



BILANCIO D'ESERCIZIO

2021

www.envipark.com

BILANCIO D'ESERCIZIO 2021

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

Genli e s.a.,

Il 2021 registra un **utile d'esercizio di 15.299 Euro**.

L'esercizio concluso ha segnato il secondo anno di pandemia e nonostante le difficoltà e le incertezze che hanno accompagnato le persone e le organizzazioni, **Envipark ha nuovamente chiuso positivamente il proprio bilancio**.

Tale risultato è per noi motivo di orgoglio, in quanto espressione di una realtà resiliente e flessibile, che ha saputo adattarsi all'ambiente circostante e alle sollecitazioni esterne. Ma al di là dei numeri il valore creato è molto di più.

L'aver posto **l'innovazione e la salvaguardia dell'ambiente come priorità** ci ha consentito di lavorare con energia ed entusiasmo, nella consapevolezza di creare valore per le persone. Anche se nell'insicurezza della pandemia e nei dubbi sul futuro, più drammatici in questi primi mesi del 2022 con la guerra vicino a noi.

Envipark si conferma **organizzazione aperta e proattiva**, che crea connessioni e relazioni, al di là dei numeri.

Un'organizzazione in cui le persone lavorano tutte con la stessa finalità, facendo bene ciascuna la propria parte nella consapevolezza che attraverso l'attenzione alle piccole cose il risultato complessivo sarà più della somma delle singole parti.

L'augurio è di proseguire in questa modalità generativa, che nasce e si alimenta nella corrispondenza tra valori personali e valori aziendali, continuando a creare quel **valore che mette al centro le persone e l'ambiente**.

Emanuela Barreri

Presidente Environment Park

Matteo Beccuti

AD 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

Vice Presidente

Santoro Maviglia

Amministratore Delegato

Matteo Beccuti

Consiglieri

Davide Barberis

Rita Binetti

COLLEGIO SINDACALE

Presidente

Margherita Spainì

Sindaci effettivi

Paolo Rizzello

Luigi Tealdi

REVISIONE LEGALE

Ernst & Young S.p.A.

ORGANISMO DI VIGILANZA

Presidente

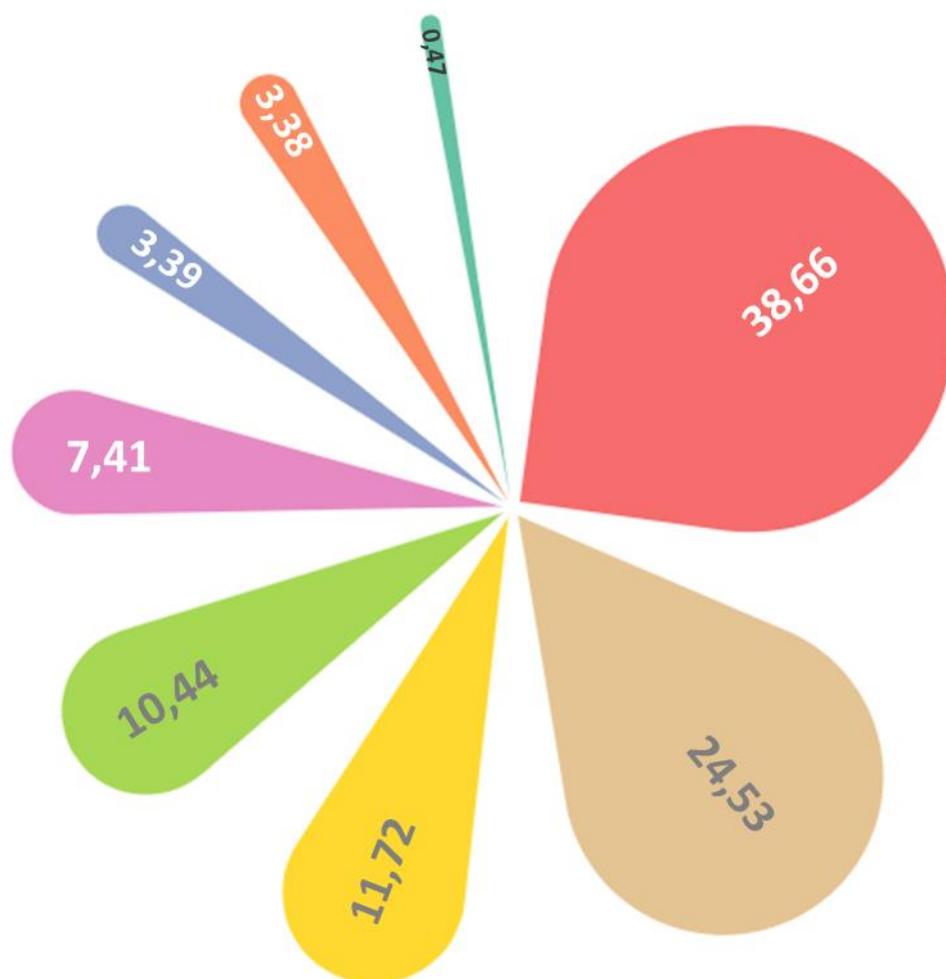
Margherita Spainì

Membri effettivi

Paolo Rizzello

Luigi Tealdi

I SOCI di ENVIRONMENT PARK S.P.A.



-  **FINPIEMONTE 38,66%**
-  **COMUNE DI TORINO 24,53%**
-  **METRO HOLDING TORINO S.R.L. 11,72%**
-  **CCIAA DI TORINO 10,44%**
-  **AMIAT 7,41%**
-  **IREN ENERGIA 3,39%**
-  **SMAT 3,38%**
-  **UNIONE INDUSTRIALE 0,47%**

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 2021

Signori azionisti,

Il Bilancio dell'esercizio 2021, che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, registra un utile netto di **Euro 15.299**

A tale risultato si è pervenuti imputando all'utile ante imposte – di Euro 108.027 – un carico tributario pari a Euro 92.728

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

- Euro 1.664.039 ai Fondi di ammortamento;
- Euro 115.167 al Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Con questo bilancio prosegue la “*striscia*” di risultati utili consecutivi. Per il quinto anno la società chiude il proprio bilancio in utile netto.

Il 2021 è stato un anno ancora condizionato dall'emergenza pandemica. Il protrarsi dello stato di emergenza e i conseguenti provvedimenti normativi volti a contenere la diffusione dei contagi, non hanno certo favorito il “*modus operandi*” della struttura, e solo una flessibilità organizzativa e la gran capacità di adattamento di un'azienda dinamica han consentito all'azienda di ottenere i risultati prefissati.

Il Bilancio si chiude infatti con un risultato di utile netto, in linea con le previsioni infra annuali formulate dall'Organo amministrativo, che prevedevano un risultato positivo di poco superiore.

Si può quindi affermare che la grave emergenza epidemiologica da Covid-19 ha avuto per Environment Park effetti contenuti anche nel 2021.

Le conseguenze sono state limitate e consistenti essenzialmente in una lieve flessione dei proventi immobiliari, dovuta sia all'impossibilità di utilizzare pienamente il Centro congressi, (a causa delle restrizioni sanitarie), sia all'incertezza che ha prolungato le trattative per la locazione di alcune aree, con ricavi previsti in crescita dal secondo semestre 2022. Un

netto incremento fanno invece registrare i Ricavi derivanti da Progetti e commesse, i quali sono ritornati ai livelli pre-crisi.

Nel 2021 il valore della produzione infatti, nonostante il calo dei proventi derivanti dalla cessione di energia elettrica dovuta alla scarsità di risorse idriche, rileva rispetto al 2020 un notevole aumento (+7,7%) attestandosi a Euro 6.651.57, in linea con la capacità media espressa nel periodo pre-pandemico. A questo è seguito un incremento dei corrispondenti costi operativi e, in particolare, delle prestazioni di servizi e dei costi del personale.

Segue confronto con il 2021 vs 2020

	2021	2020	Δ 2021 Vs 2020
VALORE DELLA PRODUZIONE	6.651.571	6.177.069	474.502
COSTO DELLA PRODUZIONE	-6.467.784	-5.961.065	-506.719
REDDITO OPERATIVO	183.788 2,8%	216.004 3%	-32.216
AREA FINANZIARIA	-75.761	-81.720	5.959
RETT. DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	0
REDDITO ANTE IMPOSTE	108.027	134.284	-26.257
IMPOSTE	-92.728	-81.446	-11.282
REDDITO NETTO	15.299 0,2%	52.838 0,9%	-37.539

È certamente interessante osservare il confronto del reddito operativo rettificato (al netto delle componenti straordinarie). Da esso emerge una significativa crescita del 17% rispetto al 2020 a rappresentare la solidità operativa e caratteristica del ciclo produttivo, segno di solida ripartenza.

Vedere anche paragrafo 3_ *INDICATORI DI RISULTATO FINANZIARI*

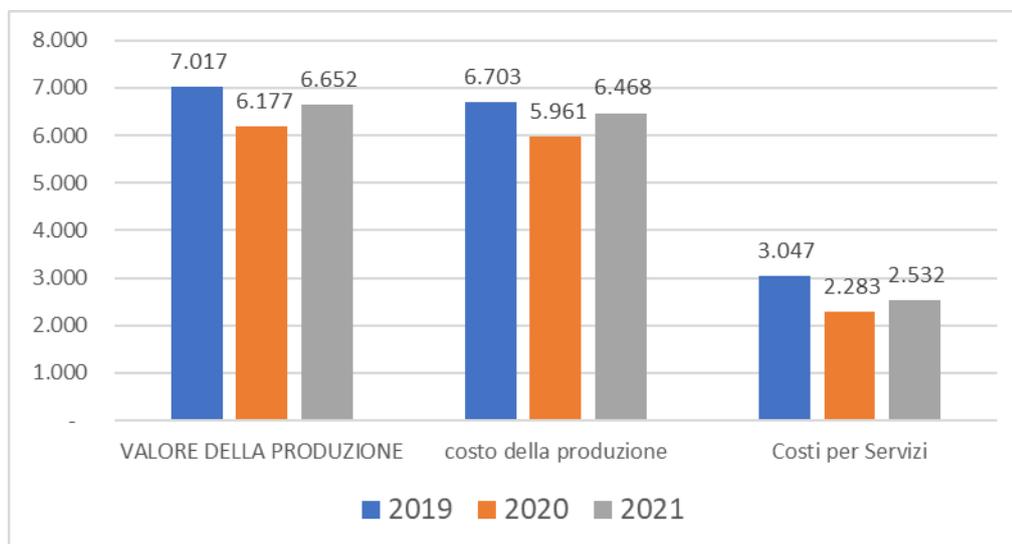
	2021	2020
REDDITO OPERATIVO	183.788	216.004
Area Straordinaria (+) costo (-) ricavo	81.039	10.237
REDDITO OPERATIVO RETTIFICATO	264.827	226.241
Δ RO Rett. 21 vs 20	38.586	
Δ %	17%	

1_SITUAZIONE DELLA SOCIETA' - ANDAMENTO E RISULTATO DELLA GESTIONE

Il risultato della gestione è nuovamente positivo. L'azienda ha confermato la capacità di adattamento necessaria per affrontare un periodo di emergenza.



La notevole flessibilità della struttura operativa è stata la chiave di volta per garantire l'equilibrio economico e finanziario.



La curva dei fondamentali economici dimostra la giusta elasticità, in particolar modo nella struttura di costo. Le variazioni di ricavo, in aumento o in diminuzione, sono seguite da uguali variazioni di costo. La struttura del costo operativo è sufficientemente elastica ed ha permesso alla società di reagire rapidamente al mutamento dello scenario operativo.

Infine anche quest'anno, non si rilevano rettifiche per svalutazioni di partecipazioni.

L'area tributaria esprime le imposte dovute dalla Società sul reddito dell'esercizio e determina oneri per complessivi Euro 92.728, rappresentati da:

- Imposte correnti per Euro 92.598 (IRES e IRAP);
- Imposte anticipate per Euro 130.

Sempre con riferimento all'aspetto tributario, si evidenzia che l'IMU, esposta tra gli Oneri diversi di gestione (Voce B/14), ammonta a Euro 344.324 e risulta deducibile nella misura del 60%. A decorrere dal prossimo esercizio, la deducibilità sarà integrale.

Il Bilancio 2021 si chiude pertanto con un utile netto di Euro 15.299, a fronte di un risultato positivo di Euro 52.838 conseguito nel precedente esercizio.

Sotto il profilo patrimoniale prosegue la costante riduzione dell'**Attivo immobilizzato** che passa da Euro 35.334.312 a Euro 34.134.255, essenzialmente determinata dall'ordinario procedimento di ammortamento dei cespiti (accantonamenti per Euro 1.664.039) che supera largamente l'importo degli investimenti realizzati nel corso dell'esercizio, in seguito analiticamente descritti.

Il **Capitale circolante** prosegue la sua crescita facendo rilevare un incremento del 6,78%, passando complessivamente da Euro 6.371.329 a Euro 6.803.029, principalmente a causa del rilevante aumento delle Rimanenze (+ €. 356.147) e dei Crediti (+ €. 396.958), nonostante la riduzione delle Disponibilità liquide (- €. 321.405).

Il **Patrimonio netto** passa da Euro 16.720.512 a Euro 16.735.813, essenzialmente a causa dall'utile netto conseguito nell'esercizio in chiusura (€. 15.299).

Il **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato** passa da Euro 837.969 a Euro 1.033.528, a seguito dei fisiologici accantonamenti di legge, ad un adeguamento relativo a precedenti periodi ed agli smobilizzi dovuti all'ordinaria gestione del personale dipendente. Per quanto concerne l'**Indebitamento** complessivo, dopo l'eccezione del 2020 dovuta all'utilizzo delle moratorie sui mutui, riprende la tendenza al progressivo contenimento registrata negli ultimi anni e si rileva una riduzione di 228.185 Euro, passando da Euro 8.629.709 a Euro 8.401.524. Tale variazione è dovuta soprattutto alla riduzione dei debiti verso il sistema bancario (- 324.186 Euro) conseguenti al rimborso dei mutui. Aumentano i debiti per acconti ricevuti da clienti (+ 379.833 Euro) a seguito del fisiologico andamento dei Progetti e delle Commesse, mentre si riducono di Euro 227.371 i Debiti diversi.

Gli **Investimenti** realizzati nel corso dell'esercizio 2021 fanno registrare un certo consolidamento ed ammontano a complessivi Euro 444.928, a fronte di Euro 746.492 dell'anno precedente e di Euro 288.790 del 2019. Essi sono stati prevalentemente diretti alla realizzazione di nuovi Impianti ed infrastrutture di ricerca ad accesso aperto ed a mantenere ed incrementare le strutture immobiliari del Parco.

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

Investimenti in Immobilizzazioni immateriali:

Realizzo nuovo Sito internet	13.250
Software	9.082

TOTALE	22.332
	=====

Investimenti in Immobilizzazioni materiali:

Spese incrementative su Immobili industriali - Lotto II	61.922
Opere idrauliche per centrale idroelettrica	1.129
Impianti ed infrastrutture ad accesso aperto	171.550
Impianti termici	150.074
Impianti generici	2.857
Macchine ufficio elettroniche	12.907
Mobili e arredi	2.327
Attrezzature scientifiche per laboratori	14.994
Attrezzatura varia per centrale elettrica	1.300
Immobilizzazioni in corso di realizzazione	3.536

TOTALE	422.596
	=====

Nel corso dell'esercizio si rilevano anche le seguenti **dismissioni** di cespiti patrimoniali:

- Attrezzature scientifiche per laboratorio Cetad: Costo storico Euro 4.557 – totalmente ammortizzate.

Si è inoltre proceduto ad una lieve **svalutazione** dei Fabbricati del Lotto II - per Euro 469 - al fine di adeguare il loro valore contabile alle risultanze del Libro cespiti.

Per quanto riguarda le Immobilizzazioni Finanziarie, esse risultano costituite dai seguenti elementi:

- Partecipazioni in Consorzio Unionenergia: Euro 500
- Strumenti finanziari derivati attivi: Euro 27.423 (Mark to market al 31/12/2021).

Si precisa che il derivato finanziario rappresenta uno strumento di copertura dai rischi di aumento del tasso di interesse relativo ad un mutuo ipotecario stipulato nel 2019, avente un importo originario di Euro 3.000.000.

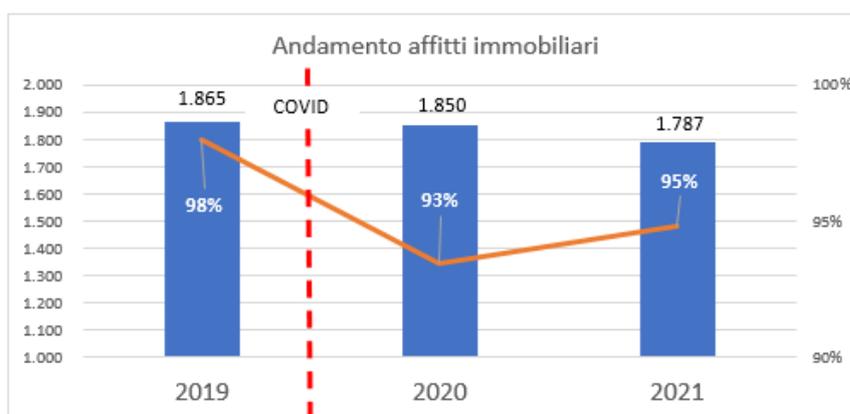
2_LE BUSINESS UNIT DELLA SOCIETA'

Nel corso dell'anno appena concluso le attività hanno riguardato le tre Business Unit usuali: i Servizi Immobiliari, la Centrale Idroelettrica e le attività di Ricerca e Innovazione (R&I).

A) SERVIZI IMMOBILIARI:

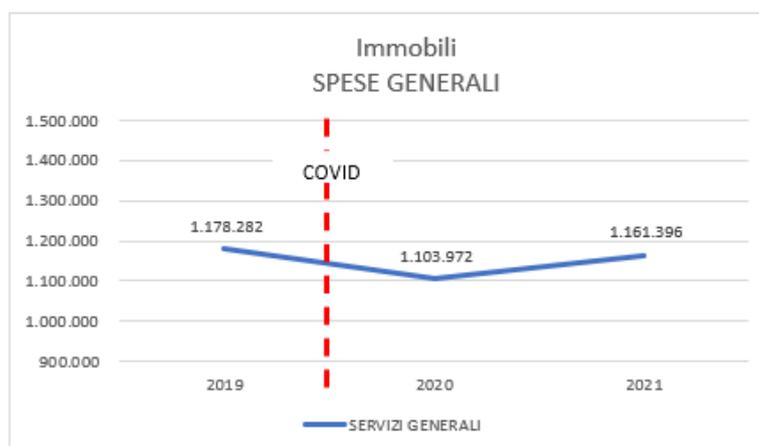
L'unità di business dei servizi immobiliari riunisce al proprio interno i servizi dell'offerta insediativa e le attività del centro convegni.

Come detto in apertura, nel 2021 il settore Immobiliare ha registrato una lieve flessione. Vi sono tuttavia piccoli segnali di ripresa. Il parametro dell'*occupancy rate* torna a salire (+2% - da 93% a fine 2020 a 95% a fine 2021), seppur con effetti sui ricavi solo dal 2022.



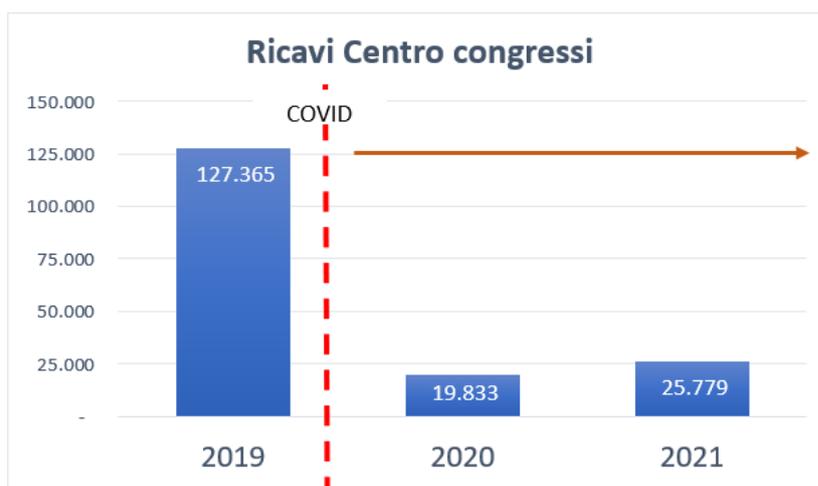
Prosegue la trattativa per il collocamento del lotto ex Don Gnocchi con un importante *player* torinese, ed è ragionevole ipotizzare di portarla a conclusione nel secondo semestre dell'anno entrante.

