

# Piano Industriale 2020-2022

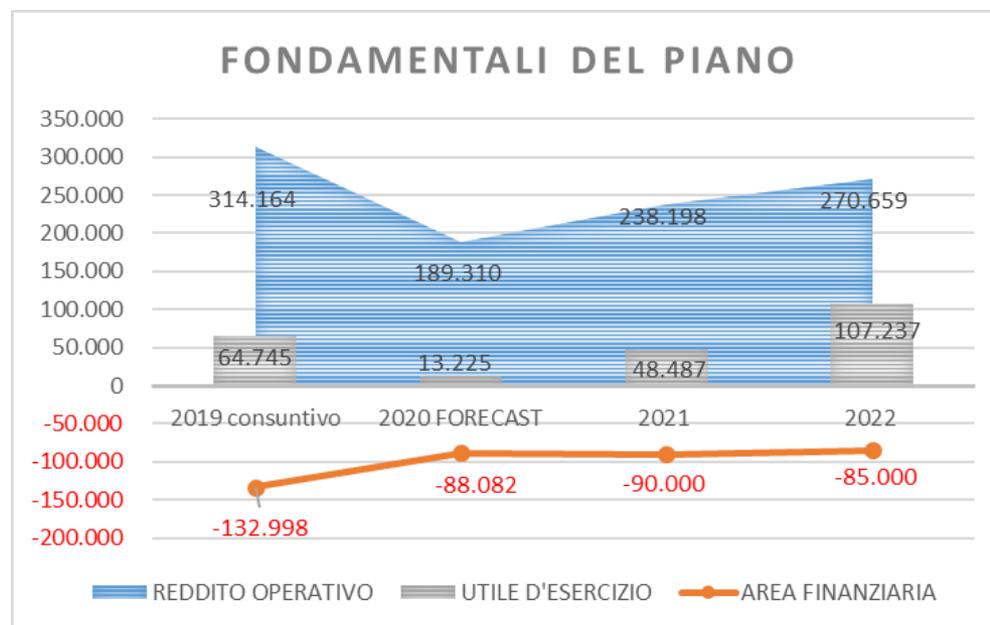
## Proposta per l'assemblea dei soci

18 novembre 2020

## LINEE GUIDA E OBIETTIVI

- Il seguente Piano rappresenta l'andamento economico, patrimoniale e finanziario della società nel triennio 2020-2022.
- Il piano è sviluppato in continuità con le linee guida del Piano 2017-2020, e pur tenendo conto dell'emergenza sanitaria in atto, non prevede alcuna azione straordinaria.
- Il piano si fonda sui seguenti obiettivi:
  - ❑ **CONSOLIDAMENTO E MANTENIMENTO del TREND ECONOMICO POSITIVO e di EQUILIBRIO FINANZIARIO**
    - ✓ Obiettivo della piena occupazione immobiliare;
    - ✓ Investimenti Immobiliari: opportunità sugli ecobonus, attivazione del Teleriscaldamento (TLR) con Iren e cura del patrimonio di proprietà;
    - ✓ Rafforzamento del ruolo di attore protagonista sulla scena del supporto all'innovazione e del trasferimento tecnologico (ampliamento e accessibilità dei laboratori);
    - ✓ Proseguimento nello sfruttamento della concessione idroelettrica sul fiume Dora;
    - ✓ Ottimizzazione dei costi operativi in funzione del volume di attività;
    - ✓ Mutui Ipotecari BNP e Creval; Moratoria Covid in atto fino al 31/1/21 poi regolare rimborso;
    - ✓ Miglioramento della Posizione Finanziaria Netta
  - ❑ **RILANCIO SULL'INNOVAZIONE**
    - ✓ Strategia di partenariato
    - ✓ Piano di investimenti sulle Infrastrutture di Ricerca ad Accesso Aperto
  - ❑ **STRATEGIE DI SOSTENIBILITA'**
    - ✓ Il Parco come attore nell'ambito dei programmi di sviluppo della sostenibilità ambientale
    - ✓ Sviluppo di strumenti di Comunicazione e trasparenza per la sostenibilità ambientale

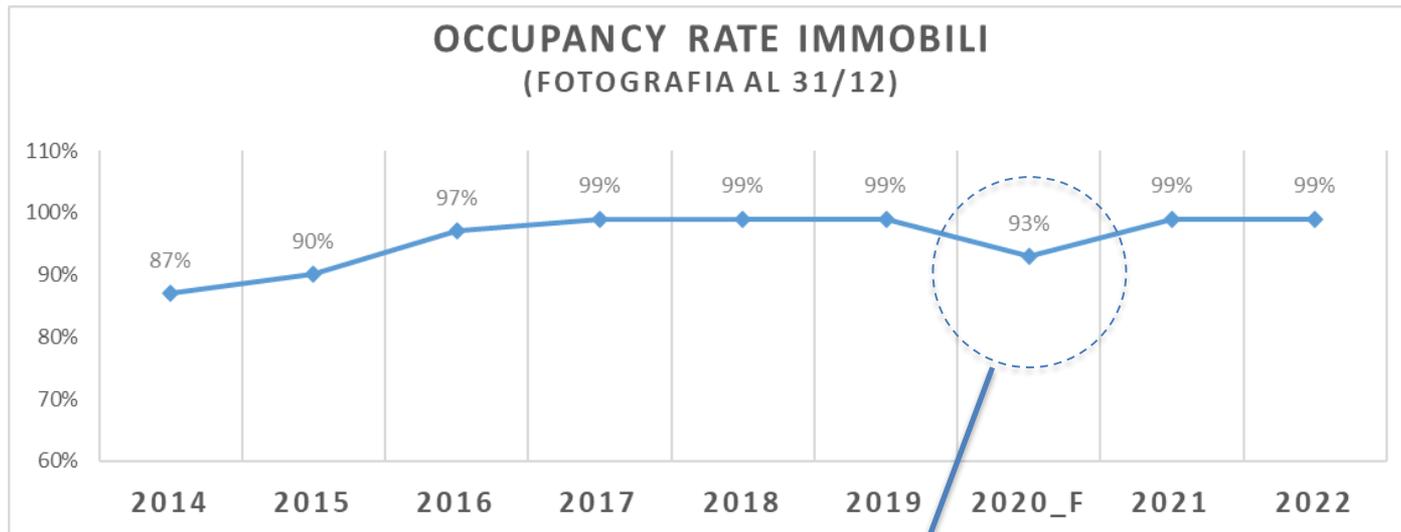
	2019 consuntivo	2020 FORECAST	2021	2022
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>7.017.416</b>	<b>6.492.771</b>	<b>6.993.285</b>	<b>7.178.020</b>
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>-6.703.252</b>	<b>-6.303.462</b>	<b>-6.755.087</b>	<b>-6.907.361</b>
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>314.164</b>	<b>189.310</b>	<b>238.198</b>	<b>270.659</b>
	4%	3%	3%	4%
<b>AREA FINANZIARIA</b>	<b>-132.998</b>	<b>-88.082</b>	<b>-90.000</b>	<b>-85.000</b>
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>181.166</b>	<b>101.227</b>	<b>148.198</b>	<b>185.659</b>
<b>IMPOSTE</b>	<b>-116.421</b>	<b>-88.002</b>	<b>-99.711</b>	<b>-78.422</b>
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>64.745</b>	<b>13.225</b>	<b>48.487</b>	<b>107.237</b>
	1%	0%	1%	1%



