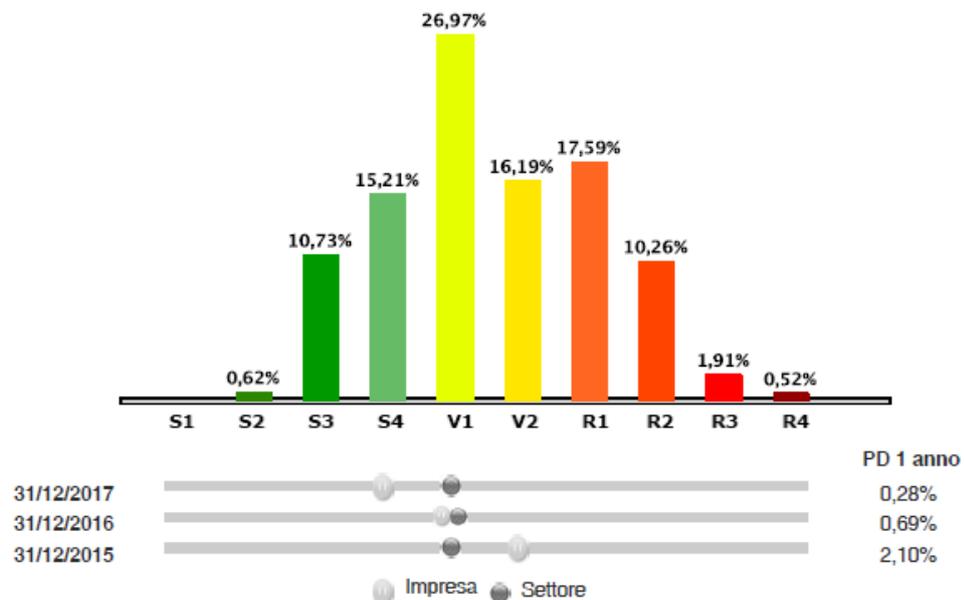
Il report in questione si definisce come la valutazione delle capacità di un soggetto economico di onorare puntualmente gli impegni finanziari assunti,

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. Il giudizio complessivo è sostanzialmente invariato rispetto al 2017.

- **Merito Creditizio Buono (B1.2)** – Cerved Group Rating. Probabilità di insolvenza (a 12 mesi) 2.57%. 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 [sostanzialmente invariato rispetto al 2017];
- **Positiva** La valutazione qualitativa dell'analista, ossia il giudizio dell'analista di Cerved Rating Agency sulla situazione complessiva dell'impresa [invariata rispetto al 2017];
- **Solvibilità.** 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 [migliorata rispetto al 2017 da solvibilità moderata a solvibilità];
- **Eventi negativi limitati.** Valuta il peso degli eventi negativi riscontrati su impresa ed entità collegate [peggiorata rispetto al 2017 da assenti a limitati]

- **Segnali di rischio.**
 - **Deboli segnali** 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 [peggiorata rispetto al 2017 da assenti a deboli].
 - **Assenza** di rischio strutturale. Valuta l'affidabilità connessa al profilo anagrafico, settoriale e dimensionale derivante dalle informazioni ufficiali reperite dal Registro Imprese [invariata rispetto al 2017];
- **Valutazione Complessiva** (ossia la distribuzione delle imprese del settore per categorie di rischio economico finanziario e confronto della rischiosità di impresa con il settore, per il triennio 2015-16-17 – *vedi grafico*). Nell'ultimo anno considerato - Bilancio 2017 - l'azienda valutata si colloca nella classe S4 della scala della valutazione economico-finanziaria, evidenziando un livello di rischiosità nettamente migliore a quello mediano del settore di appartenenza [in miglioramento rispetto al report precedente – da V1 a S4]. Nota la valutazione è basata solo sul bilancio d'esercizio dell'azienda, pertanto non è influenzata dai rapporti interni ad eventuali gruppi di appartenenza.



Legenda

- S1 Sicurezza elevata
- S2 Sicurezza
- S3 Ampia solvibilità
- S4 Solvibilità
- V1 Solvibilità moderata
- V2 Solvibilità bassa
- R1 Rischio moderato
- R2 Rischio
- R3 Rischio elevato
- R4 Rischio molto elevato

Il report si conclude con la valutazione degli scenari.

Indicazioni del rating in caso di scenario più sfavorevole. Lo scenario più sfavorevole, eccetto eventi catastrofici, riguardante l'azienda ed il suo settore di appartenenza, potrebbe comportare una differente opinione sul merito creditizio. Tuttavia si stima che la classe minima di rating in queste condizioni rimanga invariata, ovvero sia B1.2.

Indicazioni del rating in caso di scenario più favorevole. Lo scenario più favorevole riguardante l'azienda ed il settore di appartenenza, tenuto conto del

piano di sviluppo operativo della società nonché degli oggettivi limiti strutturali della stessa, potrebbe comportare una differente opinione sul merito creditizio. Tuttavia si stima che la classe massima di rating in queste condizioni rimanga invariata, ovvero sia B1.2.

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 2018 la Società ha mantenuto la certificazione ISO 14001:2015 per la gestione ambientale dei propri processi.

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.

Gestione rifiuti. La gestione dei rifiuti è stata svolta in conformità alle procedure aziendali. Ad Ottobre 2018 è stato svolto il controllo biennale sulle ceneri derivanti dalla combustione della biomassa legnosa, a seguito delle quali il rifiuto (codice 100103) è stato classificato come non pericoloso ed avviabile a recupero

Inquinamento acustico: Nel mese di Giugno 2018 è stato condotto un monitoraggio dell'impatto acustico al perimetro del parco tecnologico. Le analisi hanno evidenziato che l'emissione e l'immissione di rumore da parte di 'Environment Park è compatibile con i limiti previsti dalla zonizzazione acustica della città di Torino per la zona interessata.

La tabella che segue rappresenta gli investimenti 2018 riconducibili alla sfera ambientale.

	ENERGIA, EFFICIENZA ENERGETICA E FONTI RINNOVABILI	ALTRI AMBITI (protezione, aria, acqua, rifiuti, suolo, ...)
INVESTIMENTI O AZIONI RICONDUCIBILI ALLA SFERA AMBIENTALE	27.717	0

8 INFORMAZIONI SU AMBIENTE E PERSONALE

6 INFORMAZIONI SU AMBIENTE E PERSONALE

Nel corso del 2018, a differenza degli altri esercizi, la gestione delle risorse umane è stata orientata principalmente al mantenimento dei livelli di operatività necessari al raggiungimento degli obiettivi di budget prefissati e alla sempre maggiore interazione e sinergia tra le aree aziendali, requisiti indispensabili per ottenere un efficientamento dei processi e lo sviluppo di nuovi ambiti in cui possa operare la Società.

Proprio per tali ragioni, come già previsto nello scorso esercizio, nel 2018 non è più proseguita l'azione di riduzione dell'orario di lavoro con relativa liquidazione dei permessi residui e, di conseguenza, non si è avuto l'effetto di contrazione dei costi del personale, che sono quindi ritornati sui valori degli esercizi precedenti al 2017.

Nel corso del 2018, infatti, il costo del lavoro si attesta a Euro € 1.480.766⁴, segnando un incremento rispetto allo scorso esercizio.

L'incremento, già atteso e considerato nei piani previsionali, per effetto sia della mancata riduzione dell'orario di lavoro di cui sopra sia di una serie di eventi già preventivati (fine della maternità obbligatoria e dell'allattamento di due risorse, rientro dall'aspettativa di un'altra risorsa), è stato comunque inferiore a quanto previsto nel budget in conseguenza di un'altra serie di eventi non preventivabili, ovvero le dimissioni volontarie di tre risorse e l'aspettativa di una nuova risorsa, avvenuti quasi tutti nell'ultimo trimestre dell'anno.

Proprio per tali ragioni, al 31 Dicembre 2018 si registra un calo del numero di risorse presenti, che scende a **25 dipendenti**, se si considerano i soli "contratti stabili", tutti inquadrati con contratto a Tempo Indeterminato. Per far fronte alle situazioni di criticità operativa che si sono venute a creare in conseguenza delle dimissioni del personale dipendente di cui sopra, sono state infatti attivate altre forme contrattuali ed è stato anche avviato il processo di analisi organizzativa per determinare le caratteristiche dei nuovi profili da inserire in organico stabilmente in sostituzione dei dimissionari.

⁴ Voce B9_costo della produzione

E' sempre continuato, invece, il monitoraggio su ferie e permessi, mediante la definizione, come negli anni precedenti, di un piano ferie al fine di ridurre/contenere 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.