La struttura di costo del settore è prevalentemente rigida. Infatti la componente ammortamenti è costante, sostanzialmente fissa la componente oneri diversi (l'IMU-TARI valgono il 70% di questa voce). La componente dei servizi generali è invece semi-fissa (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). La curva registra una lieve risalita, in particolare per la componente dei vettori energetici, dovuta alla parziale ripresa delle attività e delle presenze tipiche della fase 2 della pandemia.



Anche nel 2021 il centro congressi è stato il comparto immobiliare che più ha patito l'emergenza sanitaria. In sostanza, le progressive norme emergenziali hanno consentito la riapertura parziale, per meno di un trimestre. I ricavi prodotti dall'attività convegnistica sono stati pari a Euro 25.799 (+30% rispetto al 2020).

Il grafico che segue mostra tuttavia il grande *gap* ancora da colmare rispetto alla situazione pre-pandemica.

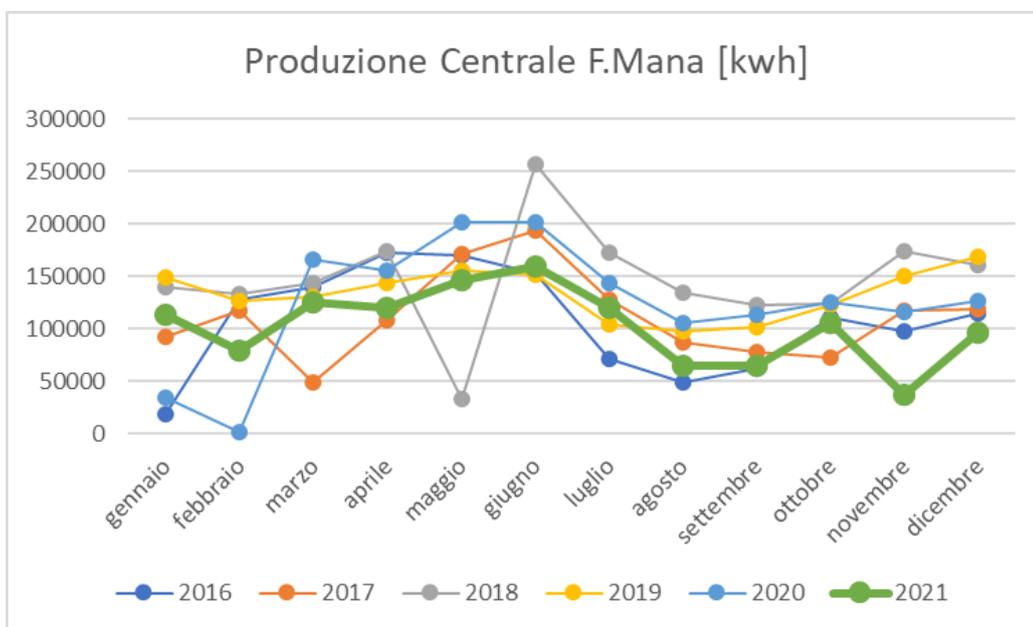
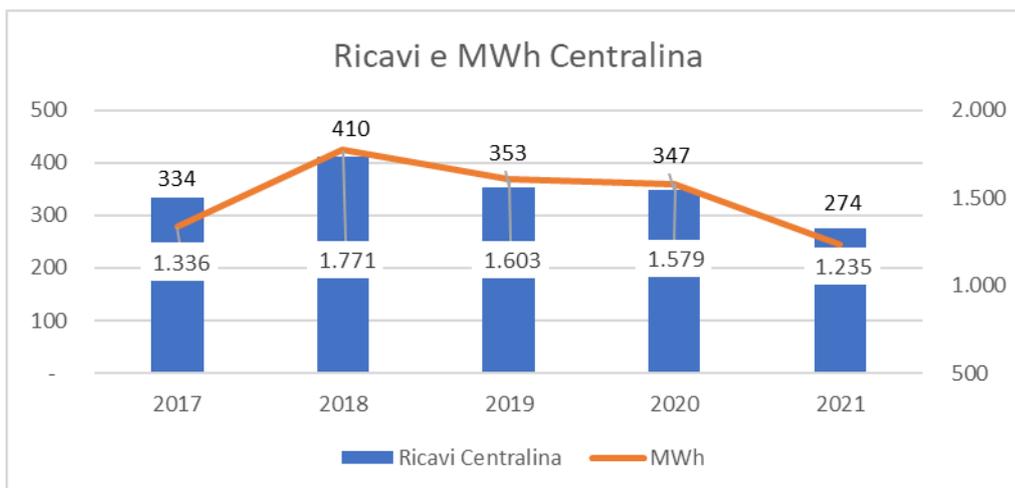


B) LA CENTRALE IDROELETTRICA

Al 31 dicembre 2021 il ricavo relativo alla cessione di energia elettrica prodotta dall'impianto idroelettrico ammonta a Euro 274.035.

Rispetto all'anno passato il fatturato 2021 è diminuito del 21%. Le ragioni di questo calo sono in gran parte connesse alla scarsa portata del fiume Dora. L'anno appena concluso si è connotato infatti per una grave siccità che ha interessato il bacino di produzione, la cui genesi ha origine nell'inverno '20-21 connotato dalle scarse precipitazioni nevose che hanno comportato l'assoluta mancanza della piena primaverile. Situazione siccitosa ripetutasi nell'autunno inverno 2021.

Oltre a ciò, si sono registrati una serie di piccoli guasti che hanno comportato brevi interruzioni della produzione. Più in generale si sta osservando una fisiologica perdita di efficienza dell'impianto, dovute all'usura, soprattutto della turbina e dello sgrigliatore. In previsione della scadenza del regime di convenzionamento con il Gestore dei Servizi Energetici GSE (31/1/2024), sono allo studio delle soluzioni per ottenere la migliore valorizzazione dell'energia e per valutare la redditività di eventuali lavori di *revamping*. Seguono due rappresentazioni grafiche utili a rappresentare le performance annuali



In ogni caso la marginalità economica e il flusso finanziario dell'impianto idroelettrico contribuiscono anche quest'anno positivamente al risultato dell'azienda. L'attività dell'impianto genera un reddito operativo di 75 k€ pari al 24% del valore della produzione di settore.

C) LE ATTIVITA' DI RICERCA, SVILUPPO E INNOVAZIONE

L'attività in questo settore ha visto un significativo incremento di volume in accordo con quanto previsto dal piano industriale.

Nell'esercizio appena concluso si è osservata una forte crescita nell'interesse per le diverse traiettorie tecnologiche che compongono la transizione ecologica/energetica. A testimonianza di questo si può fare riferimento ai diversi provvedimenti che, sia in ambito europeo che a livello nazionale, si sono adottati per supportare investimenti industriali e di R&S orientati a questa transizione.

In particolare si è osservato un forte incremento di interesse per le tecnologie coinvolte nei diversi percorsi di decarbonizzazione (idrogeno, gestione della CO₂, ma anche chimica verde ed economia circolare): questo ha visto la società posizionata correttamente come interlocutore esperto, anche grazie ai recenti investimenti realizzati nell'ambito delle infrastrutture di ricerca ad accesso aperto in collaborazione con Politecnico di Torino e Istituto Italiano di Tecnologia.

Attraverso queste collaborazioni sono infatti proseguite nel 2021 iniziative di ampia portata già avviate e a queste si sono aggiunte attività relative a progetti e commesse con nuovi clienti, rafforzando ulteriormente la capacità dell'azienda di rispondere a diverse esigenze del mercato.

Se infatti Environment Park aveva nel proprio background una spiccata vocazione alla collaborazione con PMI, anche nell'ambito di programmi di ricerca cofinanziati, grazie alla collaborazione con gli Enti di ricerca di cui sopra, è stato possibile approcciare realtà industriali di più grandi dimensioni e interfacciarsi con programmi pubblici di livello nazionale.

In generale la società ha mostrato una significativa capacità di integrare nuove modalità operative, quali quella collaborativa con gli Enti di ricerca, senza per questo perdere le proprie peculiarità e competenze di settore, come dimostrano i significativi risultati in termini di ricavi ascrivibili alle aree Green Building, Green Chemistry Cleantech, dove l'effetto delle attività con le infrastrutture di laboratorio è stato meno rilevante.

Sul piano delle attività del Polo di Innovazione regionale CLEVER, nel 2021, pur senza ricavi da contributi regionali¹, Environment Park ha continuato a fornire supporto alle aziende del Polo, sia per l'avvio dei progetti finanziati sul bando PRISM-E sia per quelli avviati sul bando PASS. Complessivamente, nel 2021, oltre 50 imprese del Polo sono state destinatarie di agevolazioni regionali per l'innovazione e sono proseguiti i numerosi incontri

¹ la Regione Piemonte è nella fase di costruzione della programmazione 2021-2027 del FESR

di raccolta delle esigenze e necessità delle imprese che operano sulle tematiche del Polo è avvenuta nuovamente anche attraverso incontri in presenza e presso le sedi aziendali.

Oltre al supporto alle imprese, il Polo ha operato a supporto della Regione Piemonte nel 2021 seguendo diverse attività:

- *Supporto alla Regione Piemonte nell'ambito della SRSvS* – I Poli di innovazione sono stati coinvolti dalla Regione Piemonte nella realizzazione di un progetto di network analysis nell'ambito della Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile (SRSvS);
- *Supporto alla Regione Piemonte nella revisione della nuova S3* – I Poli di innovazione sono stati coinvolti dalla Regione Piemonte nelle attività di revisione della nuova Smart Specialization Strategy (S3), strumento introdotto nella programmazione 2014-2020 al fine di definire le priorità e gli ambiti di specializzazione su cui concentrare gli investimenti dei fondi strutturali in materia di ricerca e innovazione.

Durante l'anno sono proseguite, inoltre, con sempre con maggior intensità le attività di confronto e proposta tra i Soggetti Gestori dei 7 Poli di Innovazione Regionale: al termine del primo decennio di operatività, infatti, i Poli di Innovazione piemontesi hanno lavorato insieme per modificare e valorizzare il Sistema Poli, aggiornando il modello funzionale al fine di capitalizzare il *know how* e l'esperienza acquisita e offrire alla Regione uno strumento operativo da inserire nella nuova programmazione POR-FESR 2021-2027. In seguito alla pubblicazione nel dicembre 2021 del Bando regionale sui cluster, a fine gennaio 2022 è stata trasmessa alla Regione Piemonte, a nome di tutti i Gestori dei Poli piemontesi, la *pre-proposal* progettuale sulle attività 2022-2023, in cui Environment Park si è candidato come capofila.

Focus sulle attività e sui risultati del gruppo di lavoro del *Business Development*

Il gruppo Business Development raccoglie i rappresentanti delle diverse aree R&I (Green Chemistry, Green Building, Clean Tech, Plasma Nano Tech e Infrastrutture di Ricerca).

Le riunioni di lavoro si svolgono con cadenza settimanale e hanno l'obiettivo di condividere informazioni sui seguenti temi:

- Sviluppo di opportunità di business legate a nuove commesse;
- Attività legate alla progettazione finanziata: programmazione Europea 2021-2027, Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), bandi aperti o in apertura, proposte in preparazione ed in attesa di valutazione;
- Andamento dell'acquisizione di nuove commesse e progetti per il raggiungimento del target annuale stabilito dal Piano industriale.

L'emergenza sanitaria da Covi-19 ha avuto ricadute anche sull'implementazione della nuova programmazione finanziata Europea, che rappresenta un'importante fonte di ricavi per il settore Ricerca e Innovazione, con il lancio delle prime calls del nuovo programma quadro Horizon Europe e del programma LIFE ritardate ad inizio autunno 2021. A questo si somma il ritardo strutturale nella redazione dei programmi di finanziamento europeo a gestione decentrata (InterReg, fondi POR FESR a gestione Regionale) che si registra ad ogni inizio di settennato di programmazione. Su questi programmi Environment Park è particolarmente attivo nel suo ruolo di rappresentante privilegiato del territorio regionale.

Rispetto alle opportunità di consulenza, incluse le gare, anche per il 2021 è stata riscontrata una minore tendenza delle aziende ad investire in nuove iniziative a causa dell'incertezza della situazione e un indirizzamento delle risorse pubbliche verso il supporto di aziende/organizzazioni locali in difficoltà a causa della pandemia piuttosto che verso altri servizi, ritenuti meno urgenti nella contingenza.

Nonostante le condizioni sfavorevoli, il gruppo è rimasto attivo seguendo lo sviluppo della nuova programmazione, attivando il proprio network per le calls autunnali Horizon Europe e LIFE sulla base dei *work programmes* disponibili, partecipando on-line agli info days ed eventi o altre opportunità di *match making*.

Le relazioni con le autorità pubbliche e le aziende sono state mantenute per continuare le attività in essere e contribuire alla disseminazione della nuova programmazione, inclusi i primi bandi Horizon Europe, LIFE e PNRR, per identificare le opportunità di collaborazione futura. Allo stesso tempo, il monitoraggio delle gare è continuato regolarmente.

Qui di seguito si rappresentano alcuni dati sulle performance del gruppo di lavoro:

- Proposte a valere su bandi Europei: 17, di cui finanziate 4 e 3 in attesa di valutazione;
- Supporto a proposte per il bando regionale V-IR: 3, di cui 3 finanziate;
- Gare e procedure perseguite: 18, di cui aggiudicate 7;

I numeri del settore R&I

Nel corso del 2021 il settore R&I ha fatto segnare un valore della produzione pari a Euro 2.461.683, di cui Euro 2.439.412 per ricavi su progetti e servizi R&I e Euro 22.271 di contributi per credito d'imposta R&I. Il volume dei ricavi è in crescita del 29% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Si tratta di una crescita in parte prevista (la ripresa di un secondo ciclo di attività sulle infrastrutture di ricerca), e in parte conseguenza della capacità di adattamento del comparto alle richieste del mercato.

Come sempre 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.

Interessante osservare la distribuzione delle **98 attività R&I** operate, qui di seguito suddivise per tipologia di frequenza:

- 64 commesse a ricavo e 34 progetti finanziati a rendiconto.
- 27 progetti annuali e 71 progetti di durata pluriennale.
- 58 di origine pubblica e 40 da fonte privata.

2021		ADVANCED ENERGY			GREEN BUILDING		PLASMA	IR		
FREQUENZE	GREEN CHEMISTRY	ENERGY	CLEAN TECH	BUILDING						
PF	13	6	10	4	1	-		34	35%	
CR	6	6	20	16	12	4		64	65%	
	19	12	30	20	13	4		98		
PU	14	10	17	10	3	4		58	59%	
PR	5	2	13	10	10	-		40	41%	
	19	12	30	20	13	4		98		
A	2	4	16	4	1	-		27	28%	
+	17	8	14	16	12	4		71	72%	
	19	12	30	20	13	4		98		

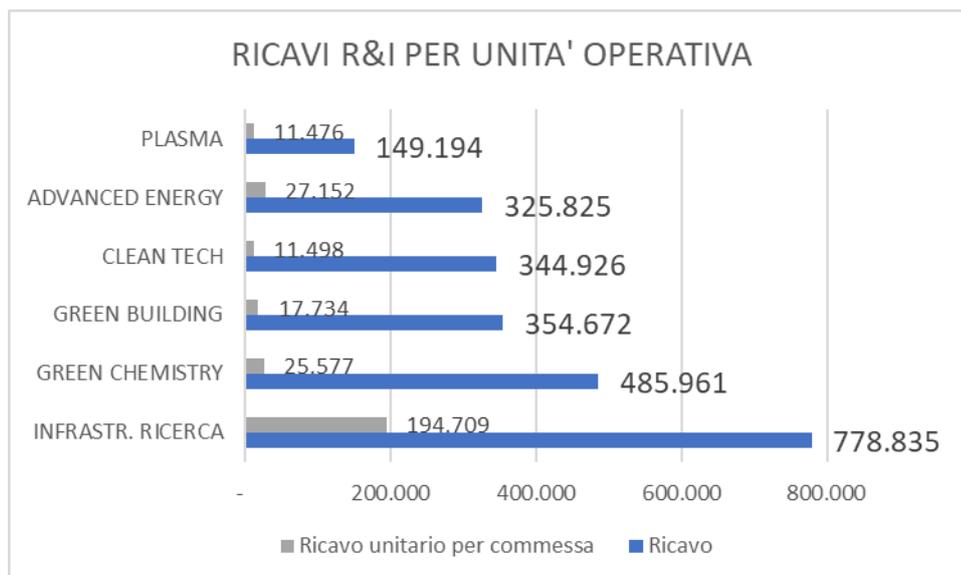
Le 98 attività hanno riguardato dunque le sei *business unit* caratteristiche.

- INFRASTRUTTURE DI RICERCA
- GREEN BUILDING
- GREEN CHEMISTRY
- CLEAN TECH
- ADVANCED ENERGY
- PLASMA

I ricavi² R&I registrati sommano dunque Euro 2.439.412 Di seguito il dettaglio:

	Ricavo	n. commesse	Ricavo unitario per commessa
INFRASTR. RICERCA	778.835	4	194.709
GREEN CHEMISTRY	485.961	19	25.577
GREEN BUILDING	354.672	20	17.734
CLEAN TECH	344.926	30	11.498
ADVANCED ENERGY	325.825	12	27.152
PLASMA	149.194	13	11.476
	2.439.412	98	24.892

² Il valore dei ricavi dell'area R&I è dato dalla somma algebrica dei ricavi per commessa, dei ricavi per progetto e delle variazioni dei progetti in corso.



3_ INDICATORI DI RISULTATO FINANZIARI

In conformità alle disposizioni civilistiche che disciplinano la formazione dei prospetti di rendicontazione (Art. 2428 C.C.), 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 - Riclassificazione finanziaria

	01/01/2021	01/01/2020
	31/12/2021	31/12/2020
<u>CAPITALE INVESTITO</u>		
1) Attivo circolante		
1.1) Liquidità immediate	1.487.926	1.809.331
1.2) Liquidità differite	1.337.721	973.457

1.3) Rimanenze	4.055.275	3.699.128
Totale attivo circolante	6.880.922	6.481.916

2) Attivo immobilizzato

2.1) Immobilizzazioni immateriali	18.684	4.426
2.2) Immobilizzazioni materiali	34.087.648	35.321.486
2.3) Immobilizzazioni finanziarie	38.142	18.167
Totale attivo immobilizz.	34.144.474	35.344.079
	-----	-----
Totale capitale investito	41.025.396	41.825.995

CAPITALE ACQUISITO

1) Passività correnti	5.745.865	5.588.518
2) Passività consolidate	18.543.718	19.516.965
3) Patrimonio netto	16.735.813	16.720.512
Totale capitale acquisito	41.025.396	41.825.995

La struttura finanziaria della Società appare immediatamente solida ed equilibrata. Basti osservare, infatti, due elementi estremamente significativi:

- I mezzi propri, unitamente alle passività consolidate, coprono interamente l'attivo fisso, a conferma della corretta struttura finanziaria di Environment Park;
- L'attivo circolante risulta superiore alle passività correnti (Capitale circolante netto positivo) e comprova che Environment Park ha una situazione finanziaria adeguata.

INDICATORI DI STRUTTURA FINANZIARIA

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

	2021	2020	2019
Peso delle immobilizzazioni: <i>Immobilizzazioni / Totale Attivo</i>	83,2	84,5	85,7
Peso del Capitale circolante: <i>Attivo circolante / Totale attivo</i>	16,8	15,5	14,3
Peso del Capitale proprio: <i>Capitale proprio / Totale passivo</i>	40,8	40,0	39,4
Peso delle passività consolidate: <i>Passività cons.te / Totale passivo</i>	45,2	46,7	48,0
Peso delle passività correnti: <i>Passività correnti / Totale Passivo</i>	14,0	13,3	12,6

I dati emergenti dai prospetti sopra riportati confermano che il Capitale di Environment Park risulta sempre per la maggior parte (83,2%) investito in Immobilizzazioni, principalmente rappresentate dalle strutture immobiliari del Parco e, per la parte rimanente (16,8%), in Attivo circolante, principalmente rappresentato dai Progetti in corso di realizzazione (Rimanenze). Il rapporto, da diversi anni, si sposta costantemente a favore del Circolante, soprattutto a causa della progressiva riduzione del valore dell’attivo fisso, conseguente al processo di ammortamento.

L’andamento degli **Indici di struttura finanziaria** conferma che la medesima, nel corso dell’ultimo triennio, si è decisamente stabilizzata, tant’è vero che il peso del Capitale proprio, unitamente alle passività consolidate (totale 86,0%), supera il peso delle Immobilizzazioni (83,2%), mentre le passività correnti (14,0%) risultano inferiori al Capitale circolante (16,8%).

