

**BILANCIO**  
**D'ESERCIZIO**  
**2023**



[www.envipark.com](http://www.envipark.com)

## **BILANCIO D'ESERCIZIO 2023**

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

*Geni e s.a.,*

È con immenso piacere e un profondo senso di responsabilità che ci rivolgiamo a voi oggi per condividere gli **ottimi risultati raggiunti** dalla nostra azienda nell'esercizio appena concluso. Questo momento rappresenta non solo un'opportunità per riflettere sui successi ottenuti ma anche per riaffermare il nostro impegno verso una missione che ci vede pionieri nella green economy.

I numeri di quest'anno sono il risultato tangibile della visione strategica adottata e del lavoro incessante di un team eccezionalmente dedicato e competente. Abbiamo navigato attraverso sfide complesse e incertezze globali, rimanendo fedeli ai nostri principi di sostenibilità e innovazione. In questo contesto, il nostro bilancio non solo riflette una costante crescita economica ma testimonia anche il nostro impatto positivo sull'ambiente e sul territorio.

I nostri investimenti in tecnologie hanno generato un incremento delle partnership e, per quanto concerne la gestione energetica, un aumento significativo della nostra efficienza, con conseguente riduzione dell'impatto ambientale delle nostre operazioni.

Il nostro impegno verso la sostenibilità è stato riconosciuto attraverso numerosi riconoscimenti, ultimo dei quali è stato il premio *Impresa Ambiente*, conseguito per la *'migliore gestione per lo sviluppo sostenibile'* a livello nazionale, a conferma dell'efficacia delle nostre politiche e delle nostre iniziative ambientali. Questi successi sono il frutto della nostra filosofia aziendale, che intreccia indissolubilmente successo economico e responsabilità ambientale.

Uno degli aspetti più gratificanti di quest'anno è stato vedere il crescente entusiasmo e l'approvazione dei nostri stakeholder. Clienti, investitori e partner hanno espresso un sostegno crescente per le nostre iniziative, riconoscendo come il valore che creiamo non si misuri solamente in termini finanziari, ma anche attraverso il contributo alla costruzione di un futuro sostenibile.

Guardando al domani, prevediamo di continuare su questa traiettoria ascendente. Stiamo pianificando ulteriori investimenti in ricerca e sviluppo, volti a perfezionare le tecnologie esistenti e ad esplorare nuove opportunità che emergono dall'evoluzione delle esigenze ambientali e delle normative globali. Questo includerà l'espansione delle nostre capacità oltre al rafforzamento dei business esistenti.

In conclusione, permetteteci di esprimere la nostra gratitudine a tutti voi che avete contribuito e continuate a contribuire al nostro viaggio. È vostra la dedizione, l'innovazione e l'impegno che rendono possibili i nostri successi. Con il vostro sostegno, siamo fiduciosi che continueremo a essere leader nel promuovere un'economia più verde e più giusta per tutti.

**Giacomo Portas**  
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**

Giacomo Portas

### **Vice Presidente**

Benilde Balzo

### **Amministratore Delegato**

Matteo Beccuti

### **Consiglieri**

Rita Binetti

Stefano Dominese

## **COLLEGIO SINDACALE**

### **Presidente**

Margherita Spaini

### **Sindaci effettivi**

Paolo Rizzello

Luigi Tealdi

## **REVISIONE LEGALE**

Ria Grant Thornton S.P.A.