CONTO ECONOMICO	2019 consuntivo	2020 FORECAST	2021	2022
Ricavi Operativi	6.159.262	5.635.556	6.165.630	6.357.399
Costi Esterni Operativi (-)	-3.077.251	-2.582.539	-2.887.528	-2.986.556
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>3.082.011</b>	<b>3.053.017</b>	<b>3.278.102</b>	<b>3.370.843</b>
Costi del personale (-)*	-1.538.538	-1.550.000	-1.620.000	-1.620.000
Oneri Diversi	-486.790	-506.246	-513.134	-525.327
<b>EBITDA - MOL</b>	<b>1.056.683</b>	<b>996.771</b>	<b>1.144.968</b>	<b>1.225.516</b>
Altri ricavi e Contributi sugli Investimenti (+)	858.154	857.216	827.655	820.621
Ammortamenti (-)	-1.592.754	-1.658.677	-1.724.425	-1.765.478
Acc. svalutazione crediti (-)	-7.919	-6.000	-10.000	-10.000
<b>EBIT</b>	<b>314.164</b>	<b>189.310</b>	<b>238.198</b>	<b>270.659</b>
<b>AREA FINANZIARIA</b>	<b>-132.998</b>	<b>-88.082</b>	<b>-90.000</b>	<b>-85.000</b>
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>181.166</b>	<b>101.227</b>	<b>148.198</b>	<b>185.659</b>
<b>IMPOSTE</b>	<b>-116.421</b>	<b>-88.002</b>	<b>-99.711</b>	<b>-78.422</b>
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>64.745</b>	<b>13.225</b>	<b>48.487</b>	<b>107.237</b>

(\*) INCLUSI EMOLUMENTI DI AD E PRESIDENTE, ESCLUSI BUONI PASTO

**OBIETTIVO.** Ritorno alla piena occupazione dal 2021, presidio attento dei margini, cura del patrimonio immobiliare e valorizzazione accessi e visibilità su Spina3.  
Variazione sistema di generazione del calore / allacciamento alla rete di Teleriscaldamento



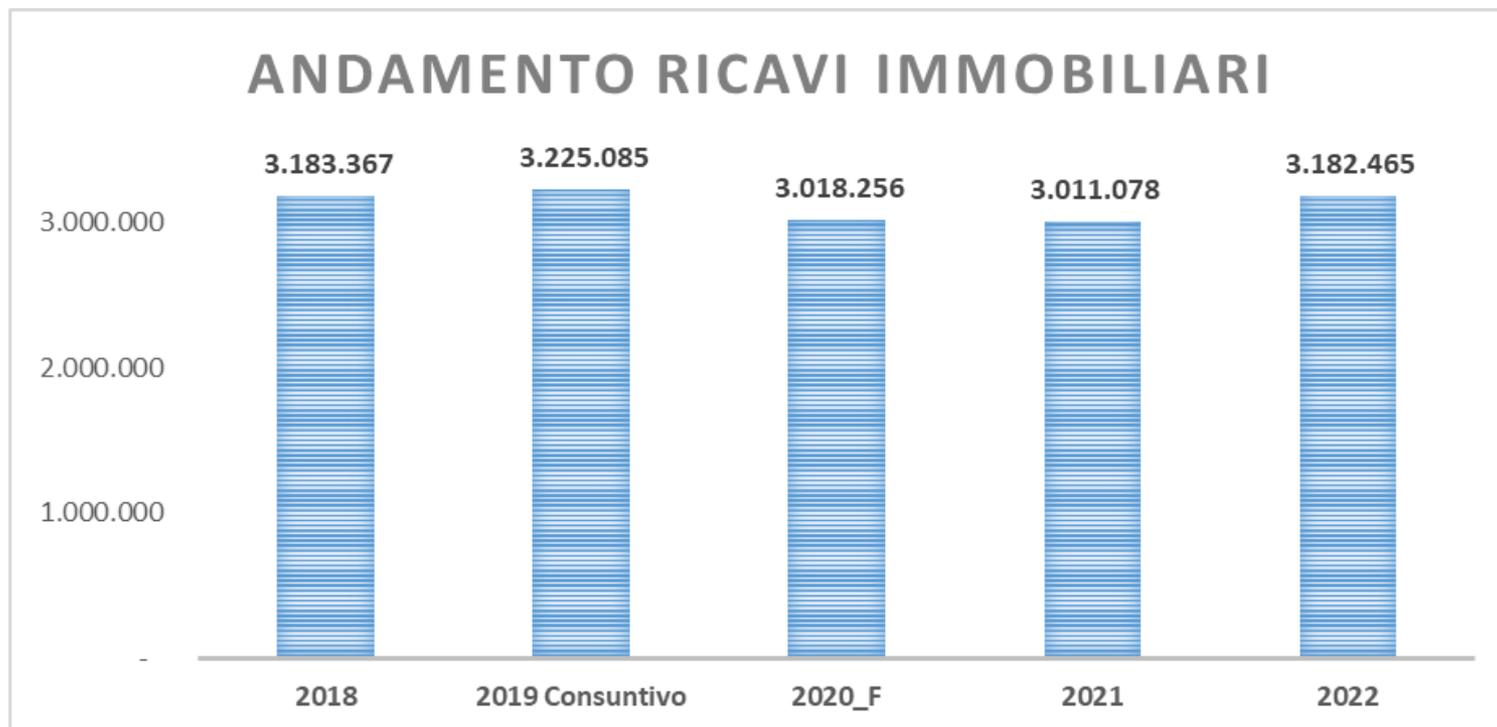
Dal 1° ottobre è disponibile il lotto già occupato dalla Fondazione Don Carlo Gnocchi. Sono in fase di valutazione ipotesi di ricollocamento con finalizzazione 4° trim 2021