A fronte dei descritti impieghi decisamente “rigidi” si rileva tuttavia che il Capitale proprio rappresenta soltanto il 40,8% delle fonti di finanziamento le quali, per il 59,2%, sono costituite da Capitale di debito, di cui una parte (14,0%) 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 14.767 migliaia 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 gli attuali bassi tassi di interesse, penalizzano ancora i risultati ottenuti dalla gestione operativa. Va comunque evidenziato che l’autofinanziamento, nell’ultimo quinquennio, sta gradualmente rafforzando la struttura patrimoniale della Società.

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.

	2021	2020	2019
Indice di disponibilità: <i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	1,20	1,16	1,14
Indice di liquidità: <i>Liquid. differite + Liquid. correnti / Passività correnti</i>	0,49	0,50	0,23
Indice di struttura (auto-copertura): <i>Patrimonio netto / Immobilizzazioni</i>	0,49	0,47	0,46
Indice di copertura finanziaria delle Immobilizzazioni:	1,03	1,03	1,02

<i>Capitale permanente / Immobilizzazioni</i>			
Indice di indipendenza finanziaria: <i>Patrimonio netto / Totale attivo</i>	0,41	0,40	0,39

Nel 2021 si riscontra una sostanziale stabilità di tutti gli indici in esame, a conferma del progressivo consolidamento della situazione finanziaria.

L'Indice di Disponibilità e l'Indice di Liquidità descrivono la capacità dell'impresa di fare fronte alle proprie passività a breve termine.

L'**Indice di disponibilità** esprime la capacità dell'impresa di coprire con le attività correnti le passività correnti. Il valore di tale indicatore, per esprimere una situazione finanziaria equilibrata, deve essere maggiore di uno. L'indice in esame risulta in costante miglioramento e, nell'ultimo triennio, supera costantemente l'unità, sia per l'incremento dell'attivo circolante, sia - soprattutto - a seguito all'operazione di consolidamento del debito realizzata nel 2019 con la stipula di un mutuo a medio-lungo termine che ha decisamente ridotto le passività correnti, riducendo il rischio di possibili tensioni finanziarie di breve periodo.

L'**Indice di Liquidità (acid test ratio)**, esprime la capacità dell'impresa di coprire le passività correnti ricorrendo alle sole liquidità, intese come sommatoria delle disponibilità liquide e dei crediti incassabili nel breve termine. Dovrebbe tendere all'unità in quanto più ci si allontana da tale valore più l'impresa potrebbe essere soggetta a tensioni di liquidità. L'indice, pur essendo ancora lontano dal valore teoricamente ottimale, fa registrare una buona stabilità. Va comunque considerato che nelle passività a breve scadenza sono comprese le 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 struttura** (o indice di **auto-copertura**) indica la capacità della Società di far fronte ai propri investimenti con Capitale proprio, senza ricorrere all'indebitamento. In una situazione ideale (rara in Italia), tale indicatore dovrebbe avere un valore prossimo all'unità. Un indice sensibilmente inferiore all'unità potrebbe essere sintomo di sottocapitalizzazione. Il fatto che Environment Park sia decisamente lontana dalla situazione ideale, ne conferma la storica sottocapitalizzazione.

L'**Indice di copertura finanziaria delle Immobilizzazioni** (o Indice di struttura secondario) 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.

Anche questo indice, dal 2019, supera il valore dell'unità, a conferma del migliorato equilibrio finanziario di Environment Park.

L'**Indice di indipendenza finanziaria** esprime l'autonomia della Società da fonti di finanziamento esterne; una maggiore dotazione di mezzi propri (Patrimonio netto) consente all'impresa di ricorrere in misura minore al Capitale di debito. Dovrebbe assumere valori vicini a 0,5 (in Italia accade raramente). Valori elevati evidenziano una forte capitalizzazione, denotando solidità strutturale. Nel caso di Environment Park l'indice assume valori che denotano una limitata autonomia finanziaria della Società, pur risultando in costante incremento.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

La posizione finanziaria netta (PNF), nell'accezione sotto riportata, 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:

	2021	2020	2019	2018	2017
Depositi bancari e postali	1.485.982	1.807.732	411.617	702.326	207.998
Denaro e valori in Cassa	1.944	1.599	2.252	2.083	2.297
(-) Debiti v.so Banche a Breve	-359.188	-325.354	-570.018	-2.655.370	-2.994.276
(-) Debiti v.so Banche a m.l. termine	-2.593.615	-2.951.635	-3.013.212	-363.540	-686.545
(-) Debiti v.so Soci per finanziamenti	0	0	0	-871.741	-871.741
(-) Debiti v.so Altri finanziatori	0	0	0	0	-85.176
	-----	-----	-----	-----	-----
Posizione finanziaria netta	-1.464.877	-1.467.658	-3.169.361	-3.186.242	-4.427.443

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 quinquennio 2017 – 2021, si è ridotto di Euro 2.962.566, pari al 66,9%. La Società, infatti, onora regolarmente le rate dei propri mutui, ha totalmente rimborsato i finanziamenti che alcuni Soci avevano concesso in passato e genera un rilevante autofinanziamento.

Nel 2021, dopo il rilevante miglioramento fatto registrare nel precedente esercizio, la PFN si è assestata, soprattutto in conseguenza del contenimento delle liquidità immediate. Anche la Posizione finanziaria netta, pertanto, esprime il miglioramento dell'equilibrio finanziario complessivo della Società.

Conto economico - Riclassificazione secondo la produzione effettuata

	01/01/2021 31/12/2021	01/01/20120 31/12/2020
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.374.222	6.346.754
+ Variazione rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	0	-12.130
+ Variazione lavori in corso su ordinazione	356.146	-1.102.886
+ Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	0	0
+ Altri ricavi e proventi	70.221	81.605
Valore della produzione	5.800.589	5.313.343
- Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	45.822	40.414
+ Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
- Costi per servizi e per godimento beni di terzi	2.547.611	2.292.423
Valore aggiunto	3.207.156	2.980.506
- Costo per il personale	1.618.005	1.472.933
- Altri costi e oneri	504.408	518.640
Margine operativo lordo - EBITDA	1.084.743	988.933
+ Contributi per realizzo Parco	850.982	863.726
- Ammortamenti e svalutazioni	1.667.050	1.636.655
- Accantonamenti per rischi e altri accantonamenti	0	0
Reddito operativo - EBIT	268.675	216.004
+ Proventi finanziari	73	84
EBIT NORMALIZZATO	268.748	216.088
+ Risultato dell'Area straordinaria	-84.887	0
EBIT INTEGRALE	183.861	216.088
- Oneri finanziari	75.834	81.804
- Oneri straordinari e svalutazioni	0	0
Risultato lordo	108.027	134.284
- Imposte sul reddito	92.728	81.446
Reddito netto	15.299	52.838

I dati sopra esposti confermano la buona capacità di Environment Park di generare validi flussi finanziari e concreta ricchezza.

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) si collocano, infatti, su valori decisamente interessanti ed in crescita rispetto al precedente esercizio.

I suddetti indicatori esprimono la capacità dell'impresa di produrre reddito con la propria attività gestoria, 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, pur 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 una redditività operativa interessante.

ANDAMENTO DEI PRINCIPALI AGGREGATI ECONOMICI

	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	6.651.571	6.177.069	7.017.416	6.465.755	6.159.371
Costi della produzione	-6.382.896	-5.961.065	-6.703.252	-6.019.727	-5.758.517
Differenza tra valori e costi della produzione (Ebit)	268.675	216.004	314.164	446.028	400.854
Risultato Area finanziaria	-75.761	-81.720	-132.998	-161.160	- 162.309
Risultato area straordinaria	-84.887	0	0	0	- 23.000
Risultato prima delle imposte	108.027	134.284	181.166	284.868	215.545
Imposte sul reddito	-92.728	-81.446	-116.421	-167.821	- 150.069
Risultato netto	15.299	52.838	64.745	117.047	65.476

Dal prospetto sopra esposto emerge che nell'ultimo quinquennio il Valore della produzione si è sensibilmente incrementato, fino al 2019. Nel 2020 si registra un'inevitabile battuta di arresto, evidentemente connessa al generale fattore recessivo rappresentato dalla pandemia da Covid-19, per poi fare registrare una valida ripresa nel 2021.

Nel periodo considerato i costi della produzione fanno registrare un andamento strettamente legato all'andamento produttivo, dimostrando che l'azienda è dotata di una valida flessibilità operativa. Tale caratteristica ha infatti consentito di mantenere un reddito operativo (Ebit) senz'altro interessante, pur se inferiore al passato.

I validi risultati dell'Area operativa vengono, come di consueto, ridimensionati dal peso degli Oneri finanziari, pur considerando che i medesimi, negli esercizi più recenti, hanno decisamente ridotto il loro ammontare, vuoi per le politiche di consolidamento del debito vuoi, per l'estinzione di componenti debitorie piuttosto onerose.

L'area tributaria genera costantemente un apporto negativo piuttosto rilevante, in larga parte dovuto all'elevato ammontare dell'Imposta sul patrimonio immobiliare (IMU) - pari a oltre 344 k€ - largamente indeducibile. La situazione dovrebbe prospetticamente migliorare in quanto, a decorrere dal 2022, è prevista la totale deducibilità dell'IMU ai fini dell'Imposta sul reddito delle Società.

INDICATORI DI REDDITIVITA'

	2021	2020	2019
R.O.E. (Return on equity): <i>Reddito netto / Patrimonio netto</i>	0,091%	0,316%	0,388%
R.O.I. (Return on investments): <i>Reddito operativo (EBIT norm.) / Capitale investito operativo*</i>	0,680%	0,540%	0,752%
R.O.S. (Return on sales): <i>Reddito operativo (EBIT norm.) / Vendite</i>	4,690	4,121	5,171
R.O.D. (Return on debts): <i>Oneri finanziari / Debiti finanziari</i>	2,57	2,50	3,73

INDICE DI SOSTENIBILITÀ DEGLI ONERI FINANZIARI: <i>MOL / Oneri finanziari</i>	14,30	12,09	7,91
---	-------	-------	------

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

ROE (Return On Equity)

È il rapporto tra il reddito netto ed il patrimonio netto (comprensivo del risultato d'esercizio). Esprime in misura sintetica la redditività globale della gestione, ossia la remunerazione del patrimonio netto.

L'indicatore consente di valutare il rendimento del capitale proprio confrontandolo con quello di investimenti alternativi. Non esiste un valore standard, in quanto lo stesso varia molto in relazione al settore di riferimento ed alla sua rischiosità. Valori eccessivamente elevati del ROE possono essere sintomo di sottocapitalizzazione dell'impresa.

ROI (Return On Investment)

È il rapporto tra il reddito operativo e il totale dell'attivo. Esso rappresenta un indicatore della misura in cui l'impresa genera redditività attraverso la gestione caratteristica, ossia esprime la redditività caratteristica del capitale investito, ove per redditività caratteristica si intende quella prima della gestione finanziaria e della pressione fiscale. In termini generali è auspicabile un valore il più elevato possibile.

ROS (Return On Sale)

È il rapporto tra la differenza del valore e i costi della produzione e i ricavi delle vendite. Esso esprime la capacità dell'impresa di produrre profitto dalle vendite (marginalità delle vendite). La voce "Ricavi delle vendite" è calcolata tenendo conto del tipo di attività svolta dall'impresa: se l'impresa svolge attività industriali, commerciali o di servizi (IC) i "Ricavi delle vendite" coincideranno con la voce A.1 del Conto economico; se l'impresa svolge attività di produzione pluriennale i "Ricavi delle vendite" saranno dati dalla somma delle voci A.1 e A.3 del Conto economico. In termini generali è auspicabile un valore il più elevato possibile.

ROD (Return on debts)

È un indicatore utilizzato per calcolare il costo del debito. Considera al numeratore gli Oneri finanziari complessivi lordi mentre i debiti finanziari si riferiscono alle passività finanziarie

a breve e a medio-lungo termine ottenute dall'impresa nelle diverse forme tecniche. Dalla sua analisi si può dedurre che il costo dei debiti finanziari per Environment Park è piuttosto contenuto.

INDICE DI SOSTENIBILITA' DEGLI ONERI FINANZIARI

Viene espresso in "numero di volte". Dovrebbe assumere un valore superiore a 2 per assestarsi su valori compresi tra 3 e 4. Environment Park supera largamente tali valori standard a riprova della piena sostenibilità degli Oneri finanziari.

Dall'esame degli Indicatori economici sopra esposti si può desumere che la redditività aziendale, pur collocandosi ancora su valori modesti rispetto al capitale investito, fa comunque registrare una certa stabilizzazione nel tempo. Sotto il profilo finanziario anche questi indici confermano la solidità della struttura patrimoniale dell'impresa.

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 2021. 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 2021 - con il metodo indiretto - indica che la **gestione operativa** ha generato un flusso finanziario di Euro 466.763, decisamente inferiore rispetto all'anno precedente (Euro 2.431.781). Il suddetto risultato, deriva principalmente dall'incremento del valore dei Progetti e delle Commesse che alla fine dell'esercizio non erano ancora conclusi e, pertanto, non hanno potuto essere monetizzati. L'incremento del Magazzino "Lavori in corso su ordinazione" ha infatti assorbito risorse liquide per oltre Euro 356K mentre nel precedente esercizio la corrispondente posta aveva generato un flusso di cassa di Euro 1.103 K.

La suddetta liquidità operativa è stata parzialmente assorbita dalla **gestione degli investimenti** che nel corso del 2021 ha assorbito risorse liquide per €. 464 K, contro €. 730 K del precedente esercizio.

L'**attività finanziaria** ha determinato esborsi monetari per complessivi Euro 324 K, di ammontare analogo a quelli del 2020 ed essenzialmente destinati al rimborso dei finanziamenti ottenuti dal sistema bancario.

Sotto il profilo finanziario l'esercizio 2021 ha pertanto determinato una variazione negativa delle **Disponibilità liquide complessive** di Euro 321.405, mentre nel precedente periodo si era registrata una variazione positiva di Euro 1.395.462.

Stato patrimoniale funzionale

Si propone, infine, un'interessante classificazione funzionale dello stato patrimoniale che, attraverso una rielaborazione dei dati finanziari, offre la possibilità di un'approfondita analisi dei risultati intermedi che vengono prodotti dalla Società.

Stato patrimoniale - Riclassificazione funzionale e posizione finanziaria netta

	01/01/2021 31/12/2021	Diff.	01/01/2020 31/12/2020
Impieghi			
Capitale fisso netto operativo	34.121.566	-1.219.710	35.341.276
Immobilizzazioni immateriali	18.684	14.258	4.426
Immobilizzazioni materiali	34.087.648	-1.233.838	35.321.486
Immobilizzazioni finanziarie (partecipazioni e titoli)	500	0	500
Imposte anticipate	14.734	-130	14.864
(meno) Fondi rischi e oneri a medio lungo termine	0	0	0
(meno) Debiti verso fornitori per acquisizioni immob.	0	0	0
Capitale circolante operativo netto	-14.914.771	1.408.266	-16.323.037
Rimanenze	4.055.275	356.147	3.699.128
Crediti di natura non finanziaria	1.245.094	397.088	848.006
Ratei attivi di natura non finanziaria	0	0	0
Risconti attivi di natura non finanziaria	88.112	-32.242	120.354
(meno) Debiti di natura non finanziaria	5.448.721	96.001	5.352.720
(meno) Ratei passivi di natura non finanziaria	14.854.531	-783.274	15.637.805
(meno) Risconti passivi di natura non finanziaria	0	0	0
(meno) Fondi rischi e oneri a breve termine	0	0	0
(meno) T.F.R.	1.033.528	195.559	837.969
Capitale investito operativo netto (CION)	18.173.267	-7.003	18.180.270
Attività finanziarie non strategiche	0	0	0
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita al netto delle passività	0	0	0
Totale capitale investito netto (CIN)	18.173.267	-7.003	18.180.270
Fonti			
Capitale sociale (n)	11.406.780	0	11.406.780
(meno) Azioni proprie in portafoglio	0	0	0
(meno) Crediti verso soci per vers.ancora dovuti	0	0	0
Capitale versato	11.406.780	0	11.406.780
Riserve	5.313.734	52.840	5.260.894
Utile di esercizio	15.299	-37.539	52.838
Patrimonio netto (N)	16.735.813	15.301	16.720.512
Debiti finanziari a lungo (oltre esercizio)	2.593.615	-358.020	2.951.635
Crediti finanziari a lungo (oltre esercizio)	0	0	0
Posizione finanziaria netta non corrente	2.593.615	-358.020	2.951.635

Debiti finanziari a breve (entro esercizio)	359.188	33.834	325.354
Crediti finanziari a breve (entro l'esercizio)	0	0	0
(meno) Liquidità	-1.487.926	321.405	-1.809.331
Posizione finanziaria netta corrente	-1.128.738	355.239	-1.483.977
Posizione finanziaria netta (PFN)	1.464.877	-2.781	1.467.658
Strumenti finanziari derivati passivi a lungo	0	0	0
Strumenti finanziari derivati passivi a breve	0	0	0
(meno) Strumenti finanziari derivati attivi	-27.423	-19.523	-7.900
Posizione finanziaria netta adjusted	1.437.454	-22.304	1.459.758
Totale capitale raccolto (CIN)	18.173.267	-7.003	18.180.270

4_RISCHI ED INCERTEZZE

In generale 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 ventaglio di rischi. La società dispone di adeguate coperture assicurative sul valore degli immobili di proprietà, e 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:

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

Rischi.

- **Rischio Covid-19.** L’anno appena concluso ha di nuovo visto manifestarsi il rischio derivante dalla pandemia. Su questo punto si rimanda a quanto ampiamente descritto sia in nota integrativa, che nel paragrafo riguardante ambiente e personale.
- **Rischio aumento costo dell’energia.** Al momento della stesura di questa relazione il rischio più grande è relativo agli effetti economici derivanti dall’aumenti del costo dell’energia. Le cause di questi rincari hanno radici nelle tensioni internazionali (persistenti fin dal 4° trimestre 2021) culminate con il conflitto bellico scoppiato in Ucraina. Sulla base delle informazioni disponibili il prezzo delle Energia elettrica al kWh è aumentato del 100% rispetto al contratto di approvvigionamento scaduto il 31/12/2021, mentre quello del Teleriscaldamento è aumentato del 129% rispetto al valore del 1° trimestre 2021. L'estrema volatilità di questo mercato, ha dunque prodotto, a decorrere dall'inizio del corrente anno 2022, un significativo impatto sui costi a carico di Environment Park S.p.A. e, di riflesso, di tutti i soggetti attualmente insediati nel Parco. Pur non potendo escludere e, anzi, auspicando che nel prossimo futuro si possa verificare una calmierazione delle tariffe energetiche, allo stato la nostra Società ha messo in campo una serie di azioni urgenti per la gestione di questo rischio:
 - **Azioni Tecnico impiantistiche.** Tra la fine del 2021 e l’inizio del nuovo anno Sono stati realizzati una serie di interventi tesi a garantire una riduzione dei consumi e altri sono stati programmati nel breve/medio periodo; a titolo esemplificativo e non esaustivo citiamo:

- razionalizzazione ausiliari elettrici asserviti alla centrale termica con l'eliminazione di importanti utenze;
 - interventi di isolamento termico sulle pareti esterne degli edifici laboratori (lato sud);
 - ottimizzazione del sistema di produzione di acqua calda sanitaria finalizzato a ridurre l'impegno di corrente elettrica nei mesi estivi
 - **Contrattuale con i fornitori dei vettori energetici:** dal punto di vista contrattuale, siamo in contatto diretto con:
 - il Consorzio Unionenergia (intermediario per l'ottimizzazione dei prezzi di Energia elettrica e Gas naturale) che, con cadenza quindicinale, ci aggiorna sulla situazione e sul Budget di spesa previsionale per questi due importanti vettori.
 - Iren Marcato S.p.A. per la fornitura del Teleriscaldamento e la proiezione dei costi annuali.
 - **Contrattuale con i clienti immobiliari:** allo stato la nostra Società ha dovuto applicare, con decorrenza dal mese di gennaio 2022, una variazione al rialzo dei costi dei servizi accessori in esecuzione del contratto di locazione e/o di prestazione di servizi. Tale variazione è stata disposta con cadenza bimestrale a copertura dei rincari registrati.
 - **Gestionale.** Dal punto di vista gestionale è stato avviato un piano di monitoraggio per verificare eventuali punti critici di consumo all'interno del Parco e attuare le necessarie misure di ottimizzazione.
- **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 2021 erano attive le seguenti linee di credito:

- Linea di credito da 200 k€ con Banca Alpi Marittime a revoca.
- Linea di cassa con Banca Creval per 50 k€, a revoca.
- Linea di credito chirografaria con Banca di Asti, per l'anticipo di contratti per 500 k€, in modalità *revolving*.
- Linea di credito con Banca BPM per 100 k€, a revoca.