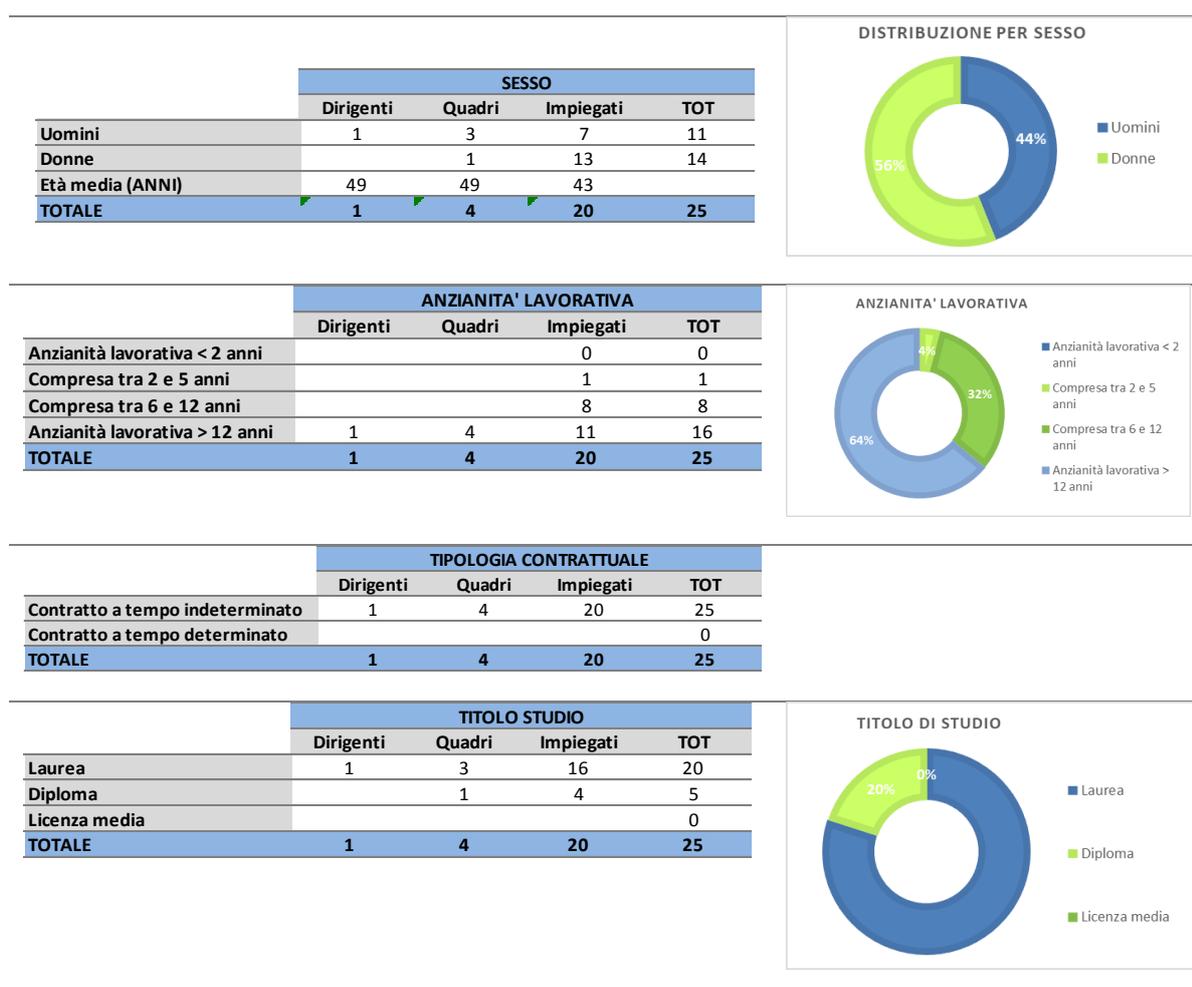
Riguardo all'assetto organizzativo della Società, nel corso del 2018, non ci sono state variazioni, salvo, come già espresso, una sempre maggiore interscambiabilità delle risorse tra le varie aree, verso una forma di integrazione tra le varie specializzazioni, specie nel settore Innovazione & Sviluppo. Questo anche grazie al lavoro del Gruppo "Business Development", che ha proseguito con l'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 nuovi servizi e attività di consulenza.

E' continuata altresì l'importante collaborazione con le istituzioni scolastiche e universitarie del territorio: sono stati svolti oltre 10 stage (ossia brevi percorsi svolti nell'ambito del ciclo di studi) in collaborazione con istituti di istruzione superiore, centri di formazione professionale e Università (Politecnico di Torino e Università degli studi) oltre a un percorso di Alternanza scuola-lavoro.

Per il 2019, soprattutto in considerazione delle dimissioni di cui si è detto sopra, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di budget prefissati e di ulteriore sviluppo della Società, si prevede, a valle dell'analisi organizzativa e dei settori con più alto livello di criticità dal punto di vista operativo, di inserire in organico stabilmente nuove risorse, anche mediante

trasformazione delle altre forme contrattuali attivate nell'anno 2017. Nel rispetto dei principi generali su cui si basa la gestione delle risorse umane nella Società, delineati nel Sistema di gestione Qualità e nel Codice Etico del Modello 231/01, la scelta delle nuove risorse avverrà seguendo criteri di meritocrazia e pari opportunità, senza nessuna discriminazione ed evitando qualsiasi tipo di favoritismo, oltre che nel rispetto della normativa vigente in materia.

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 di valutare alcuni elementi che caratterizzano la sostenibilità sociale dell'azienda.



	TURNOVER				
	Situazione 1.1.2018	Assunzioni e incrementi	Dimissioni, pension. e cessazioni*	Passaggi di categoria	Situazione 31.12.2018
Contratto a tempo indeterminato					
Dirigenti	1				1
Quadri	5		1		4
Impiegati	22		2		20
Contratto a tempo determinato					
Dirigenti					
Quadri					
Impiegati					
TOTALE	28	0	3	0	25

NOTA GENERALE: I dati riportati in tabella si riferiscono al solo personale assunto con contratto a Tempo Indeterminato e Determinato al 31 dicembre 2018

Per quanto riguarda la formazione, nel corso del 2018 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:
 - Corsi di Formazione per utilizzo DPI 3° TIPO (uno per imbragatura di sicurezza e uno sull'utilizzo delle maschere facciali filtranti) per specifiche mansioni, prevalentemente tecnici dei laboratori e stagisti impiegati al momento;
 - Corso di formazione specifica rischi sostanze pericolose (art. 227 del D.lgs. 81/08 e smi) ed agenti biologici (art. 278), per tutti i tecnici dei laboratori e per gli stagisti impiegati al momento;
 - corso di formazione PES/PAV aggiornamento, per una mansione specifica;
 - corso di formazione, all'ingresso in azienda degli stagisti, specifica sui rischi legati ai luoghi di lavoro e alle attività da svolgere all'interno

della Società, aggiuntiva rispetto alla Formazione Generale e Specifica ex art. 36 e 37 del D.lgs. 81/08 e smi.;

- un corso di formazione sugli strumenti di finanza agevolata, per alcune risorse;
- un corso di formazione sulla privacy ai sensi del nuovo GDPR, che ha coinvolto tutti i lavoratori;
- una sessione formativa di aggiornamento su Modello 231, anticorruzione e trasparenza, sempre per tutti i dipendenti.

A questi vanno aggiunti ulteriori corsi seguiti da parte di singoli dipendenti, in funzione delle specifiche tematiche trattate.

In totale, nel corso dell'anno, sono state erogate 280 ore di formazione che hanno coinvolto tutti i lavoratori (compresi gli stagisti), ottenendo un indicatore inferiore a quello ottenuto nell'anno 2017 ma comunque superiore agli anni precedenti e soprattutto superiore agli obiettivi del Piano di qualità e ambiente.

N.	FORMAZIONE (h per tipologia contrattuale)			
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	TOT
Ore di formazione contratto a tempo indeterminato	4	28	176	208
Ore di formazione contratto a tempo determinato				0
Ore di formazione altre tipologie*				72
TOTALE	4	28	176	280
h medie/risorsa	4,0	7,0	8,8	8,5
*Considerata la formazione in ingresso per stage curriculari				

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 2018 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 2018 non si è verificato alcun infortunio;
- l'aggiornamento di alcune valutazioni del rischio, in particolare del rischio chimico-biologico;
- la redazione dei DUVRI, laddove necessari.

	INDICI INFORTUNISTICI		
	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 2018 sono stati corrisposti al Consiglio di Amministrazione compensi, corrispondenti ad un costo aziendale di Euro 74.675 (comprensivo dei contributi di competenza). La tabella che segue rappresenta la distribuzione.

RUOLO	MANDATO	DATA DI NOMINA	COMPENSO
AMMINISTRATORE DELEGATO	2017-2019	27/12/2017	49.093
CONSIGLIERI	2017-2019	27/12/2017	4.428
PRESIDENTE	2014-2016	25/07/2014	353 ⁵

⁵ Saldo per conguaglio fiscale relativo al precedente mandato

	2017-2019	27/12/2017	20.800
Totale complessivo			74.675

Ai sensi della Legge regionale 2/2010, nonché ai sensi dell'art. 19 dello Statuto Sociale, si precisa quanto segue. Nell'anno 2018 è proseguito il mandato amministrativo 2017-19, avviato il 27 Dicembre 2017, quando l'Assemblea dei Soci ha nominato i nuovi 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 C.d.A. e Assemblee;
- 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 dal Consiglio di Amministrazione. Il compenso riconosciuto all'Amministratore delegato nell'anno 2018 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.

9_FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Occorre dar conto degli aggiornamenti⁶ in merito al procedimento in corso ex art. 24 Comma 5 del TUSP per l'eventuale probabile recesso parziale del Socio Città di Torino e la conseguente liquidazione in denaro della quota in base ai criteri stabiliti all'articolo 2437-ter, secondo comma, e seguendo il procedimento di cui all'articolo 2437-quater del codice civile.