**Analisi SWOT**

	Qualità utili al conseguimento degli obiettivi	Qualità dannose al conseguimento degli obiettivi
Elementi interni	<p><b>Punti di forza</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampia disponibilità di parcheggio</li> <li>• Servizio ristorante e caffetteria</li> <li>• Potenzialità del centro convegni</li> <li>• Modularità insediamento</li> </ul>	<p><b>Punti di debolezza</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Età del parco immobiliare</li> </ul>
Elementi esterni	<p><b>Opportunità</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Posizionamento in un quadrante urbanistico in piena riqualificazione (Spina 3, Corso Principe Oddone, <i>Innovation Mile</i>)</li> <li>• Vicinanza al centro città</li> <li>• Comodità di accesso a FS, Aeroporto e autostrada</li> <li>• Grande polmone verde Cittadino</li> </ul>	<p><b>Minacce</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emergenza sanitaria</li> <li>• Il 53% delle aziende italiane intende ridurre gli spazi (SW)</li> </ul>

Investimenti per ammodernamento previsti a piano

Azione volta a privilegiare insediamenti di laboratorio meno soggetti a dinamiche di SW



OBIETTIVO: Nel triennio 2020-22 proseguirà il consolidamento delle attività **R&I**.

Nel biennio 2019-20 la società ha realizzato i primi laboratori classificabili fra le **Infrastrutture di ricerca ad accesso aperto (IR)**. La strategia poggia su una rete di partenariato che vede il Politecnico e l'Istituto Italiano di Tecnologia i primi protagonisti di questa strategia. Il Piano prevede una nuova fase di sviluppo fondata sulla realizzazione di nuove IR.

Parallelamente si consoliderà il posizionamento della società come centro di competenza e attore di intermediazione dell'innovazione su alcuni settori di grande rilevanza nel periodo del Piano: **idrogeno e economia circolare**

**Il Polo di Innovazione CLEVER** dovrà definire la nuova modalità operativa nei confronti delle aziende associate e della Regione in vista dell'avvio della prossima programmazione dei fondi per ricerca e innovazione

## ENVIPARK NELL'ECOSISTEMA DELL'INNOVAZIONE

Rafforzamento delle collaborazioni strategiche



*Partner industriali*

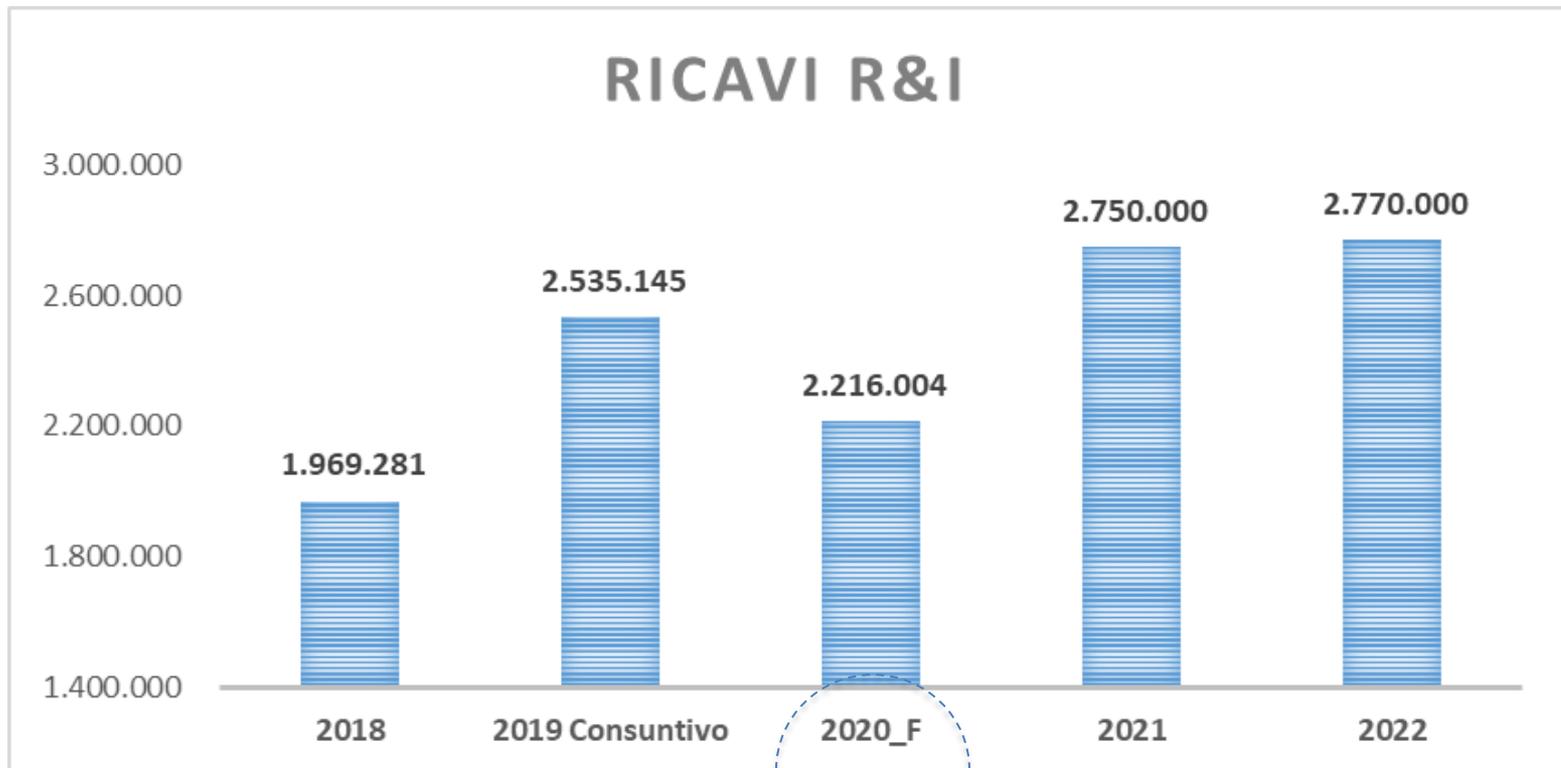
- ✓ Infrastrutture di ricerca
- ✓ Piattaforma PoliTO - Economia Circolare
- ✓ Centro di competenza idrogeno