Nessuna delle linee di credito presenti risulta essere utilizzata.

- Entrambe i mutui bancari sottoscritti dalla società hanno beneficiato delle moratorie previste dalle norme per l'emergenza Covid-19. Per il Mutuo BPM il rimborso delle quote capitale e interesse è ripreso a partire da fine marzo 2021. Per il Mutuo Creval la ripresa del rimborso è avvenuta ad inizio luglio 2021.
- 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 2022.

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

Incertezze.

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:

- Alla data di stesura della presente (fine marzo 2022), il rischio di mercato relativo agli effetti macroeconomici e finanziari legati all'epidemia di Covid-19 pare in lento progressivo ridimensionamento. La conclusione dello stato d'emergenza e l'allentamento delle misure restrittive amplieranno i gradi di libertà e consentiranno un'attività operativa più fluida e regolare, anche, in prospettiva per la ripartenza dell'attività convegnistica. Per le attività di R&I fondamentali sono i canali diretti delle reti di partenariato, rinforzati con la ripresa dei meeting in presenza.
- Per quanto riguarda gli effetti macro-economici, delle recenti tensioni internazionali culminate con il conflitto bellico scoppiato in Ucraina si registra la grande incertezza generata dalla spirale inflazionistica e dalla conseguente possibile nuova recessione. Se da un lato la stabilità dei contratti è garanzia di continuità, rimane tuttavia sullo sfondo l'incertezza della recessione che potrebbe nuovamente avere conseguenze: a) di scarsa ripresa della domanda di nuovi spazi; b) richieste di moratoria sugli affitti; c) rischio sofferenze creditizie e una contrazione della domanda di spazi.

Tuttavia alla data di redazione della presente non si rilevano segni evidenti di tali situazioni.

Altre incertezze.

- Eventuali variazioni al rialzo dei sistemi di riferimento per il costo del denaro (spread e tassi di interesse interbancari), sono nel breve periodo ancora poco probabili, e qualora dovessero manifestarsi potrebbero determinare in prospettiva un certo aggravio per il Conto economico. Tuttavia, di fronte a questo rischio il principale debito bancario (Mutuo BPM) dispone di una copertura finanziaria derivata.
- L'eventuale variazione dei cambi valutari non ha effetti sul nostro fatturato. Al momento non vi sono attività in corso con sistemi extra UE.

5_OBIETTIVI E POLITICHE DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

Per il quinto anno consecutivo, Envipark produce un utile d'esercizio che da un punto di vista cassa contribuisce all'equilibrio finanziario.

Nel 2021 la Società ha agito per il perseguimento degli obiettivi indicati nel Piano industriale 2020-22, approvato dai soci il 18/11/2020.

- A. MUTUI: i) CREVAL: Decennale Ipotecario. Ha beneficiato della Moratoria Covid fino a Luglio 2021. NUOVO TERMINE per effetto moratoria 05/06/2027; ii) BPM: Decennale Ipotecario. Fino a marzo 2021 questo mutuo ha beneficiato della Moratoria Covid. Ora prosegue il regolare rimborso delle rate previste dal nuovo piano di ammortamento. NUOVO TERMINE per effetto moratoria 31/03/2030.
- B. LINEE DI CREDITO NEL TRIENNIO 2020-22. Mantenimento del Castelletto di 850 k€ SENZA GARANZIE. Come descritto nel paragrafo precedente, al 31 dicembre 2020 e al momento della redazione della presente le linee risultano inutilizzate.
- C. Come anticipato nel paragrafo precedente, l'incertezza generata dall'emergenza Covid non ha avuto ripercussioni sul Cash Flow. La situazione di tensione dei prezzi energetici, sulla base dell'informazioni disponibili, oltre ad essere adeguatamente gestita, al momento, non ha ripercussioni finanziarie. Sono inoltre attentamente monitorate le singole posizioni di credito, e gli impegni con i fornitori sono rispettati regolarmente.

Con riferimento agli effetti finanziari del Piano di revisione straordinaria delle partecipazioni, predisposto dai soci pubblici ai sensi del disposto dell'art. 24, comma 1 del D.lgs. 175/2016 (TUSP), (piano nel quale il Socio Città di Torino, che ha stabilito l'intenzione di alienare il 5% della propria partecipazione), si richiama integralmente quanto scritto in nota integrativa:

- Con lettera Protocollo N. 00002534/2021 del 30/12/2021 - riferita alla Deliberazione N. 1203/2021 del Consiglio comunale - la Città di Torino ha comunicato l'esito della procedura di razionalizzazione periodica delle partecipazioni societarie. Negli atti della Deliberazione è chiaramente espresso che *"... visto il mancato esito delle procedure di alienazione, la Città intende garantire il mantenimento della partecipazione."*

Viene dunque meno il potenziale rischio di recesso parziale da parte del socio Città di Torino.

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

Scopo di questo paragrafo è quello di evidenziare gli specifici programmi di valutazione del rischio aziendale, al fine di darne comunicazione preventiva alla compagine societaria. Segue l'elenco degli strumenti di controllo a supporto del programma di valutazione del rischio aziendale.

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 formati), 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 alimentata la sezione del proprio sito WEB *Società trasparente* e si continua ad aggiornare il Piano Anticorruzione e trasparenza – programma triennale, con cadenza annuale. A presidio di questi aspetti è 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) *Controllo interno.* Fin dal suo inizio, la Società dispone di una funzione di controllo di gestione, integrata con la funzione amministrativa. Tale funzione 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. Più in generale si può affermare che si tratta di una funzione/competenza condivisa fra Amministratori, Direzione e Responsabili delle aree funzionali.

- 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. Politiche di Welfare a favore delle risorse umane. Nel 2021 Envipark ha ottenuto, come attestazione del livello di welfare attuato in Azienda, il **Rating di 3W Welfare Promoter**, secondo i parametri del Welfare Index Rating, un'iniziativa promossa da Generali in collaborazione con Confindustria, Confagricoltura, Confartigianato, Confprofessioni, Confcommercio, sui parametri rilevati nel 2020. In aggiunta alle azioni ormai consolidate di welfare di cui sopra, il 2021 è stato caratterizzato dalla realizzazione di un Piano di Welfare di II livello, rivolto non solo a tutti i lavoratori della Società ma anche ai loro familiari (ampia descrizione nel paragrafo *Informazioni relative al personale*).
 - c. Rating di legalità. Il rating di legalità è destinato alle imprese italiane con fatturato superiore ai 2 Ml di Euro. Ha lo scopo di promuovere principi etici nei comportamenti aziendali ed è rilasciato dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM). Del rating attribuito si tiene conto in sede di concessione di finanziamenti pubblici da parte delle Pubbliche amministrazioni, nonché in sede di accesso al credito bancario. Nel mese di giugno 2021 Envipark ha ottenuto il rinnovo da AGCM Il punteggio attribuito è di ★★ ++ su un massimo di 3 stelle. 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 AGCM³. Ai

³ Assenza di: a) misure di prevenzione e misure cautelari personali e/o patrimoniali, sentenze/decreto penale di condanna; b) illeciti amministrativi ai sensi D.Lg. 231/01; c) illeciti antitrust gravi; d) pratiche commerciali scorrette; e) violazioni in materia di obblighi retributivi, contributivi e assicurativi, fiscali; f) violazioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro; g) pagamenti oltre la soglia dei mille euro non tracciabili; h) revoca di finanziamenti pubblici di cui è o è stata beneficiaria; i) provvedimenti sanzionatori dell'ANAC (autorità nazionale anticorruzione) di natura pecuniaria e/o interdittiva e annotazioni nel Casellario informatico delle imprese,

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 criteri⁴

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 e all'adozione dei provvedimenti necessari per la prevenzione della crisi e per correggerne gli effetti attraverso un idoneo piano.

La missione statutaria di Environment Park è l'attuazione e lo sviluppo di Parchi tecnologici con lo scopo di perseguire le finalità istituzionali degli Enti pubblici soci. Si tratta evidentemente di un'attività a supporto dell'innovazione e del trasferimento tecnologico, in sostituzione e surroga del soggetto pubblico, destinata a supportare un mercato indefinito, effimero, in molti casi precario, ma necessario a livello territoriale per stimolare sviluppo e crescita. La realizzazione parallela del Parco Tecnologico immobiliare, luogo fisico per aziende e laboratori, ha consentito di sostenere questo tipo di business, (particolarmente complesso), attraverso redditi da locazione strutturalmente necessari al raggiungimento degli obiettivi della *mission*. La prospettiva economica di medio periodo, l'efficienza della gestione corrente, il significativo avanzo primario e la notevole patrimonializzazione, sono fattori che consentono alla società di migliorare la Posizione Finanziaria Netta per un miglior equilibrio generale, a sostegno della Mission aziendale.

VALUTAZIONE DEL RISCHIO – Lo strumento del rating aziendale.

annotazioni di “episodi di grave negligenza o errore grave nell'esecuzione dei contratti“ ovvero gravi inadempienze contrattuali

⁴ 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).

In continuità con l'impostazione degli anni precedenti, al fine di prevenire un'eventuale situazione di crisi aziendale, attraverso la lettura dei fondamentali economici-finanziari e patrimoniali, anche per il 2021, la Società fornisce alla compagine societaria il risultato del report di analisi elaborato da un soggetto terzo *information provider*. Si tratta del rating predisposto da Cerved Group l'11 febbraio 2022, elaborato sulla base dei dati di bilancio del 2020.

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

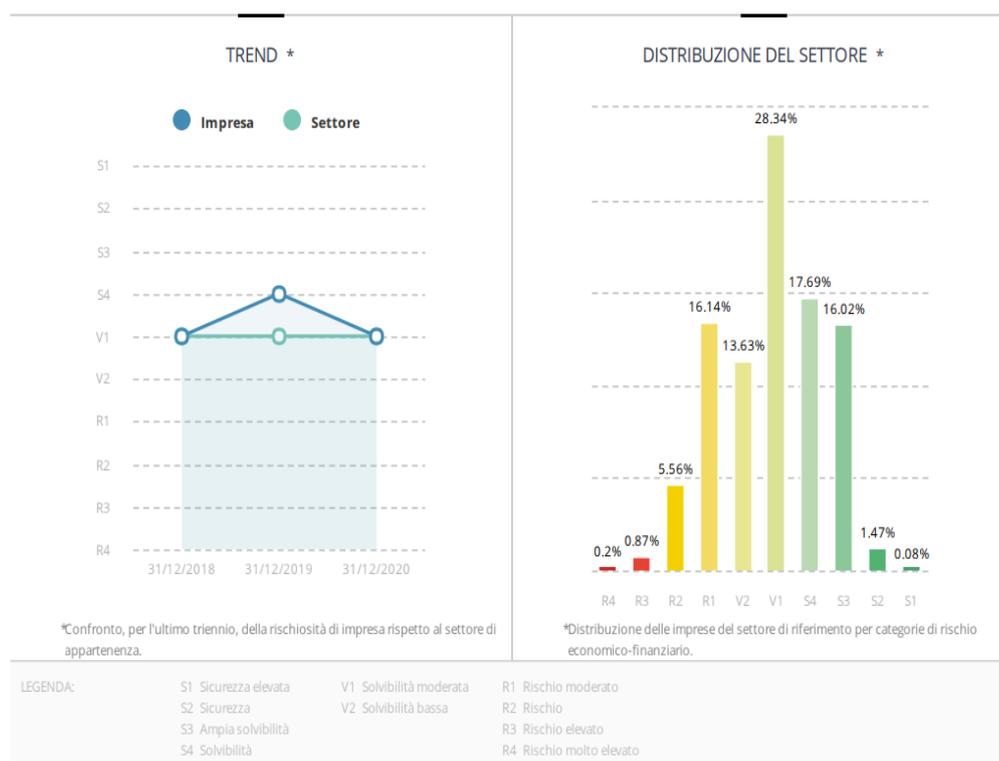
Il sistema di valutazione *Cerved Standard Report Impresa*, fornisce un quadro di analisi complessivo sotto il profilo del merito creditizio, in cui ogni singolo elemento gestionale viene considerato e integrato con il giudizio qualitativo degli analisti. Ecco gli elementi che compongono lo score.

- **Cerved group score (56/100) – Affidabilità media.** Azienda caratterizzata da una adeguata capacità di far fronte agli impegni finanziari, potrebbe risentire di mutamenti gravi ed improvvisi del contesto economico-finanziario e del mercato di riferimento. Il rischio di credito è nella norma [Score in lieve diminuzione rispetto all'anno precedente];
- **Eventi negativi Assenti.** Valuta il peso degli eventi negativi riscontrati su impresa ed entità collegate, in termini di protesti, fallimenti e procedure, pregiudizievoli e news negative [costante rispetto al report 2020]
- **Tempi di pagamento.** Regolari. Esprime la puntualità dei pagamenti dell'impresa nei confronti dei propri fornitori raccolti mediante il sistema *Payline* [in miglioramento rispetto al report 2020];
- **Analisi di bilancio: 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 [Andamento ciclico, si ritorna alla posizione del 2019, da solvibilità a solvibilità moderata];
- **Rischio connesso al numero di consultazioni. Assente** Valuta il grado di rischio in relazione alle richieste di informazioni pervenute a Cerved ponderandole in base alle peculiarità dell'impresa e del suo settore. [Stabile rispetto al report 2020];
- **Rischio strutturale. 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 report 2020];

- 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 2018-19-20 – *vedi grafico*). Nell'ultimo anno considerato – Bilancio 2020 - l'azienda valutata si colloca nella classe V1 della scala della valutazione economico-finanziaria, evidenziando un livello di rischiosità in linea con quello mediano del settore di appartenenza. Nota: la valutazione è basata solo sul bilancio d'esercizio dell'azienda, pertanto non è influenzata dai rapporti interni ad eventuali gruppi di appartenenza. [Andamento ciclico, si ritorna alla posizione del 2019 – Classe V1]

VALUTAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA (CEBI SCORE 4)



Tenuto in conto di quanto detto sulla natura della *mission* societaria, sulla base delle informazioni disponibili in questo Bilancio e considerata la valutazione di un soggetto terzo come Cerved, si conferma che, in un quadro economico e finanziario stabile (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_INFORMATIVE SULL'AMBIENTE

In data 6.8.2021 la Società ha rinnovato la propria certificazione ISO 14001:2015 per la gestione ambientale dei propri processi, con validità fino al 18.6.2022.

Emissioni in atmosfera e aspetti relativi alla qualità dell'aria. È stata completata la dismissione della centrale a biomasse, a seguito dell'allacciamento del complesso alla rete di teleriscaldamento IREN a partire dalla stagione termica 2020/2021. Permangono i controlli di routine sulle emissioni della centrale termica a metano, utilizzata solamente con funzioni di back up in caso di interruzione del servizio di teleriscaldamento. Per quanto attiene gli aspetti ambientali indiretti, è stato realizzato nel 2021 un parcheggio chiuso per le biciclette nella zona autorimessa del Centro Servizi a disposizione del personale dell'organizzazione. Tale intervento contribuisce positivamente alla riduzione delle emissioni associate al trasporto casa/lavoro.

Gestione rifiuti. La gestione dei rifiuti è stata svolta in conformità alle procedure aziendali. Per quanto attiene il laboratorio Bioenergy, nel mese di Dicembre Environment Park S.p.a. ha trasmesso una domanda di modifica non sostanziale dell'autorizzazione in oggetto riguardante l'introduzione nell'elenco dei rifiuti in ingresso del codice CER 191212, accolta dalla Città Metropolitana di Torino con DD del 29/1/2021.

Per quanto attiene invece i rifiuti speciali prodotti dalle attività dell'organizzazione, nel 2021 è stato modificato il codice CER di classificazione dei rifiuti prodotti dalla sgrigliatura delle acque prelevate per il funzionamento della centralina idroelettrica, prima classificati con CER 20.03.01 (rifiuti urbani indifferenziati). Il codice CER ora utilizzato è 19.09.01 (rifiuti solidi prodotti dai processi di filtrazione e vaglio primari), maggiormente coerente con la natura delle attività e del rifiuto.

Aspetti energetici. Sono stati effettuati tramite il Terzo Responsabile tutti i controlli previsti, secondo le relative scadenze, sull'efficienza energetica degli impianti (centrali termiche e gruppi frigo) a servizio del sistema di climatizzazione degli immobili. L'allacciamento del complesso immobiliare alla rete di teleriscaldamento IREN, a fronte di una diminuzione complessiva del ricorso a fonti di energia rinnovabile per i servizi di riscaldamento e climatizzazione, ha garantito una riduzione delle emissioni in atmosfera dirette di Environment Park.

8 INFORMAZIONI RELATIVE AL PERSONALE

Nel corso del 2021, per il secondo anno la gestione aziendale è stata condizionata dall'emergenza epidemiologica da COVID-19 (lo stato di emergenza è stato prorogato fino al 31-3-2022).

La società ha dovuto adeguare la propria organizzazione, nel rispetto delle raccomandazioni di legge inerenti alla gestione della situazione emergenziale sul luogo di lavoro in accordo con Medico Competente e RSPP.

Fino a quasi a tutto il secondo trimestre, infatti, con la recrudescenza della pandemia e il rientro della Regione Piemonte in zona rossa, sono state riprese le misure più restrittive adottate nel 2020 nel pieno dell'emergenza epidemiologica:

- annullate tutte le riunioni in presenza, se non quelle strettamente necessarie;
- limitate al minimo indispensabile le attività che prevedevano l'accesso di personale non dipendente, esterni, visitatori, fornitori, clienti;
- ripreso lo smart working come modalità lavorativa "ordinaria", alternato a giorni di presenza in ufficio sulla base di una programmazione che prevedeva una capienza massima per ufficio valutata dal RSPP.

A fine secondo trimestre, con il calare della pandemia e l'avvio della campagna vaccinale, la situazione è ritornata in una condizione di quasi normalità. In questa fase la Società ha seguito con attenzione le disposizioni inerenti il piano vaccinale.

Il quarto trimestre è stato soprattutto caratterizzato dalle disposizioni del decreto legge 127 del 21/09/2021 che ha introdotto misure urgenti per assicurare lo svolgimento in sicurezza del lavoro pubblico e privato mediante l'estensione dell'ambito applicativo della certificazione verde COVID-19 e il rafforzamento del sistema di screening, con l'obbligo, a partire dal 15 ottobre, del Certificato verde (c.d. green pass) per accedere ai luoghi di lavoro anche nel comparto privato, esteso a tutti i lavoratori, compresi stage, collaboratori/consulenti, fornitori.

Con dovuto anticipo è stata inoltrata ai lavoratori (e a tutti i fornitori abituali) una prima comunicazione contenente gli obblighi da rispettare (e le eventuali sanzioni in caso di violazione degli stessi) e, una volta organizzato internamente il sistema di controllo, una successiva comunicazione contenente le modalità di esecuzione dei controlli.

Alla luce dell'obbligo di *green pass*, in linea con la tendenza a livello nazionale, nel quarto trimestre si è ritornati a prevedere la presenza in ufficio come modalità «ordinaria» di svolgimento della prestazione lavorativa e lo smart working come misura alternativa, questo almeno fino alla fine dell'anno quando, purtroppo, la ripresa della pandemia ha nuovamente portato al ritorno delle misure precedenti.

Nonostante le difficoltà sopra descritte, fortunatamente, l'operatività non si è mai arrestata, e come affermato nei paragrafi precedenti i vari settori hanno ugualmente raggiunto gli obiettivi definiti a inizio anno.

Dal punto di vista economico, il costo del lavoro ha segnato un leggero incremento rispetto alle previsioni del piano industriale, attestandosi complessivamente a Euro 1.618.006 (+4% rispetto al dato previsionale). La crescita non prevista, è dovuta ad una serie congiunta di fattori:

- la rivalutazione annuale della quota del Fondo TFR sottostimata, passata dall'1% a circa un 4%. Si ricorda che il calcolo della rivalutazione annuale dipende dall'indice Istat FOI (indice dei prezzi per le famiglie di operai e impiegati) cresciuto per effetto delle tensioni sui prezzi al consumo nella seconda parte dell'anno;
- A fine esercizio si è dovuto adeguare per l'anno la quota di accantonamento al fondo TFR poiché è emerso che, a causa di una problematica di carattere tecnico informatico, la previsione di accantonamento non era corretta.
- un premio riconosciuto a tutti i dipendenti, in considerazione dei risultati positivi dell'anno precedente.

Con particolare riferimento al fondo TFR si richiama inoltre quanto riportato in nota integrativa.