Come già segnalato nel paragrafo 5 (Obiettivi e politiche di gestione del rischio finanziario), la Città di Torino, ai sensi del disposto dell'art. 24, comma 1 del D.lgs. 175/2016 (TUSP), ha predisposto il Piano di revisione straordinaria delle partecipazioni (Del. C.C. del 2/10/2017) qualificando, ai sensi dell'art. 4, comma 1 del TUSP, come non strettamente necessaria per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, la propria partecipazione in Environment Park. Il Comune di Torino ha pertanto ritenuto di procedere alla dismissione – a partire da una quota pari al 5% del Capitale sociale– della partecipazione complessivamente detenuta in Environment Park. Tale procedura di dismissione, esperita dalla Città nel primo semestre 2018, non ha tuttavia avuto esito positivo e non si è reso possibile entro il termine del 30 settembre 2018, addivenire alla cessione medesima. Conseguentemente, in ottemperanza al

⁶ Già parzialmente menzionati nel capitolo sulla gestione del rischio finanziario

disposto dell'art 24, comma 5 del TUSP, la Città di Torino, in data 17 ottobre 2018, ha chiesto a questa società, l'attivazione della procedura di liquidazione in base ai criteri stabiliti dall'art. 2437-ter, secondo comma, CC e seguendo il procedimento dell'art. 2437-quater del Codice Civile. In ragione di ciò, il C.d.A. di Envipark, in data 7 novembre 2018, ha dato mandato di individuare un perito per redigere un parere valutativo finalizzato alla determinazione del valore delle azioni conferendo poi tale incarico al Prof Valter Cantino – Professore Ordinario di economia aziendale dell'Università degli studi di Torino.

Preso atto della richiesta di liquidazione, il C.d.A. si è fatto parte diligente con la Città, per avviare un dialogo finalizzato a: i) fornire elementi a supporto della revisione ordinaria del Piano di razionalizzazione delle partecipazioni ex art. 20 comma 1 del TUSP, idonei a integrare il requisito di interesse generale. E conseguentemente la Città, con delibera del C.C. 10/12/2018, ha ritenuto di poter considerare il mantenimento della partecipazione in Environment Park per la quota residua. ii) manifestare la necessità, qualora di dovesse giungere alla liquidazione in denaro della quota, conseguente all'eventuale recesso, che il piano di pagamento abbia un impatto finanziario minimo e dilazionato nel tempo. La città stessa ha fornito al riguardo ampie rassicurazioni richiamando il principio di salvaguardia della continuità aziendale, enunciato nel provvedimento medesimo riguardante il piano di razionalizzazione.

In data 28/2/2019 il C.d.A. della società, sentito il parere del Collegio Sindacale e della società di revisione, tenuto conto della consistenza patrimoniale e delle prospettive reddituali, considerata e acquisita la perizia di

stima redatta dal Prof. Valter Cantino, ha approvato in via definitiva la relazione che determina il valore di liquidazione delle azioni della Città di Torino oggetto di alienazione, in Euro 849.141, corrispondenti ad una quota del cinque per cento del capitale sociale. Il C.d.A. ha conseguentemente proceduto ad approvare l'offerta di opzione agli azionisti esplicitante: a) l'immediato deposito dell'offerta di opzione presso il Registro delle imprese di Torino; b) la concessione agli azionisti del termine di 30 giorni dal deposito dell'offerta, per l'esercizio del diritto di opzione (scadenza 30 marzo 2019); c) la comunicazione al Socio Città di Torino e a tutti gli altri Soci, circa le modalità seguite per la determinazione del valore delle azioni e la relativa documentazione.

Il C.d.A. ha infine dato mandato alla Presidente e all'Amministratore Delegato di comunicare immediatamente ai terzi interessati, con pubblicazione sui principali quotidiani, la procedura in corso e la relativa offerta di opzione agli azionisti, al fine di informare tempestivamente della successiva possibilità di collocazione presso terzi.

Alla data di redazione della presente il procedimento è in corso. In ogni caso, sulla fattispecie giuridica dell'intera operazione, sono in corso ulteriori approfondimenti.

10_EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Sulla base delle informazioni disponibili alla data di stesura del Bilancio, l'esercizio 2019 si prevede chiuda nuovamente in utile, con 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 della piena occupazione dei fabbricati. Le locazioni immobiliari saranno dunque in linea con il 2018. La trattativa con ENEA è oramai in dirittura d'arrivo e si prevede possa generare ricavi nella seconda parte dell'anno. E' in fase di valutazione l'ipotesi di cambiamento del modello di gestione e conduzione degli impianti. Si sta infatti valutando la sostituzione delle caldaie GAS-Cippato con l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento cittadino, opzione che porterà ad un considerevole upgrade tecnologico degli impianti, senza generare impatti significativi sul conto economico.

Le attività del **settore R&I** sono previste in ulteriore crescita. Alla data di stesura della presente Relazione, infatti il volume di contratti attivi per l'anno 2019 è di oltre 2,4 MI di Euro, ben superiore rispetto ai ricavi generati nell'esercizio 2018, e si stima per la fine dell'anno una crescita ancora più importante. L'azione del gruppo di lavoro denominato Business Development è garanzia di partecipazione a bandi di gara per progetti e commesse, ed i successi oramai stabili, consentono una visibilità spesso pluriennale. Come già avvenuto in passato è previsto un monitoraggio stringente, a carattere trimestrale, per verificare coperture e avanzamenti.

La società, sta inoltre 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. In particolare il 2019 vedrà l'avanzamento e l'attuazione, nell'ambito del più generale rapporto di collaborazione attivo fra le parti, di alcune importanti iniziative pluriennali, commissionate dal Politecnico di Torino a fine 2018. Si tratta nello specifico dei contratti: A) Sea-

Star - Contratto per la messa a disposizione, gestione e manutenzione di una infrastruttura sperimentale e per il supporto alle attività sperimentali derivanti dall'attività di studio e ricerca sulla sicurezza, anche ambientale, degli impianti di ricerca e coltivazione degli idrocarburi in mare e attività similari;

B) MISE 4 - Attività di ricerca e di supporto istituzionale per lo studio di approcci innovativi in relazione alle tematiche della sicurezza anche ambientale delle attività di produzione di gas da piattaforme situate a mare e della dismissione e riconversione di tali impianti per attività di recupero di elementi rari dall'acqua di mare. C) Esiti del Bando INFRA_P per lo sviluppo e l'ampliamento di infrastrutture di ricerca ad accesso aperto.

Per quanto riguarda la **Centralina Idroelettrica**, l'obiettivo dell'anno è quello di stabilizzarsi su livelli di produzione superiori alla media dell'ultimo quinquennio (pari a una produzione annua di almeno 1,55 GWh per anno), e confermare se possibile il livello di ricavi conseguente. Il modello di micro-gestione svolto con risorse interne si è dimostrato efficace e si pensa possa ulteriormente migliorare anche grazie ad una serie di interventi pianificati, mirati ad accrescere l'efficacia dell'impianto.

Nel 2019, il **costo del lavoro** è previsto sostanzialmente in linea con i valori del 2018. In considerazione delle variazioni di cui si è scritto nel paragrafo sul personale, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di budget prefissati e di ulteriore sviluppo della Società, si prevede, a valle dell'analisi organizzativa e dei settori con più alto livello di criticità dal punto di vista operativo, di inserire in organico stabilmente nuove risorse, anche mediante trasformazione delle altre forme contrattuali attivate nell'anno 2017.

Da un **punto di vista finanziario**, i flussi di cassa del 2019 tracciano una traiettoria di sempre maggior equilibrio e indipendenza. Si ritiene infatti 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, unitamente agli esiti attesi delle operazioni sugli assetti bancari, contribuiranno a generare l'avanzo operativo-finanziario da destinare all'importante rimborso dei prestiti. Per quanto riguarda gli eventuali effetti del recesso parziale della Città di Torino, menzionato nei paragrafi precedenti, essi potranno essere meglio considerati nell'aggiornamento del Piano Industriale di imminente stesura, escludendo l'ipotesi di esborsi finanziari a questo titolo nel 2019.

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. Sulla dismissione parziale della partecipazione detenuta dalla Città di Torino in Environment Park S.p.A., si richiama in toto quanto scritto in relazione nei paragrafi 5_Obiettivi e politiche di gestione del rischio finanziario, 9_Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e 10_Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.
- 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 in uso di strumenti finanziari derivati.
- H. Le forme di indebitamento impiegate dalla Società nel corso dell'esercizio 2018 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 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 2018 rappresenta dunque nei suoi numeri la conferma del risanamento. Prendendo a riferimento il 2014 come momento di partenza, ossia l'anno zero del piano industriale iniziale, molte delle grandezze economiche e finanziarie a confronto rappresentano chiaramente la svolta positiva.

	2014	2018	Δ	Δ%
VALORE DELLA PRODUZIONE	5.934.139	6.465.755	531.616	9%
COSTO DELLA PRODUZIONE	6.052.805	6.019.727	-33.078	STABILE
REDDITO OPERATIVO	-118.666	446.028	564.694	CRESCE DI 5 VOLTE
AREA FINANZIARIA	-185.326	-161.160	24.166	-13%
REDDITO NETTO	-307.325	117.047	424.372	CRESCE DI 3,6 VOLTE
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	-5.424.397	-3.186.242	2.238.155	-41%
INDEBITAMENTO COMPLESSIVO	10.757.933	7.604.278	-3.153.655	-29%

Anche l'analisi qualitativa rispecchia un'azienda ben funzionante. Gli assetti organizzativi sono stabili ed efficaci, l'azione amministrativa è condotta dalla *governance* in armonia con determinazione, e le relazioni fra gli organi societari sono continue ed efficaci, contraddistinte da reciproca fiducia e collaborazione. Si sono moltiplicate le partnership con gli enti di ricerca locali e nazionali e in molti contesti operativi la nostra società riceve attestazioni di merito e riconoscimento delle proprie competenze.

Siamo un'azienda con una *mission* basata su attività *Labour Intensive* ed è per questo che il ringraziamento principale è rivolto alle persone che hanno reso possibile questi risultati, attraverso il loro lavoro quotidiano, svolto con coscienza, entusiasmo e spirito costruttivo.