Nuovo modello operativo del Polo di Innovazione regionale in vista della programmazione dei fondi per la ricerca 2021-2027



<b>Analisi SWOT</b>	<b>Qualità utili al conseguimento degli obiettivi</b>	<b>Qualità dannose al conseguimento degli obiettivi</b>
<b>Elementi interni</b>	<b>Punti di forza</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Competenza consolidata in ambiti di grande rilevanza: <i>Cleantech</i> e in particolare H2</li> </ul>	<b>Punti di debolezza</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fattori dimensionali limitanti</li> </ul>
<b>Elementi esterni</b>	<b>Opportunità</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piani di sviluppo strategico a livello europeo e nazionale molto orientati alle tematiche presidiate dalla società</li> </ul>	<b>Minacce</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rafforzamento di realtà concorrenti</li> </ul>

Investimento sul rafforzamento delle partnership strategiche soprattutto con Politecnico e IIT



**Conclusione prima fase di realizzazione  
 Infrastrutture di ricerca ad Accesso Aperto  
 – Inizio fase due (Mise4 e Snam) – 4° trim**

Alla data di redazione del Piano (26/10/20) ecco quali sono gli indici di copertura dei target di ricavo per ciascun anno:

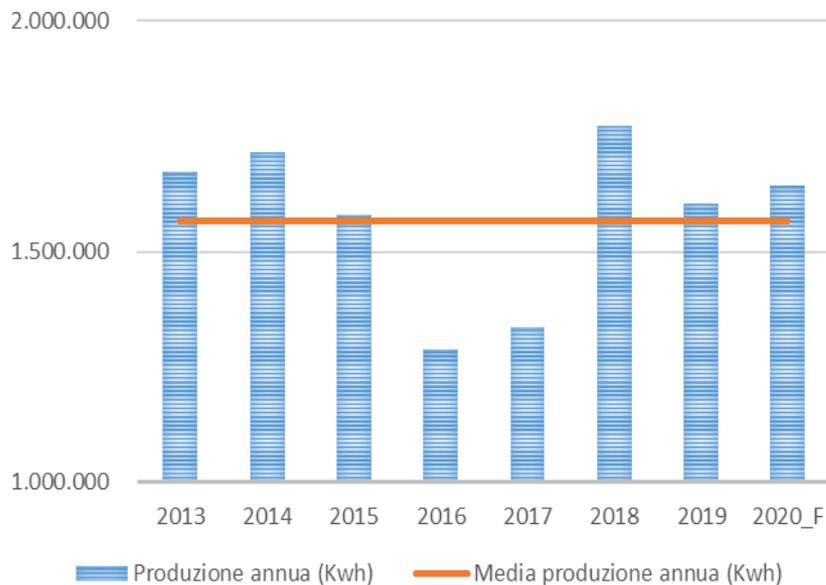
- Forecast 2020: copertura del 99%
- 2021: copertura del 77%
- 2022: copertura del 32%

	2019		2020_F		2021		2022	
	Importo	Num	Importo	Num	Importo	Num	Importo	Num
PROGETTI ATTIVI	1.102.799	36	1.219.356	37	1.162.617	11	730.230	12
COMMESSE ATTIVE	1.432.345	53	966.648	50	953.010	3	143.657	4
<b>Totale contratti acquisiti</b>	<b>2.535.144</b>	<b>89</b>	<b>2.186.004</b>	<b>87</b>	<b>2.115.627</b>	<b>14</b>	<b>873.887</b>	<b>16</b>
NUOVI PROGETTI 2020			30.000	1	50.000	4	120.000	3
NUOVI PROGETTI 2021					180.000	6	300.000	6
NUOVI PROGETTI 2022							180.000	6
COMMESSE IN ACQUISIZIONE 2020			-	-				
NUOVE COMMESSE DA ACQUISIRE 2020			-	-			-	-
NUOVE COMMESSE DA ACQUISIRE 2021					404.374	34	121.312	10
NUOVE COMMESSE DA ACQUISIRE 2022							1.174.801	84
<b>Totale contratti da acquisire di cui in acquisizione VALORE DA ACQUISIRE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30.000</b>	<b>1</b>	<b>634.374</b>	<b>44</b>	<b>1.896.113</b>	<b>109</b>
<i>Totale Progetti</i>	1.102.799	36	1.249.356	38	1.392.617	21	1.330.230	27
<i>Totale commesse</i>	1.432.345	53	966.648	50	1.357.384	37	1.439.770	98
<b>TOTALE RICAVI AREA R&amp;I</b>	<b>2.535.144</b>	<b>89</b>	<b>2.216.004</b>	<b>88</b>	<b>2.750.000</b>	<b>58</b>	<b>2.770.000</b>	<b>125</b>