Dal punto di vista del dimensionamento dell'organico il numero di risorse ha registrato un aumento di 1 unità (un dottorando in apprendistato) attestandosi al 31 Dicembre 2021 a **30 dipendenti**, di cui tre apprendisti, tutti inquadrati con contratto a Tempo Indeterminato.

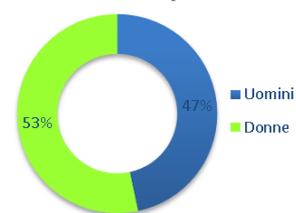
Sono stati inoltre assunti 5 stage extra-curricolari, alternati in maniera da rispettare il limite consentito dalle disposizioni regionali in termini di numero e durata e sono ripresi gli stage in collaborazione con istituti di istruzione superiore, centri di formazione professionale e Università, anche se, in alcuni periodi dell'anno, sono stati svolti prevalentemente da remoto. Riguardo all'assetto organizzativo della Società, nel corso del 2021, non ci sono state variazioni.

Di seguito alcune rappresentazioni che attestano il rapporto tra la Società ed i suoi dipendenti che, indipendentemente da variabili contingenti quali la pandemia, continua a fondarsi sul principio della sostenibilità sociale dell'azienda: parità di genere, conciliazione vita privata/lavoro, ambiente di lavoro, benessere e sicurezza, qualifica e competenze del personale.

PARITÀ DI GENERE

	SESSO			TOT
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	
Uomini	1	3	10	14
Donne		3	13	16
Età media (anni)	52	53	44	
TOTALE	1	6	23	30

Distribuzione per sesso



CONCILIAZIONE VITA-LAVORO

	ORARIO		TOT
	Full time	Part time	
Uomini	11	3	14
Donne	8	8	16
TOTALE	19	11	30

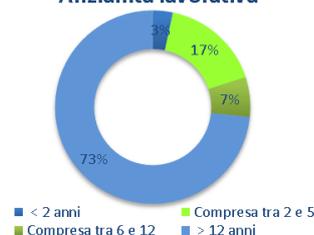
Orario



AMBIENTE DI LAVORO

	ANZIANITA' LAVORATIVA			TOT
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	
< 2 anni			1	1
Compresa tra 2 e 5 anni			5	5
Compresa tra 6 e 12			2	2
> 12 anni	1	6	15	22
TOTALE	1	6	23	30

Anzianità lavorativa



QUALIFICA DEL PERSONALE

	TITOLO STUDIO			TOT
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	
PhD, Master, specializzazioni	1	5	6	12
Laurea			13	13
Diploma		1	4	5
TOTALE	1	6	23	30

Titolo di studio



STABILIZZAZIONE DEI CONTRATTI

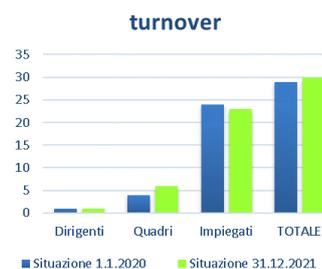
	TIPOLOGIA CONTRATTUALE			TOT
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	
Tempo indeterminato	1	6	23	30
Tempo determinato				0
TOTALE	1	6	23	30

Tipologia contrattuale



BENESSERE

	TURNOVER			Situazione 31.12.2021
	Situazione 1.1.2020	Assunzioni e incrementi	Dimissioni, pension. e cessazioni	
Contratto a TI				
Dirigenti	1			1
Quadri	4			6
Impiegati	24	1		23
TOTALE	29	1	0	30



NOTA GENERALE: I dati riportati in tabella si riferiscono al solo personale assunto con contratto a Tempo Indeterminato, compresi gli Apprendisti, al 31.12.2021

Un'importante novità dal punto di vista della sostenibilità sociale, riguardano le misure di Welfare aziendale attuate.

Nel 2021 Envipark ha ottenuto, come attestazione del livello di welfare attuato in Azienda, il Rating di **3W Welfare Promoter**⁵, secondo i parametri del Welfare Index Rating, un'iniziativa promossa da Generali in collaborazione con Confindustria, Confagricoltura, Confartigianato, Confprofessioni, Confcommercio, sui parametri rilevati nel 2020.

In aggiunta alle azioni ormai consolidate di welfare di cui sopra, il 2021 è stato caratterizzato dalla realizzazione di un **Piano di Welfare di II livello**, rivolto non solo a tutti i lavoratori della Società ma anche ai loro familiari. Il Piano è stato implementato nell'ambito del progetto **COMMUNI-care** finanziato dal Bando Regionale *Progettazione e attivazione di interventi di Welfare aziendale*, che aveva proprio l'obiettivo di implementare esperienze virtuose di welfare aziendale di secondo livello, in risposta alla domanda di conciliazione dei tempi di vita e di lavoro. Il Progetto è stato coordinato da Environment Park SpA (capofila) in partenariato con altre due aziende presenti nel Parco, Irion srl e Altair Engineerings s.r.l. Il Piano realizzato si caratterizza per essere:

- **personalizzato**: il menù di servizi e prestazioni previsti nel Piano è stato costruito attorno ai bisogni individuali e familiari censiti dalla Società attraverso un'indagine svolta mediante questionario e colloqui diretti con i lavoratori;
- **A Km zero**: tutti i servizi sono erogati direttamente all'interno del Parco, grazie alla messa a disposizione di locali opportunamente allestiti (nello specifico la Sala Johannesburg del Centro Congressi di Envipark), o con modalità a distanza per

⁵ Le imprese partecipanti all'indagine sono state classificate con un valore crescente del Rating Welfare Index, da 1W a 5W, sulla base dell'ampiezza e del contenuto delle iniziative realizzate, dell'originalità e delle politiche di welfare attuate dall'azienda. Il valore 3W – Welfare Promoter indica *ampiezza superiore alla media, almeno 5 aree, più di una iniziativa per area.*

renderli fruibili anche in epoca di emergenza sanitaria e/o da chi abita lontano dalla sede;

- **Con un solo click:** I servizi sono fruibili mediante un “Credito Welfare” assegnato a ciascun lavoratore caricato su un App gratuita personalizzata (disponibile gratuitamente nelle versioni per IOS e Android) che consente ai destinatari la libera scelta di servizi e prestazioni in base alle proprie esigenze.

In totale, nel periodo marzo-dicembre 2021:

- sono stati attivati **13 servizi**, suddivisi tra servizi inerenti l’Area "Conciliazione dei tempi di vita e di lavoro" (consulente fiscale, CAF, Assistenti sociali, fattorino/maggiordomo) e servizi legati al benessere globale delle lavoratrici e dei lavoratori (lezioni, workshop, laboratori didattici su varie tematiche, sportelli di sostegno psicologico), per un totale di circa **2850 h disponibili**;
- le prenotazioni sono state complessivamente (considerando tutte e tre le aziende, 231 lavoratori) circa 2800, per un totale di oltre 5000 h fruite di servizi/consulenze; per la sola Envipark le prenotazioni sono state oltre 300.



Oltre alle attività di formazione eseguite nell’ambito del Piano di Welfare di cui sopra, legate al benessere dei lavoratori, nel corso del 2021 sono state svolte anche altre attività formative, come previsto dalle disposizioni di legge o dal Modello 231 adottato dalla Società o semplicemente per aggiornamento professionale:

- formazione /informazione sulle varie disposizioni normative inerenti la gestione della pandemia sui luoghi di lavoro;
- formazione obbligatoria ai sensi del D.lgs. 81/08 e s.m.i. (formazione generale e specifica);
- formazione prevista dal Piano formativo per gli apprendisti;
- corsi di aggiornamento professionale specifici per alcune mansioni;
- Formazione specifica sulle novità del Modello 231 e sui presidi anticorruzione e trasparenza.

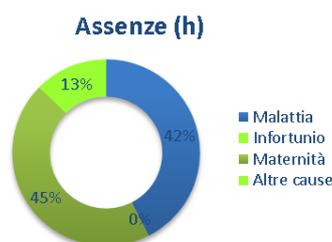
In totale, nel corso dell'anno, sono state erogate **446 ore** di formazione che hanno coinvolto tutti i lavoratori (compresi gli stagisti), ottenendo un indicatore anche superiore agli obiettivi del Piano di qualità e ambiente.

FORMAZIONE (indicatori)	
	TOT
Ore lavorate	45187
Ore di formazione	446
h formazione/ore	0,99%
h	14,9

Per quanto riguarda la sicurezza e la salute dei lavoratori sul luogo di lavoro (ai sensi del D.lgs. 81 e s.m.i.), le attività si sono concentrate sulla gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, non trascurando comunque tutte le attività previste dal D.lgs. 81/08 s.m.i.

- l'esecuzione della riunione periodica ex art. 35;
- 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 2021 non si è verificato alcun infortunio;
- la redazione dei DUVRI, laddove necessari.

	SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO (N. H)				
	Malattia	Infortunio	Maternità	Altre cause	TOT
Contratto a tempo indeterminato	541	0	571	161	1273
Contratto a TD					0
Altre tipologie					0
TOTALE	541	0	571	161	1273
TOT H LAVORATE					45187
Rapporto tra h di assenza / h lavorate					2,8%
NOTA: le assenze dal lavoro indicate non considerano Ferie e Permessi					



	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%

Dal punto di vista organizzativo della sicurezza, nel corso del 2021 non ci sono stati cambiamenti.

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 2021 sono stati corrisposti al Consiglio di Amministrazione compensi, corrispondenti ad un costo aziendale di Euro 70.890 (dato a bilancio). La tabella che segue rappresenta la distribuzione.

RUOLO	MANDATO	NOMINA	COMPENSO
PRESIDENTE	2020-22	14/07/2021	20.800
AMMINISTRATORE DELEGATO	2020-22	14/07/2021	(*)46.335
CONSIGLIERI (gettoni)	2020-22	14/07/2021	3.755
Totale complessivo			70.890

(*) importo comprensivo della quota variabile

Ai sensi della Legge regionale 2/2010, nonché ai sensi dell'art. 19 dello Statuto Sociale, si precisa quanto segue. Nell'anno 2021 è proseguito il mandato amministrativo 2020-22, avviato il 14/07/2021, quando l'assemblea dei soci ha nominato i componenti il C.d.A. 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 per 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 e Amministratore delegato - demandando al Consiglio di amministrazione la ripartizione del citato importo. Cifra comprensiva di:
 - a) Una quota variabile (*Management By Objectives* - MBO) pari al 30% del compenso annuo lordo stabilito dal Consiglio di Amministrazione;
- c. 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 alla funzione dell'Amministratore delegato nell'anno 2021 è comprensivo di quota variabile.

Per il biennio 2021-22 gli obiettivi per il riconoscimento della quota variabile dell'Amministratore Delegato⁶ sono i seguenti:

- Per il 35% quale indennità legata al mantenimento dei ricavi immobiliari da locazione annui (componente affitti [immobili e centro convegni]) nell'intorno di 1.800.000 Euro (con Headroom del 10%);
- Per il 35% quale indennità legata al raggiungimento dell'obiettivo dei ricavi annuali dell'area Ricerca e Innovazione derivanti da Progetti e Commesse (comprese le variazioni dei progetti in corso) nell'intorno di 2.700.000 Euro, (con Headroom del 10%);
- Per il 15% su obiettivi di sostenibilità:
 - Nel 2021 quale indennità legata al completamento, valorizzazione e disseminazione del Report Ambrosetti;
 - Nel 2022 quale indennità legata alla realizzazione del bilancio aziendale di Sostenibilità;
- Per il 15% su obiettivi di rafforzamento del partenariato con una nuova partnership ogni quadrimestre.

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

Nel corso dei primi mesi del 2022 la Società ha proseguito regolarmente la propria attività operativa nei vari settori in cui opera, conformemente a quanto previsto nel Piano Industriale. **Aumento dei costi energetici.** Per effetto degli accadimenti internazionali di fine febbraio 2022, stiamo vivendo una tensione dei prezzi dei vettori energetici, indotta in particolare dalle criticità sul mercato del gas (largamente utilizzato per la produzione di energia elettrica

⁶ Fissati dal C.d.A. in data 18-12-20, coerenti con gli obiettivi stabiliti nel Piano Industriale approvato dall'assemblea dei soci il 18/11/2020

in UE). Per le utenze di Energia elettrica e Gas naturale Envipark, già da molti anni, ha aderito al Consorzio Unionenergia, un consorzio promosso nel 2001 dall'Unione Industriale di Torino e coordinato dall'Area Gas & Power Acquisti e Regolazione, che, in virtù dei volumi contrattualizzati, attraverso l'utilizzo di strumenti di analisi e comparazione delle offerte commerciali e un'azione continua di monitoraggio/forecasting dei mercati energetici, acquista nel momento migliore e alle migliori condizioni energia elettrica e gas sul mercato libero per le imprese aderenti. Tale scelta si è rivelata nel tempo molto efficace, ottenendo condizioni economiche particolarmente convenienti, soprattutto in questo momento di estrema volatilità e tumultuosità dei mercati.

Per l'utenza del Teleriscaldamento Envipark si approvvigiona da Iren mercato. La caldaia a Gas naturale è usata come back-up alla connessione al Teleriscaldamento.

Alla data di redazione della presente il prezzo delle Energia elettrica al kWh è aumentato del 100% rispetto al contratto di approvvigionamento scaduto il 31/12/2021, mentre quello del Teleriscaldamento è aumentato del 129% rispetto al valore del 1° trimestre 2021, e le prospettive sono per un ulteriore rialzo.

L'estrema volatilità di questo mercato, sta producendo dunque, a decorrere dall'inizio del corrente anno 2022, un significativo impatto sui costi a carico di Environment Park S.p.A. e, di riflesso, di tutti i soggetti attualmente insediati nel Parco.

Pur non potendo escludere e, anzi, auspicando che nel prossimo futuro si possa verificare una calmierazione delle tariffe energetiche, allo stato la nostra Società si è vista tuttavia costretta ad applicare, con decorrenza dal mese di gennaio 2022, una variazione al rialzo dei costi dei servizi accessori in esecuzione dei contratti di locazione e/o di prestazione di servizi aventi ad oggetto gli spazi nei quali siete attualmente insediati.

Covid-19. Il Consiglio dei Ministri, riunitosi lo scorso 17 marzo, ha approvato un decreto-legge che introduce disposizioni urgenti per il superamento delle misure di contrasto alla diffusione dell'epidemia da COVID-19, in conseguenza della cessazione dello stato di emergenza.

10_EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'anno 2022 vedrà l'azienda continuare il suo percorso di crescita e consolidamento, prevalentemente basati sull'incremento delle attività dell'area R&I.

Contemporaneamente è però necessario evidenziare che l'anno 2022 sarà esposto a due fattori di rischio di natura esogena: il perdurare della condizione di pandemia da COVID-19 e il fortissimo incremento dei prezzi dell'energia.

Come ampiamente descritto nel paragrafo rischi ed incertezze si può affermare che Environment Park ha messo e sta mettendo in campo diversi strumenti e azioni per controllare e gestire il ventaglio dei rischi e delle incertezze.

Le nuove norme per il superamento delle misure di contrasto alla diffusione dell'epidemia da **COVID-19**, in conseguenza della cessazione dello stato di emergenza dovrebbero consentire maggior flessibilità nella gestione operativa con prospettive di possibili maggiori introiti anche per il centro congressi. Per tale ragione l'impatto sulla gestione è previsto contenuto. La società mantiene comunque uno stretto monitoraggio dell'evoluzione della situazione al fine di aggiornare tempestivamente i protocolli adottati anche in caso di peggioramento.

Le **tensioni sui prezzi dell'energia** indotti dalla situazione di conflitto in Ucraina, sono ovviamente fonte di grande incertezza economica che può generare un potenziale aggravio. Pur tuttavia, come detto nei paragrafi precedenti, la società sta ponendo in essere una serie di azioni urgenti per la gestione di questo rischio, qui riassunte per categorie:

- Azioni Tecnico impiantistiche per l'efficienza energetica. Sono previsti alcuni interventi impiantistici per migliorare il bilancio energetico e aumentare la quota di energia prodotta da fonti rinnovabili;
- Azioni Contrattuali con i fornitori dei vettori energetici: previsione, monitoraggio e ottimizzazione dei prezzi;
- Azioni Contrattuali con i clienti immobiliari: adeguamento bimestrale delle tariffe di rimborso;
- Azioni Gestionali per la verifica degli eventuali punti critici di consumo all'interno del Parco e attuare le necessarie misure di ottimizzazione.

Sulla base delle informazioni raccolte e delle azioni messe in campo è ragionevole ipotizzare che, a parità di altre condizioni, l'effetto di questi rincari, essendo ribaltato anche sui clienti immobiliari, possa essere gestito riducendo le conseguenze economiche.

In ambito **immobiliare** oltre alla gestione dei rincari energetici, i ricavi da locazione sono previsti in ripresa sia grazie alla crescita dell'*occupancy-rate* misurata a fine 2021 (95% in crescita del 2%), sia sulla base delle ipotesi di ricollocamento del Lotto ex *Fondazione Don Carlo Gnocchi* (B2 Lab – mq 1067) previste entro fine 2022. Come detto è ragionevole ipotizzare una ripresa delle attività convegnistiche per effetto della cessazione dello stato di emergenza. Nel 2022 il settore immobiliare beneficerà inoltre della totale deducibilità dell'IMU ai fini del conteggio dell'IRES.

Per quanto riguarda il **settore R&I**, le gare per commesse di ricerca proseguono il loro calendario, e i lavori sui progetti di ricerca continuano regolarmente, mentre i nuovi bandi su progetti finanziati scontano il fisiologico rallentamento dovuto all'avvio della nuova programmazione. Proseguiranno le attività di lavoro sulle infrastrutture di ricerca ad accesso aperto, in corso sia con il Politecnico che con l'Istituto Italiano di Tecnologia.

I risultati del gruppo di lavoro interno denominato Business Development procedono secondo le previsioni.

Per tale ragione, sulla base delle informazioni in nostro possesso, e anche in relazione alla struttura di costo, si è confidenti che il 2022 possa performare come l'anno appena concluso. Dal punto di vista dei contenuti un grosso impulso sta arrivando dalla programmazione del Recovery plan. Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) unitamente agli altri strumenti del Next Generation EU caratterizzeranno la progettazione non solo dell'anno entrante ma di tutto il periodo a venire. La rivoluzione verde e la transizione ecologica sono declinazioni generali del PNRR su cui Envipark, insieme alla rete di partenariato che ha costruito in questi decenni, può contare per dare il proprio contributo con i temi specifici dell'efficienza energetica, della chimica verde, della decarbonizzazione e dell'economia circolare.

Anche nel 2022 è previsto che Envipark benefici del credito d'imposta per le attività R&I, così come previsto dalla manovra 2021 (art. 1, c. 1064, legge n. 178/2020).

La previsione di produzione dell'**impianto idro-elettrico** è certamente molto condizionata dallo stato siccitoso che ha caratterizzato il primo trimestre del 2022. Al momento le stime annuali sono di poco superiori alla produzione raggiunta nel 2021.

Il modello di costo operativo, al netto dell'incremento dei costi energia summenzionati, non cambierà di molto: la società lavorerà come sempre per ottimizzare gli impegni all'interno di un modello di costo variabile.

Da un punto di vista finanziario la situazione è sotto controllo. La società è impegnata nel regolare assolvimento delle obbligazioni in corso. Degli impegni bancari a Medio e Lungo termine:

- a. Mutuo ipotecario BPM. Prosegue regolare rimborso in rate trimestrali.
- b. Mutuo ipotecario CREVAL. Prosegue regolare rimborso in rate mensili.
- c. Le linee di credito in essere saranno mantenute come polmone operativo di sicurezza per tutto l'anno anche in vista del piano di interventi per l'efficientamento energetico.

- d. I flussi di cassa sono monitorati a distanza ravvicinata per gestire il volume dei pagamenti mensilmente in ragione degli incassi ottenuti. Non si segnalano tensioni.

In conclusione lo scenario globale continua ad essere caratterizzato da una notevole incertezza generalizzata, sia per il perdurare della crisi pandemica sia, soprattutto, per gli eventi bellici recentemente verificatisi in Ucraina che stanno determinando notevoli aggravii dei costi delle fonti energetiche, destinati ad appesantire notevolmente il conto economico della Società. Tale situazione incide chiaramente anche sul poter fare previsioni affidabili. Come scritto in nota integrative, la direzione ritiene comunque che il previsto trend economico positivo dell'azienda, pur dovendo subire un certo ridimensionamento, possa essere confermato e che il presupposto della continuità aziendale possa senz'altro continuare ad essere mantenuto anche per tutto l'esercizio 2022.

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 quanto scritto in Relazione nei paragrafi 5_Obiettivi e politiche di gestione del rischio finanziario e in nota integrativa.