E' in questo quadro che la Società si appresta a varare il nuovo piano industriale, che poggia su solide basi, con un *outlook* positivo e stabile, in un mercato economico e finanziario di riferimento certamente non facile, ma verso il quale siamo consapevoli di poter offrire il nostro contributo come facilitatori e operatori a supporto dell'innovazione.

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 2018 che si chiude con un utile netto di Euro 117.047.**

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 31-12-2018

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

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	0	0
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	744	1.115
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	9.209	4.355
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	300
7) altre	0	3.886
Totale immobilizzazioni immateriali	9.953	9.656
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	35.155.928	36.551.766
2) impianti e macchinario	2.277.764	2.374.548
3) attrezzature industriali e commerciali	60.187	63.096
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	0
Totale immobilizzazioni materiali	37.493.879	38.989.410
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	500	500
Totale partecipazioni	500	500
Totale immobilizzazioni finanziarie	500	500
Totale immobilizzazioni (B)	37.504.332	38.999.566
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	62.852	61.957
3) lavori in corso su ordinazione	2.903.206	3.882.248
Totale rimanenze	2.966.058	3.944.205
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	839.918	689.525
Totale crediti verso clienti	839.918	689.525
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	11.128
Totale crediti verso imprese collegate	0	11.128
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.562	65.414
Totale crediti tributari	16.562	65.414
5-ter) imposte anticipate	13.957	14.439
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.093	55.038
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.219	6.219
Totale crediti verso altri	47.312	61.257
Totale crediti	917.749	841.763
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	702.326	207.998

3) danaro e valori in cassa	2.083	2.297
Totale disponibilità liquide	704.409	210.295
Totale attivo circolante (C)	4.588.216	4.996.263
D) Ratei e risconti	29.198	39.616
Totale attivo	42.121.746	44.035.445
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	11.406.780	11.406.780
III - Riserve di rivalutazione	5.197.110	5.197.110
IV - Riserva legale	7.516	4.242
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	-	0
Varie altre riserve	(1)	-
Totale altre riserve	(1)	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(125.523)	(187.725)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	117.047	65.476
Totale patrimonio netto	16.602.929	16.485.883
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	0	0
Totale fondi per rischi ed oneri	0	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	690.477	694.183
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	871.741	400.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	471.741
Totale debiti verso soci per finanziamenti	871.741	871.741
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.655.370	2.994.276
esigibili oltre l'esercizio successivo	363.540	686.545
Totale debiti verso banche	3.018.910	3.680.821
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	85.176
Totale debiti verso altri finanziatori	0	85.176
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.112.995	2.501.887
Totale acconti	2.112.995	2.501.887
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.074.819	1.134.192
Totale debiti verso fornitori	1.074.819	1.134.192
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
Totale debiti verso imprese collegate	-	0
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	97.437	152.961
Totale debiti tributari	97.437	152.961
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	62.131	60.655
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	62.131	60.655
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	227.444	179.502
esigibili oltre l'esercizio successivo	138.801	122.087

Totale altri debiti	366.245	301.589
Totale debiti	7.604.278	8.789.022
E) Ratei e risconti	17.224.062	18.066.357
Totale passivo	42.121.746	44.035.445

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.437.951	4.487.709
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	895	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(979.042)	680.886
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	860.859	867.585
altri	145.092	123.191
Totale altri ricavi e proventi	1.005.951	990.776
Totale valore della produzione	6.465.755	6.159.371
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	72.795	42.766
7) per servizi	2.342.523	2.201.627
8) per godimento di beni di terzi	20.932	29.664
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.065.202	946.411
b) oneri sociali	334.469	299.787
c) trattamento di fine rapporto	81.095	74.663
Totale costi per il personale	1.480.766	1.320.861
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.620	7.749
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.582.257	1.615.933
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	26.563
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.593.877	1.650.245
14) oneri diversi di gestione	508.834	513.354
Totale costi della produzione	6.019.727	5.758.517
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	446.028	400.854
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	0	0
Totale proventi da partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	33	128
Totale proventi diversi dai precedenti	33	128
Totale altri proventi finanziari	33	128
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	161.174	162.343
Totale interessi e altri oneri finanziari	161.174	162.343
17-bis) utili e perdite su cambi	(19)	(94)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(161.160)	(162.309)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	23.000

Totale svalutazioni	0	23.000
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	(23.000)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	284.868	215.545
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	167.339	148.196
imposte differite e anticipate	482	1.873
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	167.821	150.069
21) Utile (perdita) dell'esercizio	117.047	65.476

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	117.047	65.476
Imposte sul reddito	167.821	150.069
Interessi passivi/(attivi)	161.141	162.215
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(55.279)	23.000
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	390.730	400.760
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	81.095	74.663
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.593.877	1.623.682
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.674.972	1.698.345
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.065.702	2.099.105
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	978.147	(680.886)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(139.265)	221.796
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(59.373)	(40.778)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	10.418	10.088
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(842.295)	(877.675)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(315.005)	217.946
Totale variazioni del capitale circolante netto	(367.373)	(1.149.509)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.698.329	949.596
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(161.141)	(162.215)
(Imposte sul reddito pagate)	(167.821)	(150.069)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(84.801)	(5.052)
Totale altre rettifiche	(413.763)	(317.336)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.284.566	632.260
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(86.726)	(110.254)
Disinvestimenti	55.279	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(11.917)	(3.191)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(43.364)	(113.445)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(338.907)	(99.760)
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(408.181)	(571.251)

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(747.088)	(671.011)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	494.114	(152.196)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	207.998	360.666
Danaro e valori in cassa	2.297	1.825
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	210.295	362.491
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	702.326	207.998
Danaro e valori in cassa	2.083	2.297
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	704.409	210.295

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

Nota integrativa, parte iniziale

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2018 è costituito da Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa e Rendiconto finanziario e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. Esso 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. 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 sono perfettamente in linea con le previsioni contenute nel Piano industriale 2017-2020, approvato dall'Assemblea degli azionisti del 27 Dicembre 2017 ed in corso di aggiornamento. I suddetti risultati, unitamente ai programmi prospettici descritti dal citato Piano industriale, delineano un trend economico finanziario senz'altro positivo.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2018 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.

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.

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).

La presente Nota integrativa fornisce tutte le informazioni supplementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta dei fatti aziendali in ottemperanza al postulato della chiarezza del Bilancio.

Principi di redazione

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2018 è stato redatto secondo i Principi di redazione individuati dall'Art. 2423 bis C.C.:

- Continuità;
- Prevalenza della sostanza sulla forma;
- Prudenza;
- Competenza;
- Costanza dei criteri di valutazione,

come integrati dai Principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità, sulla base delle disposizioni contenute dal D.Lgs. 139/2015 e delle novità da esso apportate.

Il principio di continuità prevede che la valutazione delle voci di Bilancio avvenga nella prospettiva della continuazione dell'attività, ovvero tenendo conto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito. L'OIC 11, recentemente aggiornato, richiede che la direzione, nella fase di preparazione del Bilancio, effettui una valutazione prospettica della capacità dell'azienda di continuare l'attività per un prevedibile arco temporale futuro, pari ad almeno dodici mesi dalla data di riferimento del Bilancio.

L'Organo amministrativo ritiene che il previsto trend economico positivo dell'azienda, come delineato dal Piano industriale della Società e confermato dai risultati del presente Bilancio, unitamente al parziale mantenimento ed al già delineato rinnovo di alcune linee di credito di cui la Società dispone, consentirà ad Environment Park di far fronte regolarmente agli impegni finanziari attualmente prevedibili per l'esercizio in corso e per il prossimo futuro, come risulta dal budget di cassa.

Sull'operazione conseguente l'eventuale rimborso delle azioni in alienazione, per effetto del recesso del Socio Città di Torino, corrispondenti al cinque per cento del Capitale sociale, si richiama quanto esposto nella Relazione sulla gestione. In ogni caso sulla fattispecie giuridica sono in corso ulteriori approfondimenti.

Il Piano finanziario dell'azienda dimostra che la descritta situazione di continuità potrà essere mantenuta anche nell'ipotesi in cui la Società dovesse procedere al rimborso delle azioni in alienazione. Ciò in quanto la Città stessa ha fornito ampie assicurazioni a che l'eventuale piano di pagamento abbia per Environment Park un impatto finanziario minimo e dilazionato nel tempo, richiamando il principio di salvaguardia della continuità aziendale, come enunciato nel provvedimento riguardante il piano di razionalizzazione delle partecipazioni.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che, ai sensi dell'Art. 2423, co. 5, Codice civile, impongono di derogare alle disposizioni di legge.

Cambiamenti di principi contabili

Rispetto all'esercizio precedente non è stato modificato alcun Principio contabile applicato.

Correzione di errori rilevanti

Il Bilancio dell'esercizio precedente non presenta errori significativi, pertanto non è stato necessario procedere ad alcuna correzione.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo del corrispondente dell'esercizio precedente. Le voci sono comparabili e, pertanto, non è stato necessario effettuare alcun adattamento.

Criteri di valutazione applicati

Nella predisposizione del presente Bilancio sono stati applicati i Criteri di valutazione di cui all'Art. 2426 del Codice civile. I suddetti criteri sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del Bilancio del precedente esercizio. Non si è ricorso alle deroghe di cui all'Art. 2423-bis, comma 2 C.C..

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.

I criteri utilizzati sono illustrati in calce alle voci rilevanti dello Stato patrimoniale e del Conto economico.

Altre informazioni

Non si è verificata l'esigenza di ricorrere all'utilizzo del maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, per la convocazione dell'Assemblea per l'approvazione del Bilancio, ex Art. 2364 Codice civile.

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti e richiamati	0	0	0
Totale crediti per versamenti dovuti	0	0	0

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

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

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 e alle Spese per la realizzazione del Sito internet, la percentuale del 20%.