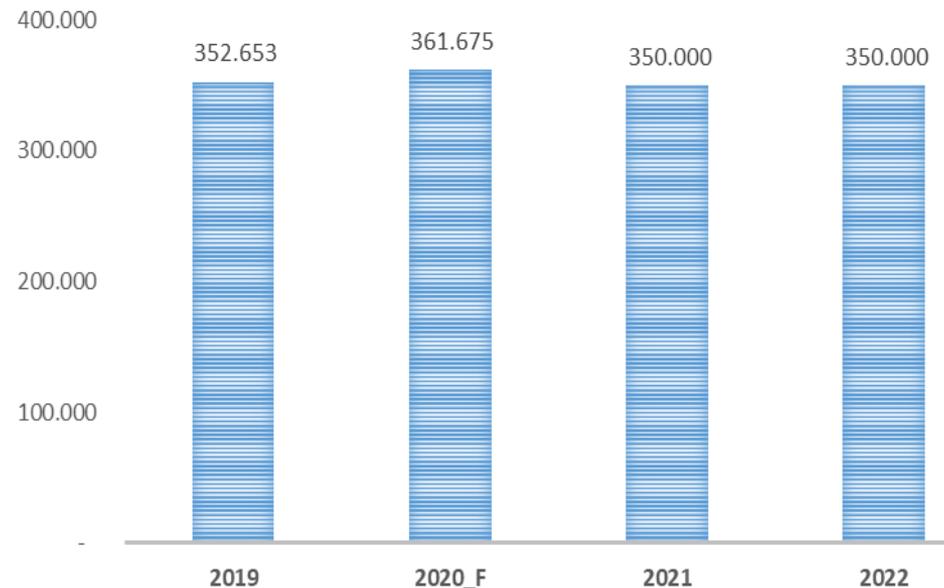
La gestione dell'impianto Idroelettrico è affidata a risorse interne che si interfacciano con la società che si occupa della manutenzione impiantistica. Il team di lavoro si prefigge l'obiettivo di:

- Confermare i livelli di produzione del 2019, **oltre il valor medio degli ultimi 5 anni**;
- Ottimizzare il funzionamento riducendo i tempi di intervento, limitando i fermi impianto;
- Migliorare la continuità di funzionamento dell'opera di presa con piccole ottimizzazioni;
- Target Fatturato Impianto: nell'intorno di 350 k€ per anno

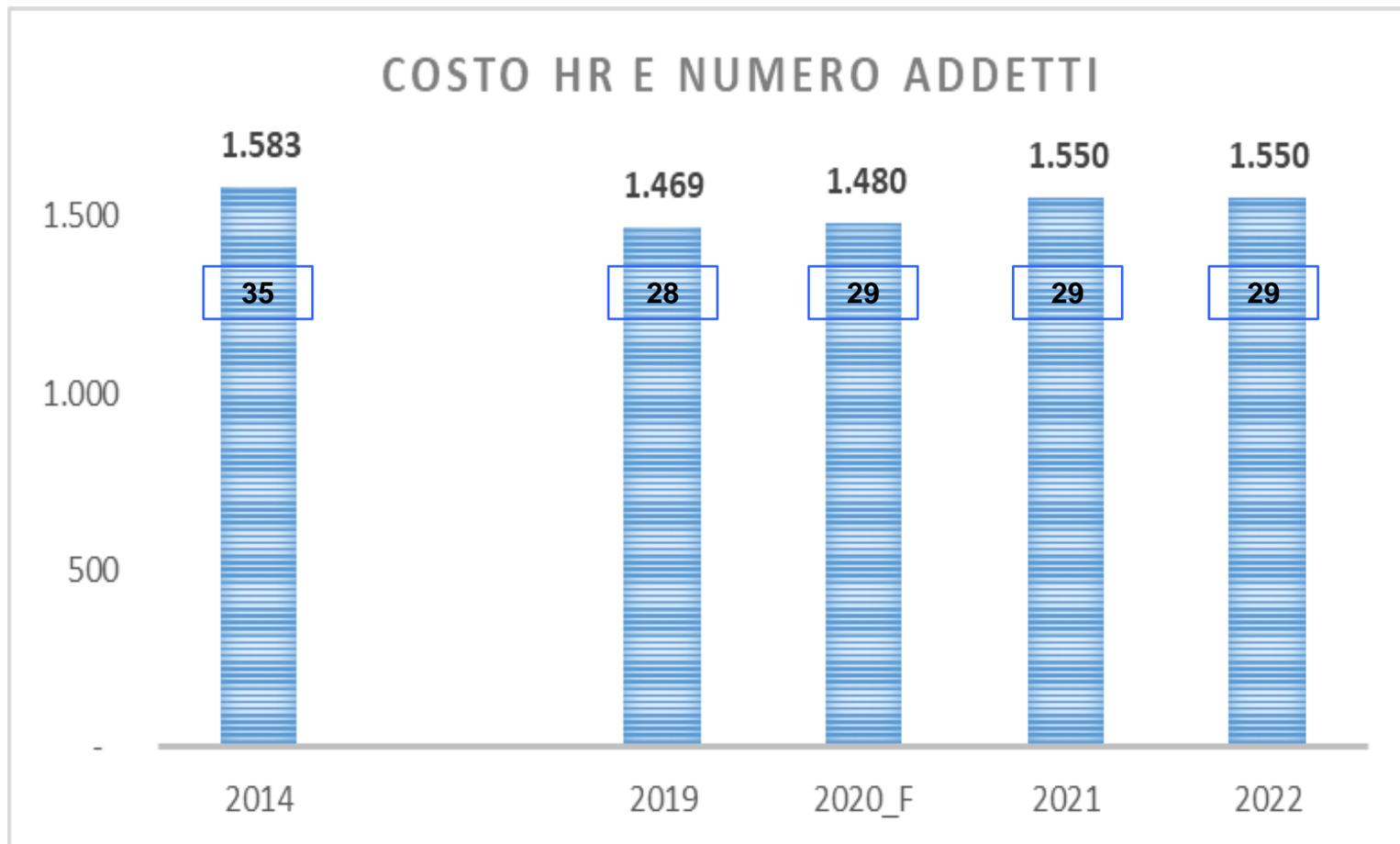
## PRODUZIONE ANNUA (KWH)