- 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. È vigente il Contratto di Opzione denominato “Tasso Massimo (CAP) a servizio del Mutuo ipotecario decennale stipulato con BPM. Si tratta di un’operazione che garantisce all’assicurato di acquisire, dietro pagamento di un premio anticipato, il diritto di incassare la differenza (se positiva) tra il tasso variabile di riferimento applicato alla stipula del mutuo (1,4%) ed un livello di tasso massimo fisso CAP (1,9%) a scadenze periodiche per la durata di 10 anni sull’importo nozionale del mutuo;
- H. Le forme di indebitamento impiegate dalla Società nel corso dell’esercizio 2021 sono essenzialmente le seguenti:
 - I mutui ipotecari concessi da alcuni Istituti di credito;
 - I conti correnti bancari (peraltro nel corso dell’anno senza mai registrare saldi passivi)

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

12_CONCLUSIONI

Il bilancio del 2021 che sottoponiamo alla vostra approvazione chiude con un **utile d’esercizio di 15.299 Euro**.

Da ormai cinque anni la società è in equilibrio economico e finanziario e riesce a reagire con prontezza ai fattori di rischio esogeno. La pandemia prima, e la crescita dei prezzi dell’energia poi, sono fattori di rischio il cui impatto è causa di indebolimento per gli operatori economici non preparati. Envipark ha reagito e sta reagendo a questi stimoli esterni con sorprendente capacità di adattamento, dimostrando una flessibilità ed una prontezza tipica delle organizzazioni dinamiche.

Diverse sono le risorse che hanno dato impulso e contribuiscono ad affrontare con lucidità queste ripetute sollecitazioni:

- **Il capitale umano.** Envipark dispone di risorse umane qualificate, orientate e coinvolte nei diversi livelli della propria organizzazione, dagli amministratori alla struttura. Un insieme di lavoro ben coordinato e orientato al conseguimento degli obiettivi. Ed è per questo che il ringraziamento principale è rivolto alle persone che rendono possibile questi risultati, attraverso il loro lavoro quotidiano, svolto con coscienza, entusiasmo e spirito costruttivo.
- **La vocazione green.** Envipark ha maturato in questi anni un ruolo riconosciuto da diversi importanti player. Se è vero che il business degli immobili è necessario alla

funzione di trasferimento tecnologico, è altrettanto vero che l'esperienza, i *parteneriati* e la diversificazione delle fonti di ricavo dell'area R&I possono fungere da supporto a temporanee situazioni di rallentamento del mercato immobiliare.

- **L'impulso degli stakeholder.** Mai come ora i temi della transizione ecologica sono al centro dell'agenda pubblica, con missioni e obiettivi a cui occorre guardare per affrontare le difficili sfide del futuro. Envipark può essere per la sua compagine societaria lo strumento operativo per sviluppare molti di queste azioni.

Questo bilancio segna anche il nuovo inizio di un percorso di sostenibilità che il Consiglio di Amministrazione ha fortemente voluto come fattore caratterizzante il proprio mandato.

Nel corso del 2021 *The European House Ambrosetti* ha realizzato un approfondimento dedicato alla crescita verde, al contributo di Envipark e del Polo CLEVER alla crescita verde e al settore Cleantech in Piemonte, con focus tematici sulla filiera dell'idrogeno e sull'economia circolare e della bioeconomia in Piemonte. Tra i numeri e le righe di questo rapporto⁷ sono offerti diversi spunti di riflessione, utili per capire la complessità della transizione che stiamo vivendo.

Un passaggio in particolare sottolinea la centralità del Parco:

- **SOSTENIBILITA' AMBIENTALE.** *Environment Park è oggi il **partner d'elezione e il punto di riferimento** per rispondere alle esigenze degli attori privati e pubblici in campo ambientale, mettendo le proprie competenze distintive al servizio della transizione green in ambiti che vanno dal risparmio energetico all'ottimizzazione dello smaltimento dei rifiuti, dalla generazione di energie pulite alla creazione di materiali innovativi, supportando inoltre l'attività di fund raising per progetti Green e tutte le imprese che puntano ad allargare il proprio mercato con soluzioni eco-efficienti.*
- **NETWORKING.** *Environment Park è gestore del network di Innovazione Energy&Cleantech CLEVER che oggi conta oltre 200 partecipanti, configurandosi come **hub per idee e progettualità in campo Cleantech sul territorio**, abilitando così l'incontro di partner strategici secondo un approccio inclusivo e multidisciplinare e innescando lo sviluppo di soluzioni all'avanguardia, chiave per la competitività di sistema e la transizione energetica.*
- **INNOVAZIONE.** *Environment Park è un **attore ad alta vocazione innovativa**, capace di catalizzare gli sforzi in ricerca e far progredire lo sviluppo tecnologico in un ambito chiave quale quello Cleantech, accelerando l'innovazione, aggregando*

⁷ Il rapporto è scaricabile dal nostro sito istituzionale www.envipark.com

le idee da trasformare in business e mettendo a disposizione del territorio e degli innovatori le infrastrutture e le competenze critiche per il successo

In conclusione si evidenzia che a partire dal 2021 verrà elaborato, a fianco del bilancio d'esercizio, un rinnovato bilancio di sostenibilità per inquadrare l'azione operativa non solo in termini di patrimonio e finanza, ma anche e soprattutto a rappresentare la generazione del valore aggiunto in chiave di sostenibilità, la cui distribuzione e i cui benefici si allargano oltre il perimetro societario.

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 2021 che si chiude con un utile netto di Euro 15.299.**

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 31-12-2021

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

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) costi di sviluppo	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	8.084	4.426
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	10.600	0
Totale immobilizzazioni immateriali	18.684	4.426
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	31.511.457	32.916.620
2) impianti e macchinario	2.477.585	2.316.985
3) attrezzature industriali e commerciali	95.070	87.881
4) altri beni	0	0
5) immobilizzazioni in corso e acconti	3.536	0
Totale immobilizzazioni materiali	34.087.648	35.321.486
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	500	500
Totale partecipazioni	500	500
4) strumenti finanziari derivati attivi	27.423	7.900
Totale immobilizzazioni finanziarie	27.923	8.400
Totale immobilizzazioni (B)	34.134.255	35.334.312
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	68.741	68.741
3) lavori in corso su ordinazione	3.986.534	3.630.387
4) prodotti finiti e merci	0	0
Totale rimanenze	4.055.275	3.699.128
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.022.003	681.977
Totale crediti verso clienti	1.022.003	681.977
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	34.346	12.548
Totale crediti verso imprese collegate	34.346	12.548
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	120.424	91.193
Totale crediti tributari	120.424	91.193
5-ter) imposte anticipate	14.734	14.864
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	58.102	52.521
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.219	9.767
Totale crediti verso altri	68.321	62.288
Totale crediti	1.259.828	862.870

IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.485.982	1.807.732
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	1.944	1.599
Totale disponibilità liquide	1.487.926	1.809.331
Totale attivo circolante (C)	6.803.029	6.371.329
D) Ratei e risconti	88.112	120.354
Totale attivo	41.025.396	41.825.995
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	19.248	16.606
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	97.374	47.178
Varie altre riserve	2	0
Totale altre riserve	97.376	47.178
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	15.299	52.838
Totale patrimonio netto	16.735.813	16.720.512
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.033.528	837.969
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale debiti verso soci per finanziamenti	-	0
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	359.188	325.354
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.593.615	2.951.635
Totale debiti verso banche	2.952.803	3.276.989
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.279.165	3.899.332
Totale acconti	4.279.165	3.899.332
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	624.042	680.975
Totale debiti verso fornitori	624.042	680.975
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	32.343	32.343
Totale debiti verso imprese collegate	32.343	32.343
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	51.371	52.304
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti tributari	51.371	52.304
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	64.578	63.173
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	64.578	63.173
14) altri debiti		

esigibili entro l'esercizio successivo	247.917	486.855
esigibili oltre l'esercizio successivo	149.305	137.738
Totale altri debiti	397.222	624.593
Totale debiti	8.401.524	8.629.709
E) Ratei e risconti	14.854.531	15.637.805
Totale passivo	41.025.396	41.825.995

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.374.222	6.346.754
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	(12.130)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	356.146	(1.102.886)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	850.982	863.726
altri	70.221	81.605
Totale altri ricavi e proventi	921.203	945.331
Totale valore della produzione	6.651.571	6.177.069
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	45.822	40.414
7) per servizi	2.531.614	2.283.084
8) per godimento di beni di terzi	15.997	9.339
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.147.149	1.067.138
b) oneri sociali	345.138	324.840
c) trattamento di fine rapporto	115.167	80.955
e) altri costi	10.551	0
Totale costi per il personale	1.618.005	1.472.933
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	8.074	6.840
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.655.965	1.611.567
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	3.011	18.248
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.667.050	1.636.655
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
14) oneri diversi di gestione	589.295	518.640
Totale costi della produzione	6.467.783	5.961.065
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	183.788	216.004
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	73	84
Totale proventi diversi dai precedenti	73	84
Totale altri proventi finanziari	73	84
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	75.834	81.804
Totale interessi e altri oneri finanziari	75.834	81.804
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(75.761)	(81.720)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	108.027	134.284
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	92.598	87.369
imposte differite e anticipate	130	(5.923)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	92.728	81.446
21) Utile (perdita) dell'esercizio	15.299	52.838

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	15.299	52.838
Imposte sul reddito	92.728	81.446
Interessi passivi/(attivi)	75.761	81.720
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	183.788	216.004
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	115.167	80.955
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.664.039	1.618.407
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.779.206	1.699.362
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.962.994	1.915.366
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(356.147)	12.130
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(361.824)	(130.153)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(56.933)	(85.566)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	32.242	(16.288)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(783.274)	(750.538)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	117.802	1.654.626
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.408.134)	684.211
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	554.860	2.599.577
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(75.761)	(81.720)
(Imposte sul reddito pagate)	(92.728)	(81.446)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	80.392	(4.630)
Totale altre rettifiche	(88.097)	(167.796)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	466.763	2.431.781
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(422.127)	(738.365)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(22.332)	(6.086)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(19.523)	14.373
Disinvestimenti	-	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(463.982)	(730.078)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	33.834	(244.664)
(Rimborso finanziamenti)	(358.020)	(61.577)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(324.186)	(306.241)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(321.405)	1.395.462
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.807.732	411.617
Danaro e valori in cassa	1.599	2.252

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.809.331	413.869
Di cui non liberamente utilizzabili	-	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.485.982	1.807.732
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.944	1.599
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.487.926	1.809.331
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2021 è costituito da Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa e Rendiconto finanziario. Esso corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.

Il Bilancio è stato redatto secondo le disposizioni degli Articoli 2423 e seguenti del Codice civile, integrate dai Principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Sono state rispettate le clausole generali di costruzione del Bilancio (Art. 2423 del Codice civile), i suoi principi di redazione (Art. 2423 bis) ed 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 conformi alle previsioni contenute nel Piano industriale 2020-2022, approvato dall'Assemblea degli azionisti del 18 Novembre 2020. I suddetti risultati, unitamente ai programmi prospettici descritti dal citato Piano industriale, delineano un trend economico finanziario positivo.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2021 è redatto in unità di Euro. Le eventuali differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in unità di Euro sono allocate all'apposita riserva di Patrimonio netto.

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

Con riferimento alla grave emergenza epidemiologica da Covid-19, manifestatasi in Italia a decorrere dai primi mesi del 2020, la medesima ha avuto per Environment Park effetti contenuti nel precedente esercizio ed anche nel 2021 le conseguenze sono state limitate e consistenti essenzialmente in una lieve flessione dei proventi immobiliari, dovuto sia all'impossibilità di utilizzare pienamente il Centro congressi (a causa delle restrizioni sanitarie), sia al prolungarsi delle trattative per la locazione di alcune aree (con ricavi previsti in crescita dal secondo semestre del 2022). Un netto incremento fanno invece registrare i Ricavi derivanti da Progetti e commesse, i quali sono ritornati ai livelli pre crisi.

Il valore della produzione, infatti, nonostante il calo dei proventi derivanti dalla cessione di energia elettrica dovuta alla scarsità di risorse idriche, rileva rispetto al 2020, un notevole aumento, a cui è corrisposto un incremento dei corrispondenti costi operativi e, in particolare, delle prestazioni di servizi e dei costi del personale.

Il Bilancio si chiude con un risultato complessivo lievemente positivo, in linea con le previsioni infrannuali formulate dall'Organo amministrativo.

La continuità aziendale, come si dirà nel prosieguo, non è messa in discussione.

Principi di redazione

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2021 è stato redatto secondo i Principi di redazione individuati dall'Art. 2423 bis del Codice civile:

- 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 innovazioni da esso apportate.

Il principio di continuità prevede che la valutazione delle voci di Bilancio avvenga nella prospettiva della continuazione dell'attività (c.d. going concern). Il documento OIC 11 precisa che occorre tenere conto che l'azienda costituisce un

complesso economico funzionante, destinato alla produzione di reddito. Lo stesso OIC 11 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.

In considerazione della grave situazione venutasi a creare a seguito dell'emergenza pandemica da Covid-19, il legislatore, per i precedenti due esercizi, aveva introdotto una disciplina derogatoria al descritto principio di continuità, introdotta dal DL 34/2020, volta a neutralizzare gli effetti derivanti dalla pesante crisi economica. Con riferimento ai Bilanci chiusi al 31/12/2021, la suddetta eccezione non è più stata prevista e si rende pertanto necessario il pieno rispetto del richiamato principio contabile.

La direzione di Environment Park, sia sulla base dei risultati del presente Bilancio sia in considerazione delle risultanze emerse nei primi mesi dell'esercizio 2022 e della loro prospettata evoluzione, ritiene senz'altro appropriato, ai fini della redazione del presente Bilancio, l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale.

Sotto il profilo finanziario si segnala che la Società, dopo avere consolidato nel corso del 2019 il proprio indebitamento con l'ottenimento di un importante finanziamento, ha beneficiato, in misura limitata, unicamente per una parte del 2021, delle moratorie ottenute dal sistema bancario in merito alla sospensione delle rate di rimborso del mutuo in essere con Banca Creval. Si conferma quindi un adeguato equilibrio patrimoniale determinato sia da una buona situazione operativa sia da un adeguato assetto finanziario.

Sotto il profilo societario si segnala che, al termine dell'esercizio 2021, la Città di Torino ha trasmesso l'esito della procedura di razionalizzazione periodica delle proprie partecipazioni societarie comunicando che "visto il mancato esito delle procedure di alienazione, la Città intende garantire il mantenimento della partecipazione". Viene meno, dunque, il potenziale rischio di recesso parziale da parte del Socio Città di Torino.

Lo scenario globale continua ad essere caratterizzato da una notevole incertezza generalizzata, sia per il perdurare della crisi pandemica sia, soprattutto, per gli eventi bellici recentemente verificatisi in Ucraina che stanno determinando notevoli aggravii dei costi delle fonti energetiche, destinati ad appesantire il conto economico della Società. Tale situazione incide chiaramente anche sul poter fare previsioni affidabili. La direzione ritiene comunque che il previsto trend economico positivo dell'azienda, pur dovendo subire un certo ridimensionamento, possa essere confermato e che il presupposto della continuità aziendale possa senz'altro essere mantenuto anche per tutto l'esercizio 2022.

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

Non si sono verificati casi eccezionali che, ai sensi dell'Art. 2423, comma 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 corrispondente dell'esercizio precedente. Le voci sono comparabili e, pertanto, non è stato necessario effettuare alcun adattamento.

Criteria 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 a quanto avvenuto nei precedenti esercizi, 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

Ai sensi dell'Art. 2364, comma 2, Codice civile, 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 presente Bilancio.

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.

Immobilizzazioni

Per le Immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie sono stati predisposti degli appositi prospetti, riportati nella presente Nota integrativa, che indicano per ciascuna voce i dati relativi alla situazione iniziale, i movimenti intercorsi nell'esercizio, i saldi finali nonché il totale delle eventuali rivalutazioni eseguite.

Immobilizzazioni immateriali

Le Immobilizzazioni immateriali sono essenzialmente rappresentate da Programmi software e da Spese pluriennali per la realizzazione del nuovo 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 applicate al costo originario le seguenti percentuali:

- Software: 33,33%;

- Spese pluriennali per realizzazione Sito internet: 20%..

Si precisa che nel prospetto di Bilancio non appaiono più i Costi d'impianto e di ampliamento in quanto il relativo procedimento di ammortamento si è concluso nel 2020.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	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	-	-	175.047	-	-	175.047
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	170.621	-	-	170.621
Valore di bilancio	0	0	4.426	0	0	4.426
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	9.082	-	13.250	22.332
Ammortamento dell'esercizio	-	-	5.424	-	2.650	8.074
Totale variazioni	-	-	3.658	-	10.600	14.258
Valore di fine esercizio						
Costo	-	-	184.129	-	13.250	197.379
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	176.045	-	2.650	178.695
Valore di bilancio	0	0	8.084	0	10.600	18.684

Il valore netto delle Immobilizzazioni immateriali nel corso del 2021 ha subito un incremento netto di Euro 14.258, determinato dalle seguenti movimentazioni:

- Nuove acquisizioni: Euro 22.332;
- Quote di ammortamento di competenza: - Euro 8.074.

Le nuove acquisizioni si riferiscono a:

- Acquisto di nuovi Programmi software per Euro 9.082;
- Spese per realizzazione nuovo Sito internet per Euro 13.250.

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 e infrastrutture ad accesso aperto, Impianti generici e specifici, Attrezzature generiche, Attrezzature scientifiche e Cespiti in corso di realizzazione. 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 in 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 2021, 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 ed infrastrutture ad accesso aperto: 10%
- 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.

Le Immobilizzazioni in corso di realizzazione iscritte a Bilancio rappresentano i costi di progettazione per la sostituzione di un Impianto di bollitura dell'Acqua sanitaria da acquisire ai Fabbricati del Lotto II.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	51.703.898	3.796.712	2.473.759	-	0	57.974.369
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	18.787.278	1.479.727	2.385.878	-	0	22.652.883
Valore di bilancio	32.916.620	2.316.985	87.881	0	0	35.321.486
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	61.922	325.609	31.529	-	3.536	422.596
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	0	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	1.466.616	165.009	24.340	-	-	1.655.965
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	469	-	-	-	-	469
Totale variazioni	(1.405.163)	160.600	7.189	-	3.536	(1.233.838)
Valore di fine esercizio						
Costo	51.765.820	4.122.321	2.500.711	-	3.536	58.392.388
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	20.253.894	1.644.736	2.405.641	-	0	24.304.271
Svalutazioni	469	-	-	-	-	469
Valore di bilancio	31.511.457	2.477.585	95.070	0	3.536	34.087.648

Il valore netto delle Immobilizzazioni materiali ha subito nel corso del 2021 un decremento di Euro 1.233.838, determinato dalle seguenti movimentazioni:

- Nuove acquisizioni: Euro 422.596;
- Dismissioni nette di cespiti: Euro 0;
- Svalutazioni: Euro 469;
- Quote di ammortamento di competenza: - Euro 1.655.965.

Le nuove acquisizioni si riferiscono ai seguenti cespiti:

- Spese incrementative su Immobili Lotto II: Euro 61.922;
- Impianti ed infrastrutture di ricerca ad accesso aperto: Euro 171.550;
- Impianti generici: Euro 2.857;
- Impianti termici: Euro 150.074;
- Opere idrauliche Centrale elettrica: Euro 1.129;
- Macchine ufficio elettroniche: Euro 12.907;
- Mobili e arredi: Euro 2.327;
- Attrezzature scientifiche per laboratori: Euro 14.994;
- Attrezzatura varia per Centrale elettrica: Euro 1.300;
- Immobilizzazioni in corso di realizzazione: Euro 3.536.

Nel corso dell'esercizio in chiusura sono stati alienati i seguenti cespiti:

- Attrezzature scientifiche per laboratorio Cetad: costo storico Euro 4.557, interamente ammortizzate.

Nel corso dell'esercizio in chiusura è stata eseguita una svalutazione di Euro 469 dei Fabbricati del Lotto II, al fine di adeguare il loro valore contabile all'importo del Libro cespiti.

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.

Si precisa che la Società non ha ritenuto di aderire alla Rivalutazione dei beni d'impresa prevista dall' Art. 100 del DL 14 /08/2020 N. 104.

Operazioni di locazione finanziaria

La Società non ha in corso operazioni di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Le Immobilizzazioni finanziarie sono rappresentate:

- Da una modesta quota di partecipazione, valutata al costo di acquisto, nel Consorzio Unionenergia che rappresenta un' Impresa non controllata, né collegata, né controllante, iscritta a Bilancio a complessivi Euro 500;
- Da un prodotto finanziario derivato di copertura (Contratto di opzione), sottoscritto nel 2019, contestualmente alla stipula di un mutuo decennale, di identica durata e valutato al fair value (mark to market) alla data del 31 Dicembre 2021. Il suddetto valore è pari a Euro 27.423, mentre al 31 Dicembre del precedente esercizio ammontava a Euro 7.900.