Rispetto al precedente esercizio non sono più presenti né le Immobilizzazioni in corso di realizzazione, in quanto ritenute non recuperabili e, pertanto, spese, né gli Altri costi pluriennali in quanto il loro procedimento di ammortamento ha avuto termine.

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
Valore di inizio esercizio					
Costo	1.859	155.642	300	27.930	185.731
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	744	151.287	-	24.044	176.075
Valore di bilancio	1.115	4.355	300	3.886	9.656
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	12.217	-	-	12.217
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	300	-	300

	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
Ammortamento dell'esercizio	371	7.363	-	3.886	11.620
Totale variazioni	(371)	4.854	(300)	(3.886)	297
Valore di fine esercizio					
Costo	1.859	167.859	0	27.930	197.648
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.115	158.650	-	27.930	187.695
Valore di bilancio	744	9.209	0	0	9.953

Il valore netto delle Immobilizzazioni immateriali nel corso del 2018 ha subito un incremento netto di Euro 297, determinato dalle seguenti movimentazioni:

- Nuove acquisizioni: Euro 12.217;
- Stralcio immobilizzazioni in corso: - Euro 300;
- Quote di ammortamento di competenza: - Euro 11.620.

Le immobilizzazioni in corso di realizzazione oggetto di stralcio si riferiscono a spese per l'ottenimento del Brevetto Plasma Jet, rivelatosi non realizzabile.

Le nuove acquisizioni si riferiscono all'acquisto di nuovi Programmi software.

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 – considerato 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 2018, 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%

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					
Costo	50.987.262	3.492.045	2.555.983	-	57.035.290
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	14.435.496	1.117.497	2.492.887	-	18.045.880
Valore di bilancio	36.551.766	2.374.548	63.096	0	38.989.410
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	49.087	16.643	20.996	-	86.726
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	0	-	0
Ammortamento dell'esercizio	1.444.925	113.427	23.905	-	1.582.257
Totale variazioni	(1.395.838)	(96.784)	(2.909)	-	(1.495.531)
Valore di fine esercizio					
Costo	51.036.349	3.508.688	2.408.360	-	56.953.397
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	15.880.421	1.230.924	2.348.173	-	19.459.518
Valore di bilancio	35.155.928	2.277.764	60.187	-	37.493.879

Il valore netto delle Immobilizzazioni materiali ha subito nel corso del 2018 un decremento di Euro 1.495.531, determinato dalle seguenti movimentazioni:

- Nuove acquisizioni: Euro 86.726;
- Quote di ammortamento di competenza: - Euro 1.582.257.

Le nuove acquisizioni si riferiscono ai seguenti cespiti:

- Spese incrementative su Immobili Lotto II: Euro 32.019;
- Spese incrementative su Immobili Centro servizi: Euro 17.069;
- Impianti di allarme: Euro 16.643;
- Macchine ufficio elettroniche: Euro 7.898;
- Mobili e arredi: Euro 13.097.

Nel corso dell'esercizio in chiusura sono state alienate diverse Attrezzature scientifiche per laboratori, aventi un costo storico di Euro 168.619, il cui procedimento di ammortamento era concluso.

Le descritte cessioni hanno determinato il conseguimento di plusvalenze per complessivi Euro 55.279, 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 prudentiali, 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.

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	500	500
Valore di bilancio	500	500
Valore di fine esercizio		
Costo	500	500
Valore di bilancio	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

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Totale	500	500

Attivo circolante

L'attivo circolante, di complessivi Euro 4.588.216, si compone dei seguenti elementi:

- Rimanenze: Euro 2.966.058;
- Crediti: Euro 917.749;
- Disponibilità liquide: Euro 704.409.

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 2018.

I Prodotti in corso di lavorazione sono essenzialmente rappresentati dai costi sostenuti per l'ottenimento del Brevetto Plasma Ski che si reputa di cedere a terzi entro l'esercizio 2019. 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	895	62.852
Lavori in corso su ordinazione	3.882.248	(979.042)	2.903.206
Totale rimanenze	3.944.205	(978.147)	2.966.058

Le Rimanenze, rispetto al precedente esercizio, hanno subito un decremento complessivo di Euro 978.147, prevalentemente dovuto al differente importo dei Lavori in corso di ordinazione alla data del 31 Dicembre, determinato dall'andamento della fatturazione dei medesimi.

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 prudentiale e tenuto conto delle situazioni di insolvenza manifestatesi.

I Crediti ammontano, alla data del 31 Dicembre 2018, a Euro 917.749, così suddivisi:

- Crediti verso clienti: Euro 839.918;
- Crediti tributari: Euro 16.562;
- Imposte anticipate: Euro 13.957;
- crediti verso altri: Euro 47.312.

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 soggetti (cauzioni). Esistono, inoltre, Imposte anticipate per Euro 6.503 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 839.918, importo ottenuto detraendo al valore nominale dei crediti stessi, svalutazioni per Euro 208.878.

I Crediti tributari, iscritti al valore nominale, si riferiscono alle seguenti imposte e tasse: Credito d'imposta per impianti a biomasse: euro 14.561; Imposta sostitutiva su rivalutazione TFR: euro 2.001.

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 riguardano Anticipi a fornitori: euro 34.713; Risarcimenti assicurativi: euro 2.600; Crediti verso terzi: euro 3.780; Depositi cauzionali: euro 6.219.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I Crediti iscritti nell'attivo circolante ammontano a Euro 917.749, rispetto al valore di Euro 841.763 registrato al 31 Dicembre 2017.

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

- Crediti verso clienti: + 150.393;
- Crediti verso Imprese collegate: - 11.128;
- Crediti tributari: - 48.852;
- Imposte anticipate: - 482;
- Crediti verso altri: - 13.945.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	689.525	150.393	839.918	839.918	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	11.128	(11.128)	0	0	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	65.414	(48.852)	16.562	16.562	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	14.439	(482)	13.957		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	61.257	(13.945)	47.312	41.093	6.219
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	841.763	75.986	917.749	897.573	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 dei crediti verso due Clienti Tedeschi che, al 31 Dicembre 2018, ammontavano a complessivi Euro 728.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La Società non detiene crediti di alcun genere relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

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 2018.

Le differenze rispetto ai prezzi di acquisto hanno generato, nel loro complesso, una modesta Perdita su cambi (Euro 19) che è stata iscritta alla voce C17 bis del Conto economico.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	207.998	494.328	702.326
Denaro e altri valori in cassa	2.297	(214)	2.083
Totale disponibilità liquide	210.295	494.114	704.409

Le disponibilità liquide alla data del 31 Dicembre 2018 hanno rilevato, rispetto al precedente esercizio, un rilevante incremento, quantificato in Euro 494.114 ed essenzialmente derivante dal valido andamento dell'attività di gestione.

Ratei e risconti attivi

La voce ammonta a Euro 29.198 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, Spese telefoniche, Diritti amministrativi, Assicurazioni e Manutenzioni in abbonamento.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	0	0	0
Risconti attivi	39.616	(10.418)	29.198
Totale ratei e risconti attivi	39.616	(10.418)	29.198

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 2018, ammonta a Euro 16.602.929 ed è costituito dalle seguenti Voci:

- Capitale sociale Euro 11.406.780;
- Riserva di rivalutazione: Euro 5.197.110;
- Riserva legale: Euro 7.516;
- Perdite portate a nuovo: - Euro 125.523;
- Riserva di arrotondamento Euro: - Euro 1;
- Utile dell'esercizio Euro 117.047.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio netto al 31 Dicembre 2018 si è incrementato di Euro 117.046 rispetto all'anno precedente esercizio. La variazione deriva essenzialmente dall' utile netto conseguito nell'esercizio in chiusura.

L' utile netto di Euro 65.476, conseguito nell'anno precedente, è stato così destinato:

- per Euro 3.274 alla Riserva legale ex Art. 2430 C.C.;
- per Euro 62.202 a copertura delle perdite portate a nuovo.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	11.406.780	-	-		11.406.780
Riserve di rivalutazione	5.197.110	-	-		5.197.110
Riserva legale	4.242	3.274	-		7.516
Altre riserve					
Riserva straordinaria	0	-	-		-
Varie altre riserve	-	-	1		(1)
Totale altre riserve	0	-	1		(1)
Utili (perdite) portati a nuovo	(187.725)	62.202	-		(125.523)
Utile (perdita) dell'esercizio	65.476	(65.476)	-	117.047	117.047
Totale patrimonio netto	16.485.883	0	1	117.047	16.602.929

Le variazioni delle voci del Patrimonio netto intervenute nel corso dell'esercizio derivano unicamente, come già evidenziato, dalla destinazione dell' utile conseguito nell'anno 2017, confluito in parte nella Riserva legale (euro. 3.274) ed in parte a copertura delle perdite conseguite nei precedenti esercizi (euro 62.202).

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 7.516;
- della Riserva per arrotondamento Euro, negativa per per Euro 1;

- dell' Utile netto dell'esercizio in chiusura per Euro 117.047;
- a cui vanno sottratte le:
- Perdite portate a nuovo per Euro 125.523.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	11.406.780	Capitale sociale	B	0	-
Riserve di rivalutazione	5.197.110	Riserva di Rivalutazione monetaria	A - B	0	-
Riserva legale	7.516	Riserva di utili	A - B	0	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria	-			-	11.994
Varie altre riserve	(1)			-	-
Totale altre riserve	(1)			-	11.994
Utili portati a nuovo	(125.523)			(125.523)	-
Totale	16.485.882			(125.523)	11.994
Quota non distribuibile				(125.523)	
Residua quota distribuibile				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 DI 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.