## RICAVI CENTRALINA

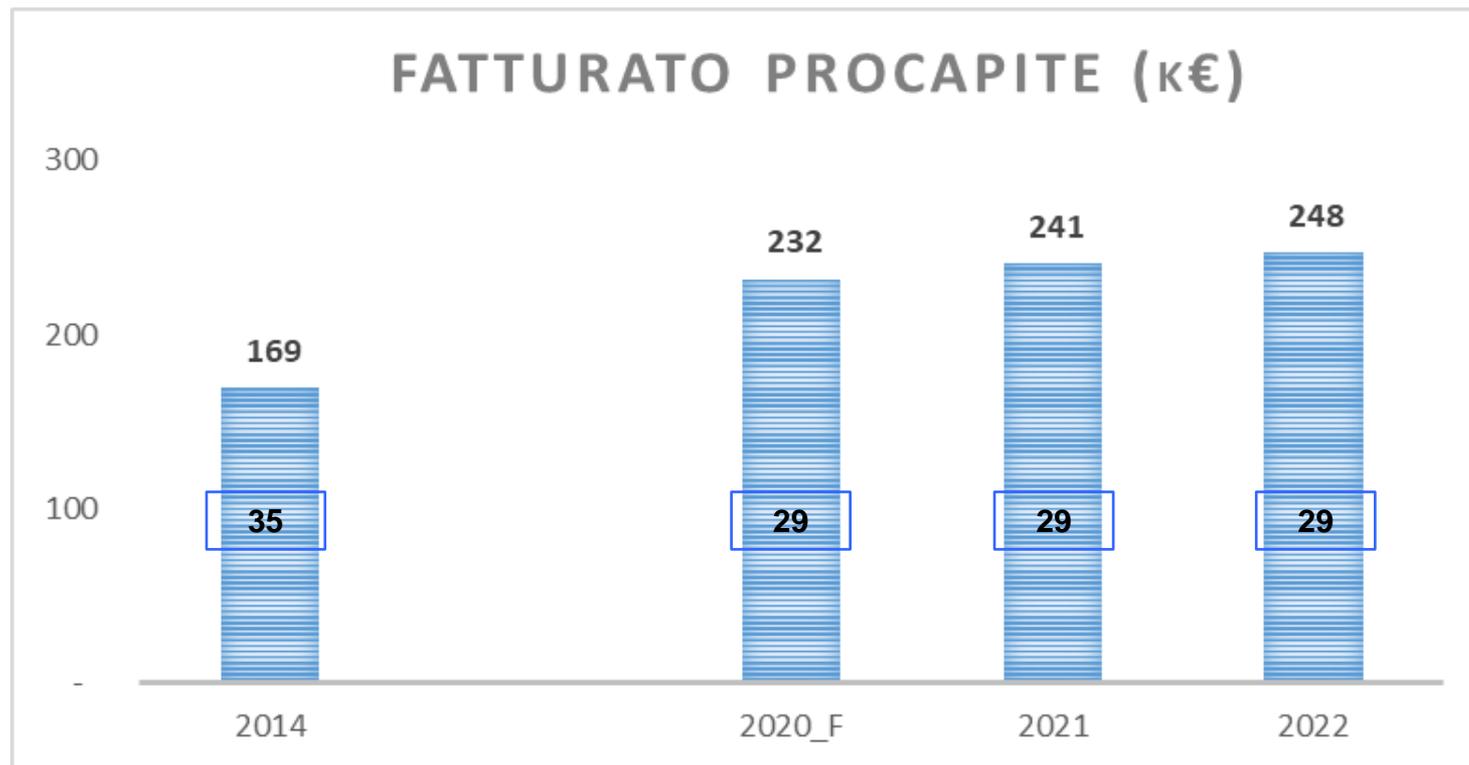


Il costo del personale è previsto in moderata crescita, per effetto degli adeguamenti contrattuali, comunque al di sotto dei livelli pre-risanamento.



k/€

Nel triennio del Piano il fatturato pro capite è previsto in crescita .



Environment Park S.p.A. ha previsto nel piano industriale la realizzazione di un piano di investimenti a sostegno dello sviluppo dell'azienda. Due gli obiettivi:

## 1. Rilancio sull'innovazione

- **Infrastrutture di ricerca ad Accesso Aperto.** In Sinergia con gli Enti di ricerca con i quali sono attivi accordi di collaborazione; si prevede la realizzazione di aree sperimentali, laboratori ad uso congiunto e infrastrutture di ricerca ad accesso aperto
- **Potenziamento Laboratori scientifici.** Plasma, Advanced Energy e Green Chemistry.

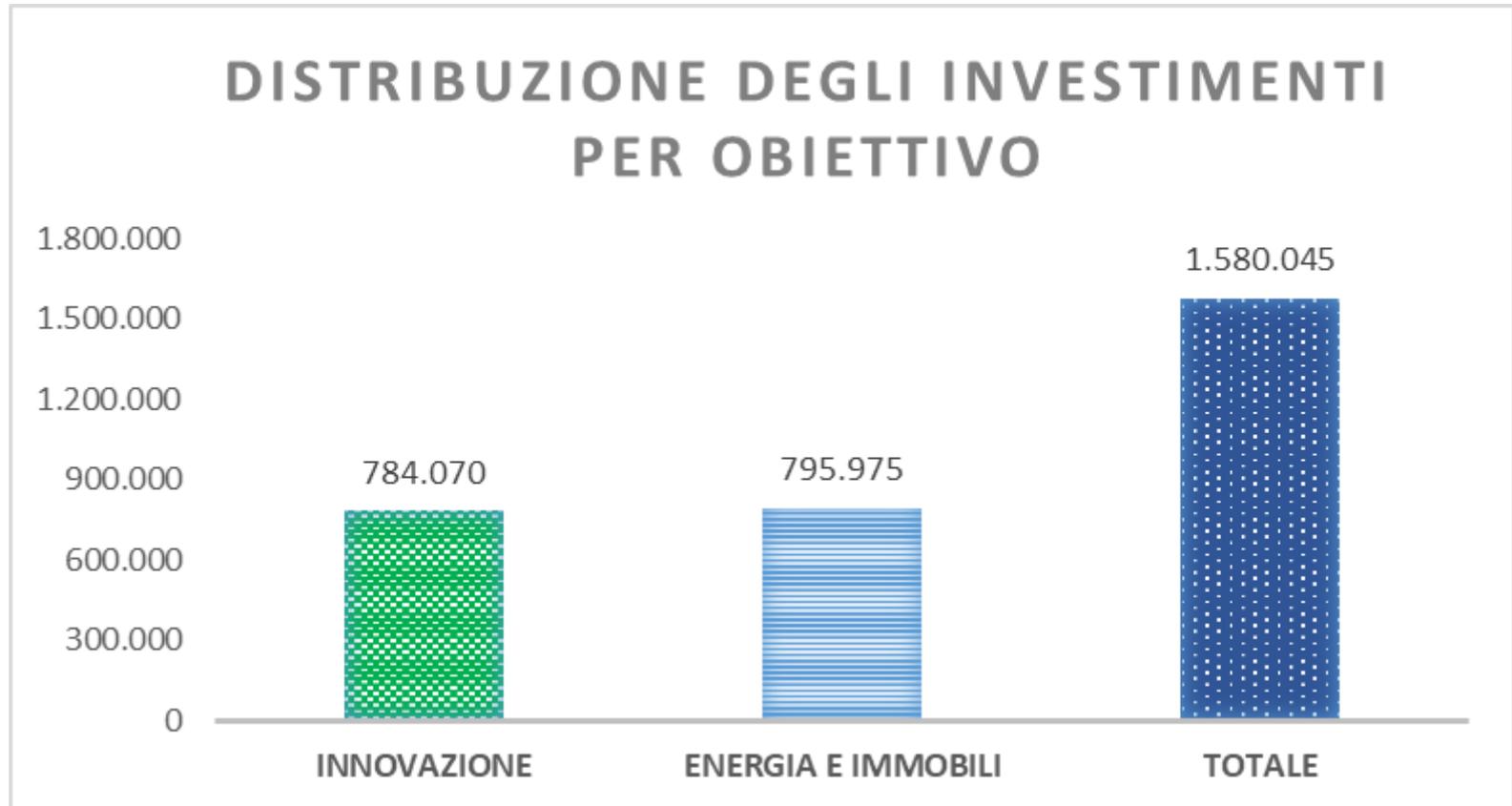
## 2. Focus Energetico e rinnovamento degli spazi immobiliari