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio			
Costo	500	500	91.500
Svalutazioni	-	-	83.600
Valore di bilancio	500	500	7.900
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	0	0	-
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	0	0	-
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	19.523
Totale variazioni	0	0	19.523
Valore di fine esercizio			
Costo	500	500	91.500
Rivalutazioni	-	-	19.523
Svalutazioni	-	-	83.600
Valore di bilancio	500	500	27.423

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

Nel Bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per un valore superiore al loro fair value.

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	500	500

Attivo circolante

L'attivo circolante, di complessivi Euro 6.803.029, si compone dei seguenti elementi:

- Rimanenze: Euro 4.055.275
- Crediti: Euro 1.259.828;
- Disponibilità liquide: Euro 1.487.926.

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 della stato di realizzazione dei lavori alla data del 31 Dicembre 2021.

I Prodotti in corso di lavorazione sono essenzialmente rappresentati dai costi sostenuti per l'ottenimento del Brevetto Plasma Ski. 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. Le trattative per la sua cessione hanno subito un rallentamento a causa della crisi pandemica ma proseguono con vari interlocutori e si stima possano arrivare a termine.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0	0
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	68.741	0	68.741
Lavori in corso su ordinazione	3.630.387	356.147	3.986.534
Prodotti finiti e merci	0	0	0
Totale rimanenze	3.699.128	356.147	4.055.275

Le Rimanenze, rispetto al precedente esercizio, hanno subito un incremento complessivo di Euro 356.147, essenzialmente dovuto al differente importo dei Lavori in corso di ordinazione alla data del 31 Dicembre, determinato dall'andamento dei Progetti e delle Commesse e dalla fatturazione dei medesimi, come previsto dai sottostanti accordi contrattuali.

In corrispondenza del suddetto aumento si riscontra una certa contrazione del fatturato derivante da Progetti e Commesse, ridotti, rispetto al 2020, di Euro 909.432 ed un incremento degli acconti ricevuti di Euro 379.833.

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 uno specifico Fondo di svalutazione, conteggiato in base ad un' analitica analisi circa le concrete possibilità di svalutazione dei medesimi, individualmente considerati, in un'ottica prudenziale e tenuto conto delle situazioni di insolvenza manifestatesi.

I Crediti, alla data del 31 Dicembre 2021, ammontano a complessivi Euro 1.259.828, così suddivisi:

- Crediti verso clienti: Euro 1.022.003;
- Crediti verso Imprese collegate: Euro 34.346;
- Crediti tributari: Euro 120.424;
- Imposte anticipate: Euro 14.734;
- Crediti verso altri: Euro 68.321.

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 10.219 e si riferisce interamente a Crediti verso altri soggetti (cauzioni). Esistono, inoltre, Imposte anticipate per Euro 5.268 che si presume di recuperare oltre i dodici mesi. Tutti gli altri importi hanno scadenza entro i 12 mesi successivi alla chiusura del Bilancio.

I **Crediti netti verso clienti** ammontano a Euro 1.022.003, importo ottenuto detraendo al valore nominale dei crediti stessi, svalutazioni (Fondo svalutazione crediti) per Euro 169.013.

I **Crediti verso Imprese collegate** si riferiscono a crediti verso Finpiemonte S.p.A. e derivano da un rapporto di locazione immobiliare.

I **Crediti tributari**, iscritti al valore nominale, si riferiscono alle seguenti imposte e tasse:

- Credito d'imposta per impianti a biomasse: Euro 11.730;
- Credito d'imposta per sanificazione ex DL 34/2020: Euro 6.338;
- Credito d'imposta su investimenti 2020 e 2021: Euro 49.358;
- IRES a credito: Euro 4.235;
- Credito d'imposta per Ricerca e sviluppo: Euro 22.271;
- Imposta sostitutiva su rivalutazione TFR: Euro 1.762;
- Credito v.so Comune di Torino per Tari: Euro 24.265;
- Ritenute eccedenti: Euro 465.

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 35.770; Debitori diversi: Euro 22.332; Depositi cauzionali: Euro 10.219.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I Crediti iscritti nell'attivo circolante ammontano a Euro 1.259.828, rispetto al valore di Euro 862.870 rilevato al 31 Dicembre 2020 e, pertanto, fanno registrare un incremento complessivo di Euro 396.958.

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

- Crediti verso clienti: + 340.026;
- Crediti verso Imprese collegate: + 21.798;
- Crediti tributari: + 29.231;
- Imposte anticipate: - 130;
- Crediti verso altri: + 6.033.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	681.977	340.026	1.022.003	1.022.003	-	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	12.548	21.798	34.346	34.346	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	91.193	29.231	120.424	120.424	-	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	14.864	(130)	14.734			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	62.288	6.033	68.321	58.102	10.219	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	862.870	396.958	1.259.828	1.234.875	10.219	0

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.

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.807.732	(321.750)	1.485.982
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	1.599	345	1.944
Totale disponibilità liquide	1.809.331	(321.405)	1.487.926

Le disponibilità liquide alla data del 31 Dicembre 2021, pur mantenendosi su livelli consistenti, hanno rilevato, rispetto al precedente esercizio, una diminuzione di Euro 321.405 essenzialmente derivante dall' andamento dell'attività di gestione.

Ratei e risconti attivi

La voce ammonta a Euro 88.112 e riguarda esclusivamente Risconti attivi derivanti da costi sostenuti nell'esercizio, la cui competenza è in parte da attribuirsi agli esercizi successivi.

La posta principale (Euro 36.627) riguarda il prodotto finanziario derivato acceso nel 2019, contestualmente alla stipula di un mutuo. Sono altresì presenti componenti relative ad Oneri accessori su finanziamenti (Euro 19.297), Allestimenti eseguiti a clienti (Euro 15.563), nonché quote di costo riferibili ad Assicurazioni, Canoni di noleggio, Manutenzioni in abbonamento, Assistenza informatica, Spese telefoniche e Altre prestazioni di servizi per complessivi Euro 16.625.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	0	0	0
Risconti attivi	120.354	(32.242)	88.112
Totale ratei e risconti attivi	120.354	(32.242)	88.112

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 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 2021, ammonta a Euro 16.735.813 ed è costituito dalle seguenti Voci:

- Capitale sociale Euro 11.406.780;
- Riserva di rivalutazione: Euro 5.197.110;
- Riserva legale: Euro 19.248;
- Riserva straordinaria: Euro 97.374;
- Riserva di arrotondamento Euro: Euro 2;
- Utile dell'esercizio Euro 15.299.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio netto al 31 Dicembre 2021 si è incrementato di Euro 15.301 rispetto all'anno precedente. La variazione deriva essenzialmente dall' utile netto dell'esercizio in chiusura.

L' utile netto di Euro 52.838, conseguito nell'anno precedente, è stato così destinato:

- per Euro 2.642 alla Riserva legale ex Art. 2430 C.C.;
- per Euro 50.196 alla Riserva straordinaria.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Altre variazioni Incrementi		
Capitale	11.406.780	-	-		11.406.780
Riserve di rivalutazione	5.197.110	-	-		5.197.110
Riserva legale	16.606	-	2.642		19.248
Altre riserve					
Riserva straordinaria	47.178	-	50.196		97.374
Varie altre riserve	0	-	2		2
Totale altre riserve	47.178	-	50.198		97.376
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	52.838	(52.838)	-	15.299	15.299
Totale patrimonio netto	16.720.512	(52.838)	52.840	15.299	16.735.813

Le variazioni delle voci del Patrimonio netto intervenute nel corso dell'esercizio derivano essenzialmente, come già evidenziato, dalla destinazione dell' utile conseguito nell'anno 2020, confluito in parte nella Riserva legale (Euro 2.642) ed in parte alla Riserva straordinaria (Euro 50.196), giusta delibera dell'Assemblea ordinaria degli azionisti del 20 Maggio 2021.

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 19.248;
- della Riserva straordinaria per Euro 97.374;
- della Riserva per arrotondamento Euro per Euro 2;
- dell' Utile netto dell'esercizio in chiusura per Euro 15.299.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	11.406.780	Capitale sociale	B	0	0	0
Riserve di rivalutazione	5.197.110	Riserva di rivalutazione monetaria		-	0	0
Riserva legale	19.248		A - B	0	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	97.374	Riserva di utili	A - B - C	97.374	0	0
Varie altre riserve	2	Riserva di arrotondamento Euro		0	-	0
Totale altre riserve	97.376			97.374	0	0
Utili portati a nuovo	0			-	-	-
Totale	16.720.514			97.374	0	0
Residua quota distribuibile				97.374		

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Riserva straordinaria	97.374	Riserva di utili	SI	97.374	0	0
Riserva da arrotondamento Euro	2	Riserva di arrotondamento	NO	0	0	-
Totale	2					

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

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

La Riserva straordinaria può essere utilizzata per operazioni sul capitale (A), per la copertura di perdite (B) e per la distribuzione ai Soci (C).

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

Non sono presenti Fondi per la copertura di rischi ed oneri .

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 2021, calcolate in base al disposto di cui all'Art. 2120 del Codice civile ed alla vigente legislazione lavoristica. Esso ammonta a complessivi Euro 1.033.528.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	837.969
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	115.167
Utilizzo nell'esercizio	4.495
Altre variazioni	84.887
Totale variazioni	195.559
Valore di fine esercizio	1.033.528

Nel corso dell'esercizio è emerso che nei precedenti periodi, a causa di problematiche di carattere tecnico informatico, non sono stati parzialmente eseguiti alcuni accantonamenti al Fondo T.F.R. del dirigente. Si è reso pertanto necessario adeguare il Fondo medesimo di Euro 84.887.

Debiti

I Debiti, alla data del 31 Dicembre 2021 sono iscritti al loro valore nominale ed ammontano a complessivi Euro 8.629.709. 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 5.658.604 e si riferiscono a:

- Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 359.188;
- Acconti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 4.279.165;
- Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 624.042;
- Debiti verso imprese collegate: Euro 32.343;
- Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 51.371;
- Debiti verso Istituti di previdenza esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 64.578;
- Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 247.917.

I debiti esigibili oltre l'esercizio successivo ammontano a Euro 2.742.920 e si riferiscono a:

- Mutui bancari: Euro 2.593.615;
- Altri debiti - Depositi cauzionali: Euro 149.305.

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'irrelevanza 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.

Variazioni e scadenza dei debiti

Rispetto al 31 Dicembre 2020 i Debiti registrano una diminuzione complessiva di Euro 228.185.

La variazione deriva dall'ordinaria attività di gestione.

La Società nel 2021 ha ancora beneficiato della moratoria del rimborso dei mutui prevista dai provvedimenti legislativi atti a contrastare la crisi economica indotta dalla pandemia da Covid-19. La moratoria tuttavia ha riguardato unicamente le quote capitale e le quote interessi del Mutuo acceso con il Credito Valtellinese in scadenza nel primo semestre.

Le quote capitale non rimborsate sono state pari a Euro 26.714.

Le quote interessi non corrisposte (regolarmente imputate a conto economico) sono state pari a Euro 5.243.

Le variazioni delle diverse voci di debito sono espone nel prospetto che segue.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	-	-	-	-
Debiti verso banche	3.276.989	(324.186)	2.952.803	359.188	2.593.615	1.103.531
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	-	-
Acconti	3.899.332	379.833	4.279.165	4.279.165	-	-
Debiti verso fornitori	680.975	(56.933)	624.042	624.042	-	-
Debiti verso imprese collegate	32.343	0	32.343	32.343	-	-
Debiti tributari	52.304	(933)	51.371	51.371	0	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	63.173	1.405	64.578	64.578	-	-
Altri debiti	624.593	(227.371)	397.222	247.917	149.305	-
Totale debiti	8.629.709	(228.185)	8.401.524	5.658.604	2.742.920	1.103.531

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 2021 si riferiscono a rapporti accessi in Italia, ad eccezione dei seguenti:

- Euro 1.000 nei confronti di un fornitore Francese;
- Euro 641 nei confronti di un fornitore Svizzero.

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 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, ubicati in Torino, Via Livorno N. 60. Alla data del 31 Dicembre 2021 l'importo residuo di detto mutuo era di Euro 323.990. La scadenza del finanziamento, in considerazione della moratoria di cui si è beneficiato nel 2020 e nel 2021, è stabilita al 5 Giugno 2027.
- Mutuo fondiario stipulato con Banco BPM in data 30 Aprile 2019, di originari Euro 3.000.000, assistito da garanzia ipotecaria iscritta sugli immobili di proprietà sociale, ubicati in Torino, Via Livorno N. 60. Alla data del 31 Dicembre 2021 l'importo residuo di detto Mutuo era di Euro 2.626.600. La scadenza del finanziamento, in considerazione della moratoria di cui si è beneficiato nel 2020, è stabilita al 31 Marzo 2030.

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

La voce non è presente in Bilancio.

Tutti i debiti verso i Soci sono stati rimborsati nel corso del 2019.

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 30.796;
- Risconti passivi Euro 14.823.735.

I Ratei passivi si riferiscono a Oneri su contributi su progetti e ad Interessi passivi.

Analogamente ai precedenti esercizi, i Risconti passivi riguardano principalmente Contributi ricevuti per la realizzazione del Parco tecnologico. Sono inoltre presenti Risconti relativi a Contributi per adeguamento locali e Contributi su investimenti 2020 e 2021.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	23.193	7.603	30.796
Risconti passivi	15.614.612	(790.877)	14.823.735
Totale ratei e risconti passivi	15.637.805	(783.274)	14.854.531

Nel corso del 2021 i Ratei ed i Risconti passivi si sono decrementati di Euro 783.274, principalmente in conseguenza della progressiva imputazione ai Ricavi, dei Contributi ricevuti per la realizzazione del Parco, 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 6.651.571 e, rispetto al precedente esercizio, ha registrato un incremento di Euro 474.502.

Il Valore della produzione è così composto:

- Ricavi delle vendite e delle prestazioni Euro 5.374.222;
- Variazione di lavori in corso su ordinazione Euro 356.146;
- Contributi Euro 850.982;
- Ricavi e proventi diversi Euro 70.221.

Si precisa che tra i "Ricavi e proventi diversi" sono allocate Sopravvenienze attive per Euro 4.461.

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

I Ricavi delle vendite e prestazioni sono composti da:

- Servizi immobiliari: Euro 1.812.358;
- Commesse progetti e consulenze: Euro 2.083.266;
- Cessione di energia elettrica: Euro 274.035;
- Rimborsi spese: Euro 1.204.563.

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 ridotti di Euro 57.672;
- I Ricavi per progetti commesse e consulenze, al netto della variazione del Magazzino, si sono incrementati di Euro 549.600;
- I Ricavi per cessione di energia elettrica si sono ridotti di Euro 73.424;
- Ricavi per Rimborsi spesa si sono incrementati di Euro 67.996.

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 ad attività svolte nel territorio dello Stato italiano.

Costi della produzione

I Costi della produzione ammontano a Euro 6.467.783 e, rispetto al 2020, fanno registrare un aumento di Euro 506.718, principalmente dovuto all'incremento dei costi per servizi - in particolare delle consulenze per progetti e dei costi energetici - e delle spese per il personale. Si registra un generale incremento dei costi di funzionamento della struttura determinato da una ripresa dell'attività a causa del superamento della crisi pandemica.

I Costi della produzione sono così composti:

- Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci: Euro 45.822;
- Servizi: Euro 2.531.614;
- Spese per godimento beni di terzi: Euro 15.997;
- Spese per il personale: Euro 1.618.005;
- Ammortamenti: Euro 1.664.039;

- Svalutazione di crediti compresi nell'Attivo circolante: Euro 3.011;
- Oneri diversi di gestione: Euro 589.295.

Si precisa che tra gli "Oneri diversi di gestione" sono allocate Sopravvenienze passive per Euro 85.501 di cui si dirà nel prosieguo.

Proventi e oneri finanziari

Il saldo dei proventi ed oneri finanziari è negativo per Euro 75.761, per effetto dell'eccedenza degli Oneri finanziari (Euro 75.834) rispetto ai Proventi finanziari (Euro 73).
Rispetto all'esercizio 2020, il saldo negativo si è ridotto di Euro 5.959.

Composizione dei proventi da partecipazione

Environment Park, nel corso del 2021, 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, oneri accessori e spese relativi a Mutui ed Aperture di credito, accessi con Istituti bancari, nonché da oneri per prodotti finanziari derivati.
Non sussistono Oneri finanziari capitalizzati.

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	0
Debiti verso banche	75.821
Altri	13
Totale	75.834

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

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

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

Nel corso dell'esercizio 2021 non si sono rilevati elementi di Ricavo di entità o incidenza eccezionali.
Si evidenzia, tuttavia, che la Voce A5 del Conto economico - Ricavi e proventi diversi - comprende Sopravvenienze attive per Euro 4.461.

Nel corso dell'esercizio in chiusura si è rilevato un elemento di Costo di entità eccezionale, determinato dal fatto che nei precedenti periodi, a causa di problematiche di carattere tecnico informatico, non sono stati parzialmente eseguiti alcuni accantonamenti al Fondo T.F.R. del dirigente. Si è reso pertanto necessario adeguare il Fondo medesimo di Euro 84.887. Tale adeguamento ha generato una corrispondente Sopravvenienza passiva, iscritta alla Voce B14 del Conto economico - Oneri diversi di gestione.

Esistono, inoltre, altre Sopravvenienze passive ammontanti a Euro 614.

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

L'esercizio 2021 è gravato da imposte per complessivi Euro 92.728, iscritte secondo il principio di competenza.
La voce è rappresentata da Imposte correnti per Euro 92.598 e Imposte anticipate attive per Euro 130.

Le Imposte correnti sono formate dalle seguenti componenti:

- IRES (aliquota 24,00%): Euro 69.027;

- IRAP (aliquota 3,90%): Euro 23.571.

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	61.392	0
Totale differenze temporanee imponibili	0	0
Differenze temporanee nette	(61.392)	0
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	0	0
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	14.734	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	0	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
Emolumenti agli Amministratori non corrisposti	9.793	7.697	17.490	24,00%	4.198
Fondo rischi su crediti eccedenti la misura fiscale	49.374	(5.472)	43.902	24,00%	10.536

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 a cui Environment Park è soggetta.

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

Il Conto economico dell'esercizio 2021 si chiude con una Utile netto di Euro 15.299, a fronte di un Utile netto di Euro 52.838 conseguito nel precedente periodo.

Il calo della redditività può essere imputato ad una riduzione dei Ricavi per cessione di energia elettrica (- 73.424) dovuta alla scarsa disponibilità di risorse idriche e ad una Sopravvenienza passiva di carattere straordinario (- 84.887) che hanno negativamente influenzato il risultato. Il valore della produzione, infatti, anche in conseguenza del parziale superamento della crisi pandemica, fa registrare un sensibile incremento rispetto al precedente esercizio ed è sostanzialmente tornato ai livelli pre crisi.

Il risultato operativo (inteso quale differenza tra valori e costi della produzione), pur se in lieve flessione rispetto al 2020, si mantiene su valori ampiamente positivi a conferma della validità dell'iniziativa imprenditoriale.

Gli Oneri finanziari proseguono la loro costante riduzione e si collocano su livelli fisiologici mentre l'imposizione fiscale risulta ancora decisamente pesante, anche a causa del permanere della parziale indeducibilità dell'IMU.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Nel seguente prospetto viene presentato il Rendiconto finanziario per gli esercizi chiusi al 31 Dicembre 2021 e al 31 Dicembre 2020, determinato con il metodo indiretto. Lo schema rispetta le prescrizioni indicate dall'Art. 2425 ter C.C..

Nota integrativa, altre informazioni

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

Nel corso dell'esercizio 2021 Environment Park S.p.A. 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 2021, la Società aveva 30 dipendenti, tutti assunti a tempo indeterminato, ai quali sia applica il Contratto del settore commercio e servizi.

Di questi, 19 erano impiegati full time e 11 Par time.

Alla data del 31 Dicembre 2020 il numero dei dipendenti era pari a 26 unità.

Nel corso del 2021 il numero medio dei dipendenti impiegati della Società è stato pari a 26,63 unità, di cui un Dirigente, 3,77 Quadri e 21,86 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 23,51 persone, di cui un Dirigente, 3,78 Quadri e 18,73 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 dalle Assemblee ordinarie degli azionisti dell' 11 Dicembre 2017 e del 14 Luglio 2020.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	70.890	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 10.320.