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 2018, calcolate in base al disposto di cui all'Art. 2120 del Codice civile ed alla vigente legislazione lavoristica. Esso ammonta a complessivi Euro 690.477.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	694.183
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	81.095
Utilizzo nell'esercizio	84.801
Totale variazioni	(3.706)
Valore di fine esercizio	690.477

Debiti

I Debiti, alla data del 31 Dicembre 2018 sono iscritti al loro valore nominale ed ammontano a complessivi Euro 7.604.278. 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 7.101.937 mentre quelli esigibili oltre l'esercizio successivo ammontano a Euro 502.341 e si riferiscono a:

- Mutui bancari: Euro 363.540;
- Altri debiti - Depositi cauzionali: Euro 138.801.

I Debiti per finanziamenti ottenuti dai Soci sono considerati interamente esigibili entro i dodici mesi.

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 871.741;
- Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 2.655.370;
- Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo: Euro 363.540;
- Acconti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 2.112.995;
- Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 1.074.819;
- Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 97.437;
- Debiti verso Istituti di previdenza esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 62.131;
- Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 227.444;
- Altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo: Euro 138.801.

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio in chiusura, la Società ha estinto il rimborso dei debiti verso la Regione Piemonte per schede Fip.

Variazioni e scadenza dei debiti

I Debiti, rispetto al 31 Dicembre 2017, registrano un decremento complessivo di Euro 1.184.744.

La variazione conferma pienamente il trend degli ultimi esercizi che vede un progressivo costante contenimento dell'indebitamento.

Le variazioni di ciascuna voce sono esposte 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
Debiti verso soci per finanziamenti	871.741	0	871.741	871.741	0
Debiti verso banche	3.680.821	(661.911)	3.018.910	2.655.370	363.540
Debiti verso altri finanziatori	85.176	(85.176)	0	0	-
Acconti	2.501.887	(388.892)	2.112.995	2.112.995	-
Debiti verso fornitori	1.134.192	(59.373)	1.074.819	1.074.819	-
Debiti verso imprese collegate	0	0	-	-	-
Debiti tributari	152.961	(55.524)	97.437	97.437	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	60.655	1.476	62.131	62.131	-
Altri debiti	301.589	64.656	366.245	227.444	138.801
Totale debiti	8.789.022	(1.184.744)	7.604.278	7.101.937	502.341

La riduzione complessiva dell'indebitamento è principalmente dovuta al regolare rimborso dei Mutui in essere, alla riduzione degli Acconti ricevuti da clienti e da un contenimento del debito verso i Fornitori.

Le variazioni delle voci relative agli acconti, ai debiti verso fornitori, ai debiti tributari, ai debiti verso gli Enti di previdenza e di assistenza sociale e agli altri debiti, derivano dall'ordinaria attività di gestione.

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.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti iscritti nel passivo alla data del 31 Dicembre 2018 si riferiscono a rapporti accessi in Italia, ad eccezione di un debito verso un fornitore Tunisino di Euro 14.235.

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 2018 l'importo residuo di detto Mutuo era di Euro 271.860. 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 2018 l'importo residuo di detto mutuo era di Euro 414.685. 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	686.545	686.545	2.332.365	3.018.910
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	0
Acconti	-	-	2.112.995	2.112.995
Debiti verso fornitori	-	-	1.074.819	1.074.819
Debiti tributari	-	-	97.437	97.437
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	62.131	62.131
Altri debiti	-	-	366.245	366.245
Totale debiti	686.545	686.545	6.917.733	7.604.278

La Società nel corso del 2018 ha regolarmente proceduto al rimborso dei Mutui Ipotecari accessi con Unicredit Banca S.p.A. e con il Credito Valtellinese S.p.A. che, conseguentemente, si sono sensibilmente ridotti.

Il Mutuo acceso con Unicredit S.p.A. avrà termine nel 2019.

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 tra il 2017 e il 2018 è rimasto invariato, per assenza di rimborsi.

Si prevede che tutti i Finanziamenti concessi dai Soci saranno rimborsati nel corso del 2019.

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.

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 13.810;
- Risconti passivi Euro 17.210.252.

I Ratei passivi si riferiscono principalmente a Oneri su contributi su progetti, Interessi passivi e Polizze assicurative.

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

Sono inoltre presenti Risconti su contributi su spese per allestimento locali.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	9.907	3.903	13.810
Risconti passivi	18.056.450	(846.198)	17.210.252
Totale ratei e risconti passivi	18.066.357	(842.295)	17.224.062

Nel corso del 2018 i Ratei ed i Risconti passivi si sono decrementati di Euro 842.295, 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.

Valore della produzione

Il Valore della produzione ammonta a Euro 6.465.755 e, rispetto al precedente esercizio, ha registrato un incremento di Euro 306.384.

Il Valore della produzione è così composto:

- Ricavi delle vendite e delle prestazioni Euro 6.437.951;
- Variazione delle Rimanenze di Prodotti in corso di lavorazione Euro 895;
- Variazione di lavori in corso su ordinazione Euro - 979.042;
- Contributi Euro 860.859;
- Ricavi e proventi diversi Euro 145.092.

Si precisa che tra i "Ricavi e proventi diversi" sono allocate Plusvalenze derivanti da cessione di Attrezzature per Euro 55.279 e Sopravvenienze attive per Euro 21.409.

Con riferimento alle disposizioni di cui alla Legge 124/2017, Art. 1, commi 125 e ss, secondo cui le imprese che ricevono sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle Pubbliche amministrazioni, di ammontare superiore a Euro 10.000, sono tenute a pubblicare tali importi nella Nota integrativa del Bilancio d'esercizio, si riscontra, al momento, la permanenza di numerose questioni interpretative e applicative irrisolte. Si evidenziano, comunque, i seguenti Ricavi incassati nel 2018 da Organismi pubblici, a fronte di Progetti di ricerca realizzati dalla Società, derivanti da bandi acquisiti con procedure economiche competitive pubbliche:

DENOMINAZIONE DEL RICEVENTE	P.IVA DEL RICEVENTE	DENOMINAZIONE SOGGETTO EROGANTE (Ente Finanziatore)	DATA DI INCASSO 2018	CAUSALE (Titolo del progetto per cui si riceve il contributo)	IMPORTO
1 Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	30-gen	WOOL4BUILD	33.141
2 Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	22-feb	EVERYWH2ERE	75.552
3 Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	13-mar	CASCO	20.636
4 Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	19-mar	ECO SEE	39.368
5 Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	6-apr	REFLEX	169.430
6 Parco Scientifico e tecnologico per		COMMISSIONE			

	l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	EUROPEA	18-apr	MLEI	83.488
7	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	30-apr	STEPPING MED	21.152
8	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	9-mag	GREENCAP	43.246
9	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	16-mag	ENGICOIN	56.801
10	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	28-mag	HYTECHCYCLING	23.797
11	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	7-giu	PRO GIREG	85.079
12	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	19-giu	IMPAWATT	86.344
13	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	POLITECNICO DI TORINO	29-giu	CO2 CIRCLE LAB	92.596
14	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	16-lug	SCOW	24.901
15	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	16-lug	STEPPING MED	12.747
16	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	24-lug	FINMED	850
17	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	1-ago	MOVE	12.579
18	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	3-ago	GREEN CAP	30.102
19	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	6-ago	STEPPING MED	37.410
20	Parco Scientifico e tecnologico per		REGIONE		POLO INNOVAZIONE	

	l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	PIEMONTE	11-set	2017	85.176
21	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	REGIONE PIEMONTE	5-ott	POLO INNOVAZIONE 2018	149.189
22	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	31-ott	FLEXMETER	37.162
23	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	FINPIEMONTE	14-nov	CIMATESA	21.466
24	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	20-nov	CASCO	24.327
25	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	14-dic	SUSTAINBLE HUTS	35.433
26	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	COMMISSIONE EUROPEA	17-dic	BRISK	5.000
27	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	MIUR	21-dic	FISR	118.754
28	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	FINPIEMONTE	27-dic	PRECIOUS	13.510
29	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	FINPIEMONTE	27-dic	POMACE	6.782
30	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	FINPIEMONTE	27-dic	POMACE	10.873
31	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	FINPIEMONTE	27-dic	PRECIOUS	21.480
32	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	FINPIEMONTE	27-dic	BIFOUR	14.545
33	Parco Scientifico e tecnologico per l'ambiente Environment Park Spa	07154400019	FINPIEMONTE	27-dic	ELF	8.225
	TOTALE					1.501.139

Per quanto attiene alle ulteriori tipologie di incasso, si ritiene di fare riferimento alla Circolare N. 5 del 22/02/2019 di Assonime, secondo cui la disciplina in esame dovrebbe applicarsi solo alle attribuzioni che rientrano nel novero dei vantaggi economici / liberalità e non, invece, alle somme ricevute dall'impresa come corrispettivo di lavori pubblici, servizi e forniture. Anche il riferimento agli "incarichi retribuiti" andrebbe inteso come rivolto esclusivamente a eventuali incarichi che esulino dall'esercizio tipico dell'attività dell'impresa. Si rinvia, in ogni caso, alle indicazioni contenute nel Registro nazionale degli aiuti di Stato, sezione Trasparenza, che fornisce il quadro complessivo delle erogazioni operate da parte degli Enti pubblici.

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, distintamente indicati anche nel prospetto di Bilancio.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Servizi immobiliari	1.944.325
Commesse, Progetti e Consulenze	2.892.149
Cessione energia elettrica	389.671
Rimborsi spesa	1.211.806
Totale	6.437.951

Rispetto al precedente esercizio, i componenti dei Ricavi delle vendite e delle prestazioni fanno registrare le seguenti variazioni:

- I Ricavi per Servizi immobiliari si sono decrementati di Euro 14.886;
- I Ricavi per progetti commesse e consulenze, al netto della variazione del Magazzino, si sono incrementati di Euro 308.992;
- I Ricavi per cessione di energia elettrica si sono incrementati di Euro 95.779;
- Ricavi per Rimborsi spesa si sono ridotti di Euro 99.571.