- Sostituzione di Asset per obsolescenza tecnica e adeguamento normativo (produzione di energia termica) / **allaccio alla rete cittadina del Teleriscaldamento;**
- **Miglioramento dell'operatività dell'impianto idro-elettrico**
- **Interventi in Eco bonus.**

Nel triennio 2020-22, sulla base delle attese conseguenti al ritorno degli investimenti, si prevede di investire circa 1.580 k€ prevalentemente concentrati nel primo biennio.

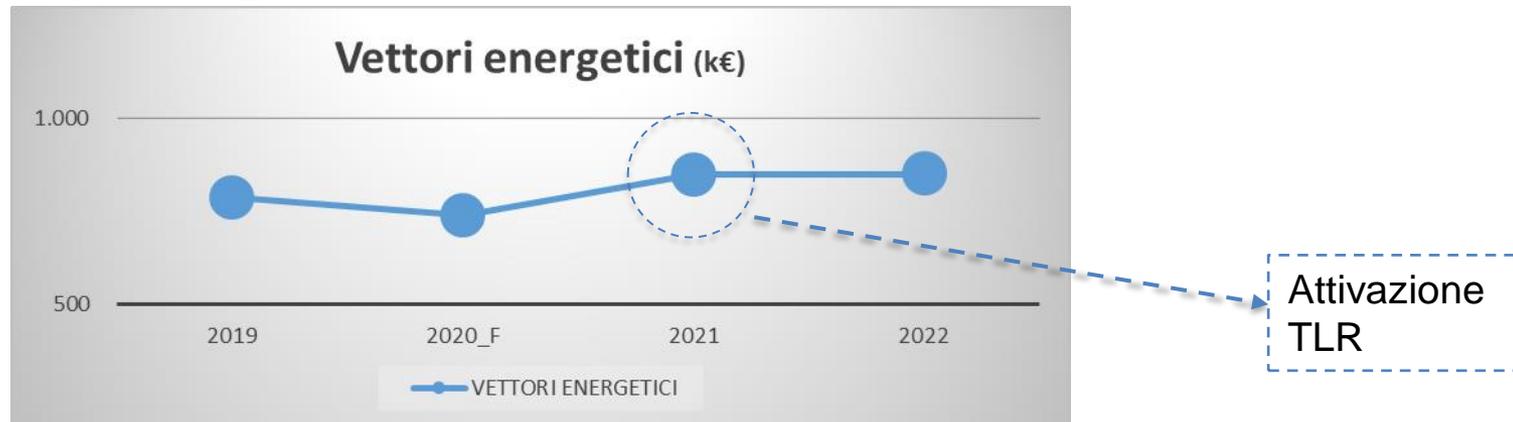


(\*) di cui 439 k€ già sostenuti alla data del 30/9



## OBIETTIVI CONSEQUENTI ALLACCIAMENTO RETE TLR

- Superamento della tecnologia obsoleta delle caldaie a Cippato;
- Ottimizzazione e semplificazione nella gestione degli impianti locali;
- Investimento previsto: circa 125 k€
- Effetti economici non significativi. Nel piano sono proiettati su base annua i valori attesi dei costi di approvvigionamento dell'energia e i costi delle manutenzioni impiantistiche, conseguenti all'operazione di allaccio alla rete di Teleriscaldamento.



**STATO PATRIMONIALE  
ATTIVO**

**A) CREDITI VERSO SOCI PER V.TI ANCORA DOVUTI**

**B) IMMOBILIZZAZIONI**

- I) Immobilizzazioni Immateriali
- II) Immobilizzazioni Materiali
- II) Immobilizzazioni Finanziarie

**C) ATTIVO CIRCOLANTE**

- I) Rimanenze

*Prodotti in corso di lavorazione  
Lavori in corso, su ordinazione*

- II) Crediti
- III) Attività finanziarie
- IV) Disponibilità liquide

**D) RATEI E RISCONTI**

- I) Ratei e risconti

CONSUNTIVO

FORECAST

**2019**

**2020**

**2021**

**2022**

	2019	2020	2021	2022
	-	-	-	-
<b>36.222.641</b>	<b>36.222.641</b>	<b>35.444.968</b>	<b>34.312.108</b>	<b>32.630.896</b>
5.180	5.146	8.278	10.411	
36.194.688	35.417.049	34.281.057	32.597.711	
22.773	22.773	22.773	22.773	
<b>5.956.560</b>	<b>7.348.821</b>	<b>5.757.217</b>	<b>6.140.396</b>	
<b>4.814.145</b>	<b>5.771.118</b>	<b>4.580.871</b>	<b>4.580.871</b>	
80.871	80.871	80.871	80.871	
4.733.274	5.690.247	4.500.000	4.500.000	
728.546	985.469	722.034	817.919	
-	-	-	-	
413.869	592.234	454.312	741.606	
<b>104.066</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	
104.066	100.000	100.000	100.000	
<b>42.283.267</b>	<b>42.893.789</b>	<b>40.169.325</b>	<b>38.871.291</b>	