Compensi al revisore legale o società di revisione

La Revisione legale della Società è attualmente svolta da Ernst & Young S.p.A., nominata dall'Assemblea degli azionisti dell' 11 Maggio 2017, il cui in carico è stato confermato dall'Assemblea tenutasi il 14 Luglio 2020.

La suddetta Società terminerà l'attuale mandato con l'approvazione del Bilancio relativo all'esercizio 2022.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	9.180
Altri servizi di verifica svolti	5.000
Servizi di consulenza fiscale	0
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	14.180

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

Nel corso dell'esercizio non si sono avute prestazioni di consulenza 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 2021 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.

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.

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 2022 la Società ha proseguito regolarmente la propria attività operativa nei vari settori in cui opera, conformemente a quanto previsto dal Piano industriale.

Si evidenzia che le recenti tensioni internazionali culminate con il conflitto bellico scoppiato in Ucraina il 20 Febbraio scorso hanno determinato un rilevante aumento dei costi delle fonti energetiche che determinerà, a cascata, sia un aumento dei rimborsi spesa a carico dei clienti immobiliari, sia un'appesantimento del Conto economico della Società. Environment Park, peraltro, non intrattiene rapporti né con la Russia né con l'Ucraina.

Fin dal mese di novembre 2021, la Società ha preso in carico il problema dei rincari energetici costituendo un'apposita *task-force*. Essa ha lo scopo di intervenire per programmare interventi di ottimizzazione dei consumi e energetici, rapportarsi con i *carrier energetici* per gestire e prevedere anticipatamente le oscillazioni tariffarie e gestire le relazioni con i clienti immobiliari per adeguare tempestivamente i rimborsi spesa in base alle nuove tariffe energetiche.

Con riferimento al procedimento di vendita delle azioni ordinarie di Environment park S.p.a. pari al 5% del Capitale sociale detenute dalla Città di Torino, si può affermare che, dopo un travagliato iter, la questione è stata definita.

Con lettera Protocollo N. 00002534/2021 del 30/12/2021 - riferita alla Deliberazione N. 1203/2021 del Consiglio comunale - la Città di Torino ha infatti comunicato l'esito della procedura di razionalizzazione periodica delle partecipazioni societarie. Negli atti della Deliberazione è chiaramente espresso che "... visto il mancato esito delle procedure di alienazione, la Città intende garantire il mantenimento della partecipazione."

Viene dunque meno il potenziale rischio di recesso parziale da parte del socio Città di Torino.

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, contestualmente al Mutuo a tasso variabile dell'importo di Euro 3 milioni, sottoscritto in data 30 Aprile 2019 con Banco BPM, ha sottoscritto un prodotto finanziario derivato denominato "Tasso Massimo (CAP)" avente scadenza identica a quella del citato Mutuo (30 Giugno 2029).

Si tratta chiaramente di un derivato di copertura, stipulato al fine di tutelare la Società dal rischio legato ad un possibile aumento del tasso di interesse relativo alla citata posizione debitoria a tasso variabile.

L'operazione garantisce ad Environment Park di acquisire, dietro il pagamento di un premio, il diritto di incassare la differenza (se positiva) tra il tasso variabile di riferimento ed un livello di tasso prefissato (strike del Cap) - pari al 4,85% - a scadenze periodiche e per una durata prefissata - identica a quella del Mutuo - su un determinato importo nozionale.

L'obiettivo dell'operazione è quello di fissare il costo massimo del Mutuo oggetto di copertura, attraverso il pagamento di un Premio unico anticipato. Sotto il livello di strike del Cap, si continuerà a pagare il tasso variabile al quale è parametrizzato il debito.

Il Prodotto finanziario derivato in esame è stato valutato al fair value (mark to market) al 31 Dicembre 2021 ed è stato iscritto a Bilancio nell'Attivo, tra le Immobilizzazioni finanziarie, alla voce B III 4: "Strumenti finanziari derivati attivi" per Euro 27.423. Il suddetto valore, nel precedente Bilancio, ammontava a Euro 7.900.

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.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

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 espongono i seguenti Ricavi incassati nel corso del 2021 da Organismi pubblici, a fronte di Progetti di ricerca realizzati dalla Società, derivanti da Bandi acquisiti con procedure economiche competitive pubbliche, pari a complessivi Euro 1.125.608.

DENOMINAZIONE

CAUSALE RICERCA

	DENOMINAZIONE DEL RICEVENTE	P.IVA DEL RICEVENTE	SOGGETTO EROGANTE (Ente Finanziatore)	DATA DI INCASSO 2021	(Titolo del progetto per cui si riceve il contributo)	IMPORTO
1	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	12-gen	EVERYWH2ERE	49.019,89
2	Environment Park Spa	07154400019	FINPIEMONTE	18-gen	SATURNO	14.809,65
3	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	25-gen	AURORAL	131.696,25
4	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	28-gen	RENEWABLE ENERGY	3.344,53
5	Environment Park Spa	07154400019	Région Auvergne-Rhône-Alpes	28-gen	INTERBITS	22.097,87
6	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	22-feb	SPOTLIGHT	34.200,00
7	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	8-mar	FINMED	19.985,12
8	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	11-mar	STORE4HUC	22.846,44
9	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	31-mar	CASCO	25.805,90
10	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	26-apr	HYCARE	4.000,00
11	Environment Park Spa	07154400019	FINPIEMONTE	7-mag	CIMATESA	7.729,02
12	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	7-mag	CBET	31.099,61
13	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	26-mag	RENEWABLE ENERGY	59.128,89
14	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	27-mag	FORM-ARTE+	21.856,00
15	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	9-giu	ALPIBIOECO	29.124,89
16	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	11-giu	SO WHAT	43.897,26
17	Environment Park Spa	07154400019	FINPIEMONTE	30-giu	BIFOUR	7.132,32
18	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	5-lug	BIOSFERA	36.264,50
19	Environment Park Spa	07154400019	FINPIEMONTE	22-lug	PRIME	3.405,15
20	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	23-lug	REFLEX	21.178,76
21	Environment Park Spa	07154400019	REGIONE PIEMONTE	20-ago	POLO INNOVAZIONE 2019/20	130.000,00
22	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	2-set	FINMED	28.575,93
23	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	8-set	IMPAWATT	15.218,43
24	Environment Park Spa	07154400019	FINPIEMONTE	8-set	SATURNO	21.713,10
25	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	16-set	STORE4HUC	14.862,82
26	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	29-set	AEWEN	54.586,50
27	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	6-ott	HYPERGRID	59.359,37
28	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	8-nov	LIFE CLIMATE	10.000,00
29	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	15-nov	LIFE CLIMATE	20.000,00
30	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	16-nov	LIFE CLIMATE	15.946,80
31	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	29-nov	ALPIBIOECO	45.654,46
32	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	14-dic	SO WHAT	11.575,84
33	Environment Park Spa	07154400019	REGIONE PIEMONTE	14-dic	TRACCIALEGNO	3.199,52
34	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	15-dic	RENEWABLE ENERGY	43.024,10
35	Environment Park Spa	07154400019	UNIONE EUROPEA	21-dic	PROGIREG	63.269,22
						1.125.608,14

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 evidenzia inoltre, ad abundantiam, che la Società, nel corso del 2021 ha beneficiato di Contributi, sotto forma di credito d'imposta, su nuovi investimenti ex Art. 1, co. 185 e seg. Legge 160/2019 e Legge 178/2020, per Euro 37.834 (di cui di competenza 2021 Euro 2.862).

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 (<https://www.rna.gov.it/RegistroNazionaleTrasparenza/faces/pages/TrasparenzaAiuto.jspx>).

Protocolli Covid adottati a tutela della salute

Nel corso del 2021, per il secondo anno, la gestione aziendale è stata condizionata dall'emergenza epidemiologica da COVID-19 (lo stato di emergenza è stato prorogato fino al 31-3-2022).

La Società ha dovuto adeguare la propria organizzazione, nel rispetto delle raccomandazioni di legge inerenti la gestione della situazione emergenziale sul luogo di lavoro, in accordo con Medico Competente e RSPP.

Fino a quasi a tutto il secondo trimestre, infatti, con la recrudescenza della pandemia e il rientro della Regione Piemonte in zona rossa, sono state riprese le misure più restrittive adottate nel 2020 nel pieno dell'emergenza epidemiologica:

- annullamento di tutte le riunioni in presenza, se non quelle strettamente necessarie;
- limitazione al minimo indispensabile delle attività che prevedevano l'accesso di personale non dipendente, esterni, visitatori, fornitori, clienti;
- ripresa dello smart working come modalità lavorativa "ordinaria", alternato a giorni di presenza in ufficio sulla base di una programmazione che prevedeva una capienza massima per ufficio valutata dal RSPP.

A fine secondo trimestre, con il calare della pandemia e l'avvio della campagna vaccinale, la situazione è ritornata in una condizione di quasi normalità. In questa fase la Società ha seguito con attenzione le disposizioni inerenti il piano vaccinale.

Il quarto trimestre è stato soprattutto caratterizzato dalle disposizioni del Decreto legge 127 del 21/09/2021 che ha introdotto misure urgenti per assicurare lo svolgimento in sicurezza del lavoro pubblico e privato mediante l'estensione dell'ambito applicativo della certificazione verde COVID-19 e il rafforzamento del sistema di screening, con l'obbligo, a partire dal 15 ottobre, del Certificato verde per accedere ai luoghi di lavoro anche nel comparto privato, esteso a tutti i lavoratori, compresi stage, collaboratori/consulenti, fornitori.

Con dovuto anticipo è stata inoltrata ai lavoratori (e a tutti i fornitori abituali) una prima comunicazione contenente gli obblighi da rispettare (e le eventuali sanzioni in caso di violazione degli stessi) e, una volta organizzato internamente il sistema di controllo, una successiva comunicazione contenente le modalità di esecuzione dei controlli.

Alla luce dell'obbligo di green pass, in linea con la tendenza a livello nazionale, nel quarto trimestre si è ritornati a prevedere la presenza in ufficio come modalità «ordinaria» di svolgimento della prestazione lavorativa e lo smart working come misura alternativa, questo almeno fino alla fine dell'anno quando, purtroppo, la ripresa della pandemia ha nuovamente portato al ritorno delle misure precedenti.

Nonostante le difficoltà sopra descritte, fortunatamente, l'operatività non si è mai arrestata, e i vari settori hanno ugualmente raggiunto gli obiettivi definiti a inizio anno.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Azionisti,

il Bilancio dell'esercizio 2021 si chiude con un Utile netto di Euro 15.299.

Si propone di destinare tale risultato come segue:

- Euro 765 alla Riserva legale ex Art. 2430 c.c.;
- Euro 14.534 alla Riserva Straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

La presente Nota integrativa è stata redatta in base alle disposizioni di legge ed ai Principi contabili nazionali e costituisce parte integrante del Bilancio chiuso al 31 Dicembre 2021.

L'informativa di carattere gestionale in merito all'andamento dell'esercizio è contenuta nella Relazione sulla gestione.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Emanuela Barreri

Dichiarazione di conformità del bilancio

Firmato in originale da Emanuela Barreri

Il sottoscritto Stefano Rigon - Dottore commercialista - 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,

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 2021 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 vigilato nel corso dell'anno 2021, ottemperando ai doveri prescritti dalla normativa.

Nel corso dell'anno il sindaco supplente, dott.ssa Margherita Spaini, è subentrato al presidente del Collegio Sindacale, dott.ssa Gabriella Nardelli, dimessasi per ragioni di incompatibilità; tale avvicendamento non ha creato problematiche in quanto il subentrato presidente, avendo già nel recente passato ricoperto il ruolo di componente dell'organo di controllo, ha una buona conoscenza della società ed è stato approfonditamente ragguagliato dai sindaci effettivi in ordine all'attività condotta dall'organo di controllo nel periodo precedente al proprio insediamento.

Il Collegio Sindacale si esprime pertanto nella presente relazione senza soluzione di continuità di operato in ordine all'attività di vigilanza condotta.

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'attività svolta dalla società, sull'aderenza delle deliberazioni assunte alle norme di legge e di statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza degli assetti.

È possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture sono rimasti sostanzialmente invariati, mantenendosi adeguati;
- le risorse umane non sono sostanzialmente mutate;
- la Società presenta una struttura finanziaria equilibrata.

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 2021, 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.

Il Collegio Sindacale riveste altresì il ruolo di Organismo di Vigilanza; in ordine a tale attività ha relazionato al Consiglio di Amministrazione esponendo la propria relazione annuale, senza segnalare criticità.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il Collegio Sindacale - che ha 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 monitorare 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.

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 il Comune di Torino, in seguito a ricognizione periodica sulle partecipazioni strategiche operata nell'anno 2021, ha ritenuto di riconsiderare la propria valutazione volta alla dismissione del 5% delle azioni della società ed ha definito di non procedere a tale dismissione riconoscendo l'importante sinergia della società con il territorio.

Il Collegio Sindacale, avendo più volte palesato dubbi sull'iter intrapreso dal Comune di Torino, invitando ad ulteriori approfondimenti prima di perfezionare la fase finale del recesso - ha preso atto di tale decisione con grande favore, pur evidenziando che la fase precedente ha comportato gravami economici rilevanti sui bilanci della società.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

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

Il progetto di bilancio, completo di nota integrativa, e la relazione sulla gestione, relativi all'esercizio 2021, sono stati consegnati al Collegio Sindacale il 28 marzo u.s., data utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla 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 2021 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio;

- le voci di bilancio sono comparabili con quelle dell'esercizio precedente; sono stati rispettati gli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico previsti dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, come modificati dal D.Lgs. n. 139/2015;
- il bilancio è stato redatto secondo la tassonomia XBRL;
- è stato rispettato il dettato dell'art. 2423-ter c.c. e non sono state aggiunte voci particolari;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e la coerenza delle informazioni in essa fornite con il bilancio d'esercizio e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza;
- 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.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori in nota integrativa, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'Assemblea degli Azionisti.

I risultati della revisione legale del bilancio svolta dalla società di Revisione EY S.p.a. sono contenuti nella relazione rilasciata in data odierna che è allegata agli atti e che riporta giudizio privo di rilievi e richiami d'informativa.

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 2021, così come redatto dagli Amministratori.

Torino lì 14 aprile 2022

Il Collegio Sindacale



The image shows three distinct handwritten signatures in blue ink, arranged vertically. The top signature is the most legible, appearing to read 'M. Pignatelli'. The middle signature is more stylized and less legible. The bottom signature is also stylized and less legible.



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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021

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 2021, 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 2021, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori di Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. al 31 dicembre 2021, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

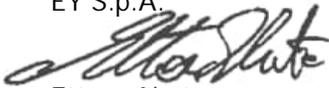
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità 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 2021 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, 14 aprile 2022

EY S.p.A.



Ettore Abate
(Revisore Legale)

**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 2021

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

	ESERCIZIO 2021	ESERCIZIO 2020
A) CREDITI V.SO SOCI PER VERS.TI ANCORA DOVUTI		
I) Parte richiamata	0	0
II) Parte non richiamata	0	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
TOTALE CREDITI V.SO SOCI PER VERS.TI ANCORA DOVUTI (A)	0	0
 B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) Costi di sviluppo	0	0
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	8.084	4.426
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) Avviamento	0	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) Altre	10.600	0
	<hr/>	<hr/>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	18.684	4.426
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

1) Terreni e fabbricati	31.511.457	32.916.620
2) Impianti e macchinario	2.477.585	2.316.985
3) Attrezzature industriali e commerciali	95.070	87.881
4) Altri beni	0	0
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	3.536	0

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

34.087.648	35.321.486
------------	------------

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	27.423	7.900

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

27.923	8.400
--------	-------

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)

34.134.255	35.334.312
------------	------------

C) ATTIVO CIRCOLANTE**I) RIMANENZE**

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	68.741	68.741

3) Lavori in corso su ordinazione	3.986.534	3.630.387
4) Prodotti finiti e merci	0	0
5) Acconti	0	0
<i>TOTALE RIMANENZE</i>	<u>4.055.275</u>	<u>3.699.128</u>
II) CREDITI		
1a) - Verso clienti esibigili entro l'esercizio successivo	1.022.003	681.977
1b) - Verso clienti esibigili oltre l'esercizio successivo	0	0
2a) - Verso imprese controllate esibigili entro l'esercizio	0	0
2b) - Verso imprese controllate esibigili oltre l'esercizio	0	0
3a) - Verso imprese collegate esibigili entro l'esercizio	34.346	12.548
3b) - Verso imprese collegate esibigili oltre l'esercizio	0	0
4a) - Verso imprese controllanti esibigili entro l'esercizio	0	0
4b) - Verso imprese controllanti esibigili oltre l'esercizio	0	0
5a) - Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esibigili entro l'esercizio successivo	0	0
5b) - Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esibigili oltre l'esercizio successivo	0	0
5bis a) - Crediti tributari esibigili entro l'esercizio successivo	120.424	91.193
5bis b) - Crediti tributari esibigili oltre l'esercizio successivo	0	0
5ter a) - Imposte anticipate esibigili entro l'esercizio successivo	9.466	8.939
5ter b) - Imposte anticipate esibigili oltre l'esercizio successivo	5.268	5.925
5quater a) - Verso altri esibigili entro l'esercizio successivo	58.102	52.521
5quater b) - Verso altri esibigili oltre l'esercizio successivo	10.219	9.767
<i>TOTALE CREDITI</i>	<u>1.259.828</u>	<u>862.870</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	1.485.982	1.807.732
2) Assegni	0	0

3) Denaro e valori in cassa	1.944	1.599
<i>TOTALE DISPONIBILITA` LIQUIDE</i>	1.487.926	1.809.331
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	6.803.029	6.371.329
D) RATEI E RISCONTI	88.112	120.354
TOTALE ATTIVO	41.025.396	41.825.995

PASSIVO

31/12/2021

31/12/2020

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	19.248	16.606
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Altre riserve		
- Riserva straordinaria	97.374	47.178
- Riserve di arrotondamento Euro	2	0
VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII) Utili portati a nuovo	0	0
Perdite portate a nuovo	0	0
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	15.299	52.838
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	16.735.813	16.720.512

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

1.033.528

837.969

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	0	0
3b) Debiti verso soci per finanziamenti oltre l'esercizio successivo	0	0
4a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	359.188	325.354
4b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	2.593.615	2.951.635
5a) Debiti verso altri finanziatori esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
5b) Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
6a) Acconti esigibili entro l'esercizio successivo	4.279.165	3.899.332
6b) Acconti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
7a) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	624.042	680.975
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 successivo	0	0
10a) Debiti verso imprese collegate esigibili entro l'esercizio	32.343	32.343
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	51.371	52.304
12b) Debiti tributari esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
13a) Debiti verso istituti di previdenza e si. soc. esigibili entro l'esercizio successivo	64.578	63.173
13b) Debiti verso istituti di previdenza e sic. soc. esig. oltre l'esercizio successivo	0	0
14a) Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	247.917	486.855
14b) Altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	149.305	137.738
TOTALE DEBITI	8.401.524	8.629.709
E) RATEI E RISCOINTI	14.854.531	15.637.805
TOTALE PASSIVO	41.025.396	41.825.995

CONTO ECONOMICO

	ESERCIZIO 2021	ESERCIZIO 2020
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.374.222	6.346.754
- Servizi immobiliari	1.812.358	1.870.030
- Commesse, progetti e consulenze	2.083.266	2.992.698
- Cessione energia elettrica	274.035	347.459
- Rimborsi spese	1.204.563	0
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e prodotti finiti	0	-12.130
3) Variazione di lavori in corso su ordinazione	356.146	-1.102.886
4) Incremento immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) Altri ricavi e proventi	0	0
- Ricavi e proventi diversi	70.221	81.605
- Contributi	850.982	863.726
- Proventi straordinari	0	0
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	6.651.571	6.177.069
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	45.822	40.414
7) Per servizi	2.531.614	2.283.084
8) Per godimento beni di terzi	15.997	9.339
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	1.147.149	1.067.138
b) Oneri sociali	345.138	324.840
c) Trattamento di fine rapporto	115.167	80.955
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) Altri costi	10.551	0
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	8.074	6.840

b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.655.965	1.611.567
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) Svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita` liquide	3.011	18.248
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	589.295	518.640
- Oneri straordinari		
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	6.467.783	5.961.065
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	183.788	216.004

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	73	84
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	75.834	81.804
17bis) Utili e perdite su cambi	0	0
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	-75.761	-81.720
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	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	108.027	134.284
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
20a) Imposte correnti	92.598	87.369
20b) Imposte differite	0	-17
20c) Imposte anticipate	130	-5.906
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	15.299	52.838

Il presente Bilancio è rispondente alle risultanze contabili.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Emanuela Barreri