I Contributi si decrementano di Euro 6.726, mentre i Ricavi e proventi diversi aumentano di Euro 21.901.

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 prestazioni relative a Commesse e Progetti riferibili alla Tunisia, per complessivi Euro 222.819.

Costi della produzione

I costi della produzione ammontano a Euro 6.019.727 e, rispetto al 2017, fanno registrare un incremento di Euro 261.210, principalmente dovuto all' aumento dei costi per servizi ed ai costi per il personale.

I Costi della produzione sono così composti:

- Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci: Euro 72.795;
- Servizi: Euro 2.342.523;
- Spese per godimento beni di terzi: Euro 20.932;
- Salari e stipendi: Euro 1.065.202;
- Oneri sociali Euro 334.469;
- Trattamento di fine rapporto: Euro 81.095;
- Ammortamenti delle Immobilizzazioni immateriali: Euro 11.620;
- Ammortamenti delle Immobilizzazioni materiali: Euro 1.582.257;
- Svalutazione di crediti compresi nell'Attivo circolante: Euro 0;
- Oneri diversi di gestione: Euro 508.834.

Si precisa che tra gli "Oneri diversi di gestione" sono allocate Sopravvenienze passive per Euro 21.260.

Proventi e oneri finanziari

Il saldo dei proventi ed oneri finanziari è negativo per Euro 161.160, per effetto dell'eccedenza degli Oneri finanziari (Euro 161.174) e delle Perdite su cambi (Euro 19) rispetto ai Proventi finanziari (Euro 33). Rispetto all'esercizio 2017, il saldo negativo si è ridotto di Euro 1.149.

Composizione dei proventi da partecipazione

Environment Park, nel corso del 2018, 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 accesi 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.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	109.714
Altri	51.460
Totale	161.174

Gli Oneri finanziari hanno sostanzialmente mantenuto un importo analogo a quello rilevato nel precedente esercizio.

I Proventi finanziari si sono leggermente ridotti passando da Euro 128 a Euro 33.

Sono stati conseguite perdite su cambi per Euro 19 mentre nel precedente esercizio le perdite furono di Euro 94.

Le citate Perdite su cambi, alla data del 31 Dicembre 2018, non erano ancora realizzate.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Non sono presenti rettifiche di valore di attività e di passività finanziarie.

Nel precedente esercizio tali rettifiche ammontavano a Euro 23.000 ed erano riferite alla totale svalutazione della partecipazione nell'Agenzia per l'energia.

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

Nel corso dell'esercizio 2018 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 2018 non si sono rilevati elementi di Costo di entità o incidenza eccezionali.

Le componenti reddituali relative a 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 2018 è gravato da imposte per complessivi Euro 167.821, iscritte secondo il principio di competenza.

La voce è rappresentata da Imposte correnti per Euro 167.339 e Imposte anticipate per Euro 482.

Le Imposte correnti sono formate dalle seguenti componenti:

- IRES (aliquota 24,00%): Euro 132.658;
- IRAP (aliquota 3,90%): Euro 34.681.

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	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	58.156	0
Totale differenze temporanee imponibili	0	-
Differenze temporanee nette	(58.156)	0
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(14.439)	0
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	482	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(13.957)	0

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
Perdite su cambi presunte	94	(75)	19	24,00%	5
Emolumenti agli Amministratori non corrisposti	564	2.507	3.071	24,00%	737
Contributi ad Associazioni di categoria non corrisposti	796	78	874	24,00%	209
Fondo svalutazione crediti eccedente la misura fiscale	58.708	(4.516)	54.192	24,00%	13.006

Le imposte anticipate sono state iscritte su tutte le differenze temporanee rilevate tra il reddito imponibile e l'utile prima delle imposte. Non esistono perdite pregresse fiscalmente recuperabili.

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 2018 si chiude con una Utile netto di Euro 117.047 a fronte di un Utile netto di Euro 65.476 conseguito nel precedente periodo.

La principale causa che ha determinato il miglioramento di risultato è da individuarsi nell'aumento del Valore delle produzioni ed in particolare dei Ricavi connessi a Commesse, Progetti e Consulenze nonché all'incremento dell'energia prodotta dalla centrale idroelettrica.

Il risultato operativo (inteso quale differenza tra valori e costi della produzione) assume un valore positivo superiore ai 446.000 Euro, incrementandosi di oltre l' 11% rispetto a quello del precedente esercizio.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Nel seguente prospetto viene presentato il Rendiconto finanziario per gli esercizi chiusi al 31 Dicembre 2017 e al 31 Dicembre 2018, 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 2018 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 2018, la Società aveva 25 dipendenti, di cui 9 part time, ai quali sia applica il Contratto del settore commercio.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	4
Impiegati	20
Operai	0
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	25

Nel corso del 2018 il numero medio dei dipendenti impiegati della Società è stato pari a 24,94 unità, di cui un Dirigente, 4,44 Quadri e 19,50 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 23,7 persone, di cui un Dirigente, 4,5 Quadri e 18,2 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 dell' 11 Dicembre 2017.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	74.675	21.840
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

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 10.537.

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 dell' 11 Maggio 2017.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	8.461
Altri servizi di verifica svolti	0
Servizi di consulenza fiscale	0
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	8.461

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 2018 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 2018 è stata pari a Euro 2.500.000.

La suddetta fidejussione è concessa a garanzia del sistema bancario per i Finanziamenti erogati a Environment Park. Sono in corso trattative per ridurre significativamente la garanzia in questione ed i connessi rilevanti oneri.

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. Si prevede che la suddetta garanzia potrà essere significativamente ridotta nel prossimo esercizio.

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 2019 la Società ha proseguito regolarmente la propria attività operativa nei vari settori di attività in cui opera, conformemente a quanto previsto dal Piano industriale. E' stata mantenuta la pressoché piena occupazione degli Immobili destinati ad essere locati.

Si evidenzia che il Socio Comune di Torino, in ottemperanza alle disposizioni di cui all' Art. 24, comma 1, del D.Lgs 19 /08/2016 N. 175, ha predisposto, entro il 30 Settembre 2017, il proprio Piano di revisione straordinaria delle partecipazioni, qualificando, ai sensi dell'Art. 4, comma 1, D.Lgs 175/2016, come non strettamente necessaria per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, la partecipazione in Environment Park S.p.A..

Il Comune di Torino ha pertanto ritenuto di procedere alla dismissione - a partire da una quota pari al 5% del Capitale sociale - della propria partecipazione, attraverso procedura ad evidenza pubblica, previa consultazione per manifestazioni di interesse.

La procedura di dismissione della partecipazione - ex Art. 10, comma 2 D.Lgs 175/2016 - non ha avuto esito positivo e non si è reso possibile, entro il termine del 30 Settembre 2018, addivenire alla cessione della medesima.

Conseguentemente, in ottemperanza al disposto dall'Art. 24, comma 5, del D.Lgs 175/2016, il Comune di Torino, in data 17 Ottobre 2018, ha richiesto ad Environment Park S.p.A., l'attivazione della procedura di liquidazione in base ai criteri stabiliti dall'Art. 2437-ter, secondo comma, e seguendo il procedimento di cui all'Articolo 2437-quater del Codice civile.

L'Organo amministrativo di Environment Park S.p.A., pertanto, in data 28 Febbraio 2019, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'Art. 2437-ter, secondo comma C.C.:

- Considerato che lo Statuto della Società non disciplina le modalità di recesso dei Soci, ma si limita a richiamare le disposizioni dell'Art. 2437-ter C.C.;
- Previa acquisizione di un Parere valutativo predisposto da un Professore ordinario di Economia aziendale all'Università degli studi di Torino;
- Sentito il Parere del Collegio sindacale e del Soggetto incaricato della revisione legale dei conti;
- Tenuto conto della consistenza patrimoniale della Società e delle sue prospettive reddituali,

ha determinato il valore delle azioni del Comune di Torino, corrispondenti al cinque per cento del Capitale sociale, alla data del 31 Dicembre 2017, in complessivi Euro 849.141,00.

L'Organo amministrativo, ai sensi dell'Art. 2437-quater C.C. ha quindi offerto in opzione agli altri azionisti le azioni del Socio recedente, corrispondenti al 5% del Capitale sociale, al prezzo complessivo di Euro 849.141,00, in proporzione al numero delle azioni da essi possedute.

Per l'esercizio del diritto di opzione è stato concesso il termine di trenta giorni dal deposito dell' offerta presso il Registro delle imprese di Torino, avvenuto in data 28 Febbraio 2019.

Qualora i Soci non acquistino, in tutto o in parte, le azioni del Socio recedente, l'Organo amministrativo potrà collocarle presso terzi.

In caso di mancato collocamento, ai sensi di quanto precede, sarà convocata, nei termini di legge, l'Assemblea della Società per gli adempimenti del caso.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Environment Park S.p.A. non è controllata da altre Società od Enti.

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 2018 si chiude con un Utile netto di Euro 117.047.

Si propone di destinare tale risultato come segue:

- Euro 5.853 alla Riserva legale ex Art. 2430 c.c.;
- Euro 111.194 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 2018.

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,

Firmato in originale da Emanuela Barreri

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 l'attività del Collegio Sindacale 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 ha analizzato sia la tipologia dell'attività svolta sia la struttura organizzativa e contabile in considerazione delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, dei potenziali rischi intrinseci e delle criticità rispetto ai due parametri sopra citati, maturando un giudizio positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite.