**PASSIVO**

**A) PATRIMONIO NETTO**

- I) Capitale Sociale
- III) Riserva di rivalutazione
- IV) Riserva legale
- VI) Altre riserve
- VIII) Utili portati a nuovo (+)
- VII-VIII) Perdite Portate a nuovo (-)
- IX) Utile (+) (Perdita) d'esercizio

**B) F.DI PER RISCHI E ONERI**

**C) FONDO T.F.R.**

**D) DEBITI**

- Debito per recesso del Socio Città di Torino (5%)
- Debito verso Banche ML (Mutui)
- Debito verso Banche a breve
- Debiti verso fornitori a breve
- Altri debiti

**E) RISCONTI**

	2019	2020	2021	2022
<b>16.667.674</b>	<b>16.667.674</b>	<b>16.680.900</b>	<b>16.729.387</b>	<b>16.836.625</b>
11.406.780	11.406.780	11.406.780	11.406.780	
5.197.110	5.197.110	5.197.110	5.197.110	
13.369	16.606	17.268	19.692	
-	-	-	-	
	47.179	59.743	105.806	
-14.329	0	0	0	
64.745	13.225	48.487	107.237	
<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
17	-	-	-	
<b>761.644</b>	<b>837.987</b>	<b>914.331</b>	<b>990.674</b>	
761.644	837.987	914.331	990.674	
<b>8.465.589</b>	<b>9.767.675</b>	<b>7.699.498</b>	<b>6.999.000</b>	
-	-	-	-	
3.013.212	2.929.211	2.571.438	2.207.444	
570.018	347.310	357.772	363.993	
776.553	1.500.000	1.100.000	1.100.000	
4.105.806	4.991.154	3.670.288	3.327.563	
<b>16.388.343</b>	<b>15.607.226</b>	<b>14.826.109</b>	<b>14.044.992</b>	
16.388.343	15.607.226	14.826.109	14.044.992	
<b>42.283.267</b>	<b>42.893.788</b>	<b>40.169.325</b>	<b>38.871.291</b>	

## **ASSUNZIONI AREA FINANZIARIA – Arco temporale 7 anni 2020-2026**

### **A) MUTUI**

i) CREVAL: Decennale Ipotecario. Attualmente beneficia della Moratoria Covid. TERMINE originario il 31/03/2026, NUOVO TERMINE per effetto moratoria 31/01/2027

ii) BPM: Decennale Ipotecario. Attualmente beneficia della Moratoria Covid. TERMINE originario il 30/06/2029, NUOVO TERMINE per effetto moratoria 31/03/2030

### **B) LINEE DI CREDITO NEL TRIENNIO 2020-22. Castelletto di 850 k€ SENZA GARANZIE**

i) BPM: Linea di credito di 100 k€. A revoca

ii) BAM: Linea di credito di 200 K€ a supporto delle attività R&I. A revoca.

iii) CREVAL: Linea di credito di 50 K€. A revoca

iv) CRASTI: Linea di credito di 500 K€ su anticipo contratti.

Al momento della redazione del Piano le linee risultano inutilizzate

### **C) PARTECIPAZIONE DELLA CITTA' DI TORINO**

Sulla base delle informazioni disponibili è in corso la nuova fase di alienazione del 5% del capitale detenuto dal Comune. Nello scenario qui rappresentato dunque si assume che l'operazione di alienazione non produca alcuna conseguenza finanziaria per Envi.

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>SALDO INIZIALE DEPOSITI BANCARI</b>		<b>175.989</b>	<b>590.084</b>	<b>452.162</b>	<b>739.456</b>	<b>967.350</b>	<b>978.448</b>	<b>989.612</b>
<b>ENTRATE OPERATIVE</b>		<b>6.656.277</b>	<b>6.664.173</b>	<b>6.873.140</b>	<b>6.636.675</b>	<b>6.206.004</b>	<b>6.206.004</b>	<b>6.206.004</b>
<b>USCITE OPERATIVE</b>		<b>-6.107.053</b>	<b>-6.404.642</b>	<b>-6.183.165</b>	<b>-6.006.102</b>	<b>-5.792.352</b>	<b>-5.792.352</b>	<b>-5.792.352</b>
<b>SALDO OPERATIVO</b>		<b>549.224</b>	<b>259.532</b>	<b>689.975</b>	<b>630.573</b>	<b>413.652</b>	<b>413.652</b>	<b>413.652</b>
<b>AREA FINANZIARIA</b>	MUTUO_CREVAL	-13.068	-48.906	-55.169	-57.131	-59.163	-61.268	-63.447
	MUTUO BPM	-73.952	-298.404	-302.603	-306.862	-311.181	-315.560	-320.001
	INTERESSI PASSIVI	-48.108	-50.145	-44.908	-38.685	-32.210	-25.660	-18.973
	DEBITO PER RECESSO CITTA' DI TORINO (5%)	0	0	0	0	0	0	0
<b>AREA FINANZIARIA</b>		<b>-135.128</b>	<b>-397.454</b>	<b>-402.681</b>	<b>-402.679</b>	<b>-402.555</b>	<b>-402.487</b>	<b>-402.421</b>
<b>FLUSSO ANNUO</b>		<b>414.095</b>	<b>-137.923</b>	<b>287.294</b>	<b>227.894</b>	<b>11.097</b>	<b>11.165</b>	<b>11.231</b>
<b>SALDO FINALE DEPOSITI BANCARI</b>		<b>590.084</b>	<b>452.162</b>	<b>739.456</b>	<b>967.350</b>	<b>978.448</b>	<b>989.612</b>	<b>1.000.843</b>
<b>DISPONIBILITA' LINEE DI CREDITO</b>								
	BAM	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
	CREVAL	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
	BANCA DI ASTI	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
	BPM	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
		<b>850.000</b>						
<b>RESIDUO FINALE LINEE DI CREDITO</b>		<b>1.440.084</b>	<b>1.302.162</b>	<b>1.589.456</b>	<b>1.817.350</b>	<b>1.828.448</b>	<b>1.839.612</b>	<b>1.850.843</b>

A parità di altre condizioni, è plausibile ipotizzare una rimodulazione del castelletto delle linee di credito dal termine della fase di investimento

## ANDAMENTO DELLA POSIZIONE FINANZIARIA NETTA 2016-22