È 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, avendo altresì registrato un'evoluzione sinergica con altre importanti istituzioni operanti sul territorio;
- tale positiva evoluzione ha confermato la centralità della società nell'ambito del territorio;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture, nonostante l'ampliamento del perimetro di azione, sono rimasti sostanzialmente invariati, pur mantenendosi adeguati;
- le risorse umane non sono sostanzialmente mutate;
- la società sta operando al fine di stabilizzare la propria struttura finanziaria, operando da un lato il consolidamento di parte del debito e, dall'altro, cercando di garantire altra parte del debito con garanzie reali proprie.

Da quanto sopra constatato discende la messa in atto di economie di scala con miglior sfruttamento della capacità produttiva della società, circostanza che risulta indirettamente confermata dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame e quello precedente ed il miglioramento della posizione finanziaria.

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2018 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 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 Sindacale hanno riguardato l'esercizio 2018, 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 Sindacale - che ha altresì sempre partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e regolarmente incontrato la governance aziendale e la società incaricata della revisione legale per gli opportuni scambi di informativa - ha potuto ben comprendere le dinamiche aziendali e le 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 connessi.

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 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 e dal Presidente 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, il Collegio Sindacale, può affermare che:

- le decisioni assunte 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;
- 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..

In ultimo si segnala che la Città di Torino, in seguito a ricognizione straordinaria sulle partecipazioni strategiche operata nell'anno 2017, nel corso dell'anno 2018 ha messo in atto l'iter volto alla dismissione delle azioni della società a partire da una quota pari al 5%; tenute in conto le iniziative idonee ad integrare il requisito di interesse generale di cui all'art. 2, comma 1, lett. h), del D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175, la Città di Torino, in sede di approvazione del piano di riassetto periodico annuale delle partecipazioni pubbliche detenute effettuato ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175, ha ritenuto di riconsiderare la propria valutazione ed ha definito di non procedere ad ulteriori dismissioni.

La società sta ottemperando all'iter giuridico imposto dalla prima azione deliberativa; in merito il Collegio Sindacale ha già più volte palesato dubbi sull'iter intrapreso dalla Città di Torino, invitando la società ad ulteriori approfondimenti prima di perfezionare la fase finale della procedura di liquidazione richiamata dall'art.24, comma 5, del D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175.

In ultimo, si segnala che un socio ha richiesto di riesaminare la configurazione giuridica della società, identificandola quale società a controllo pubblico. Il Collegio Sindacale invita a un chiarimento definitivo in merito, considerate le conseguenze giuridiche ed economiche che tale modifica comporterebbe.

Il Collegio Sindacale evidenzia inoltre che, ad oggi, dal tenore letterale della normativa vigente in materia (D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175), Environment Park S.p.a. risulta essere una società a partecipazione pubblica; tale configurazione è stata anche suffragata da pareri legali.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

L'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c..

Il progetto di bilancio, corredato dalla relazione sulla gestione, relativi all'esercizio 2018, sono stati consegnati al Collegio Sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società, unitamente alla presente relazione.

Non essendo demandato al 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 2018 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 dagli artt. 2424 e 2425 c.c., 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 Sindacale 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 Collegio Sindacale ha svolto anche la funzione di organismo di vigilanza 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 2018, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 117.047.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli Amministratori in nota integrativa.

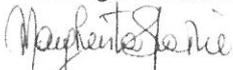
I risultati della revisione legale del bilancio svolta dalla società di revisione Ernst & Young S.p.a. sono contenuti nella relazione rilasciata in data 29.03.2019 che è allegata agli atti e che riporta una clean opinion con richiamo d'informativa in merito alla continuità aziendale.

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

Considerando le risultanze dell'attività svolta il Collegio Sindacale non rileva cause ostative a che l'Assemblea degli Azionisti approvi il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dagli Amministratori e la destinazione del risultato economico d'esercizio.

Torino li 29.03.2019

Il Collegio Sindacale


Margherita Spaini

Gabriella Nardelli


Paolo Bizzello

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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018

**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 2018, 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 2018, 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

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "Principi di redazione" della nota integrativa che riporta le valutazioni effettuate dagli amministratori in merito al presupposto della continuità aziendale. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

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 tale scelta.

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. 39/10

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 2018, 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 2018 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 2018 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, 29 marzo 2019

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 2018

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

	ESERCIZIO 2018	ESERCIZIO 2017
A) CREDITI V.SO SOCI PER VERS.TI ANCORA DOVUTI		
I) Parte richiamata	0	0
II) Parte non richiamata	0	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
TOTALE CREDITI V.SO SOCI PER VERS.TI ANCORA DOVUTI (A)	0	0
 B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e di ampliamento	744	1.115
2) Costi di sviluppo	0	0
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	9.209	4.355
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) Avviamento	0	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	300
7) Altre	0	3.886
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	9.953	9.656

II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

1) Terreni e fabbricati	35.155.928	36.551.766
2) Impianti e macchinario	2.277.764	2.374.548
3) Attrezzature industriali e commerciali	60.187	63.096
4) Altri beni	0	0
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

37.493.879	38.989.410
------------	------------

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	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	500
-----	-----

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)

37.504.332	38.999.566
------------	------------

C) ATTIVO CIRCOLANTE**I) RIMANENZE**

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	62.852	61.957

3) Lavori in corso su ordinazione	2.903.206	3.882.248
4) Prodotti finiti e merci	0	0
5) Acconti	0	0
<i>TOTALE RIMANENZE</i>	<u>2.966.058</u>	<u>3.944.205</u>
II) CREDITI		
1a) - Verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	839.918	689.525
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	0	11.128
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	16.562	65.414
5bis b) - Crediti tributari esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
5ter a) - Imposte anticipate esigibili entro l'esercizio successivo	7.454	7.394
5ter b) - Imposte anticipate esigibili oltre l'esercizio successivo	6.503	7.045
5quater a) - Verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	41.093	55.038
5quater b) - Verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo	6.219	6.219
<i>TOTALE CREDITI</i>	<u>917.749</u>	<u>841.763</u>
III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI		
1) Partecipazioni in imprese controllate	0	0
2) Partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
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>
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	702.326	207.998
2) Assegni	0	0

3) Denaro e valori in cassa	2.083	2.297
<i>TOTALE DISPONIBILITA` LIQUIDE</i>	704.409	210.295
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	4.588.216	4.996.263
D) RATEI E RISCONTI	29.198	39.616
TOTALE ATTIVO	42.121.746	44.035.445

PASSIVO

31/12/2018

31/12/2017

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	7.516	4.242
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Altre riserve		
- Riserva straordinaria	0	0
- Riserve di arrotondamento Euro	-1	0
VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII) Utili portati a nuovo	0	0
Perdite portate a nuovo	125.523	187.725
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	117.047	65.476
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0

TOTALE PATRIMONIO NETTO

16.602.929

16.485.883

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

1) Per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	0	0
2) Per imposte anche differite	0	0
3) Strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) Altri	0	0

TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI

0

0

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

690.477

694.183

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	871.741	400.000
3b) Debiti verso soci per finanziamenti oltre l'esercizio successivo	0	471.741
4a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	2.655.370	2.994.276
4b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	363.540	686.545
5a) Debiti verso altri finanziatori esigibili entro l'esercizio successivo	0	85.176
5b) Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
6a) Acconti esigibili entro l'esercizio successivo	2.112.995	2.501.887
6b) Acconti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
7a) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	1.074.819	1.134.192
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	0
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	97.437	152.961
12b) Debiti tributari esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
13a) Debiti verso istituti di previdenza e si. soc. esigibili entro l'esercizio successivo	62.131	60.655
13b) Debiti verso istituti di previdenza e sic. soc. esig. oltre l'esercizio successivo	0	0
14a) Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	227.444	179.502
14b) Altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	138.801	122.087
TOTALE DEBITI	7.604.278	8.789.022
E) RATEI E RISCOINTI	17.224.062	18.066.357
TOTALE PASSIVO	42.121.746	44.035.445

CONTO ECONOMICO

	ESERCIZIO 2018	ESERCIZIO 2017
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.437.951	4.487.709
- Servizi immobiliari	1.944.325	1.959.211
- Commesse, progetti e consulenze	2.892.149	923.229
- Cessione energia elettrica	389.671	293.892
- Rimborsi spese	1.211.806	0
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e prodotti finiti	895	0
3) Variazione di lavori in corso su ordinazione	-979.042	680.886
4) Incremento immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) Altri ricavi e proventi	0	
- Ricavi e proventi diversi	145.092	123.191
- Contributi	860.859	867.585
- Proventi straordinari	0	0
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	6.465.755	6.159.371
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	72.795	42.766
7) Per servizi	2.342.523	2.201.627
8) Per godimento beni di terzi	20.932	29.664
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	1.065.202	946.411
b) Oneri sociali	334.469	299.787
c) Trattamento di fine rapporto	81.095	74.663
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) Altri costi	0	0
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	11.620	7.749

b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.582.257	1.615.933
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) Svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita` liquide	0	26.563
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	508.834	513.354
- Oneri straordinari		
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	6.019.727	5.758.517
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	446.028	400.854

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	33	128
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	161.174	162.343
17bis) Utili e perdite su cambi	-19	-94
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	-161.160	-162.309
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
19) Svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	23.000
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
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)	0	-23.000
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	284.868	215.545
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
22a) Imposte correnti	167.339	148.196
22b) Imposte differite	0	-9
22c) Imposte anticipate	482	1.882
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	117.047	65.476

Il presente Bilancio è rispondente alle risultanze contabili.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
Emanuela Barreri