## **ORGANISMO DI VIGILANZA**

### **Presidente**

Margherita Spaini

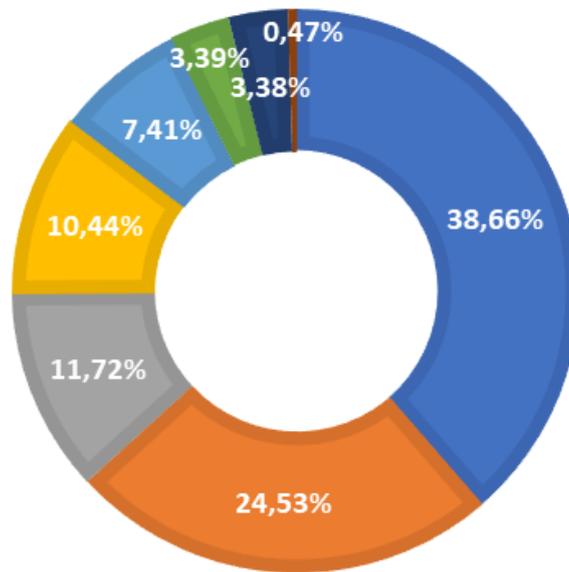
### **Membri effettivi**

Paolo Rizzello

Luigi Tealdi



## I SOCI di ENVIRONMENT PARK S.P.A.



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

100,00%



**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 2023**

Signori azionisti,

in uno scenario caratterizzato dall'acuirsi delle tensioni geo-politiche, da un'inflazione elevata, pur se con una tendenza al ribasso, e da condizioni finanziarie sfavorevoli per famiglie e imprese, nel corso del 2023 l'economia mondiale ha continuato a crescere, in moderata decelerazione rispetto all'anno precedente. Le condizioni di finanziamento restrittive, in particolare, hanno generato un impatto significativo sulla domanda interna, indebolendo la dinamica dell'interscambio dei beni e peggiorando le prospettive a breve termine del commercio mondiale, soprattutto nei Paesi avanzati. Secondo gli ultimi dati congiunturali la situazione è tuttavia molto eterogenea fra le principali economie: negli Stati Uniti iniziano a manifestarsi segnali di rallentamento prospettico, in Cina non emergono fattori in grado di rilanciare la crescita, l'Europa fa fatica a risollevarsi dalla stagnazione che la caratterizza da un anno a questa parte.

Nel contesto del rallentamento della crescita globale, con l'esaurirsi degli effetti positivi del riavvio delle attività post-pandemia e del consolidarsi degli effetti negativi dell'inflazione e delle politiche monetarie restrittive, l'economia italiana è virtualmente ferma da un anno. Il nostro Paese ha chiuso il 2023 con una crescita del PIL pari al +0,7 rispetto all'anno precedente. L'inflazione a dicembre è scesa a +0,6% da +11,6% del dicembre 2022 e nella media 2023 i prezzi risultano accresciuti del 5,7%, rispetto all'8,1% del 2022.

In tale contesto macro economico, Environment Park ha proseguito la propria attività, beneficiando della lieve riduzione del costo dei fattori energetici che aveva negativamente influenzato il precedente esercizio e subendo una certa penalizzazione dovuta alla crescita dei tassi di interesse.

Il Bilancio dell'esercizio 2023, che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, registra un utile netto di **Euro 69.518**

A tale risultato si è pervenuti imputando all'utile ante imposte – di Euro 103.473 un carico tributario pari a Euro 33.955

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

- Euro 1.734.586 ai Fondi di ammortamento e svalutazione;
- Euro 105.223 al Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Il bilancio 2023 chiude con un risultato positivo, in miglioramento rispetto all'anno precedente. I fattori di rincaro evidenziati nel 2022 (costi di approvvigionamento dell'energia e tasso di inflazione) non hanno ancora esaurito i loro effetti, ma l'impatto si è attenuato e a consentito al Parco di riprendere il percorso di crescita.

Fanno eccezione gli elevati tassi di interesse che, anche nel Bilancio in esame, hanno determinato rilevanti e crescenti oneri finanziari. In particolare l'aumento congiunturale del costo del denaro, determinato dalle autorità monetarie per contrastare l'inflazione, si è riflesso sul costo dell'indebitamento. L'area finanziaria del conto economico è risultata in forte crescita, attestandosi ad Euro 124.477 in aumento del 50% rispetto all'anno precedente. In questo quadro la società è riuscita dunque a sostenere in modo molto efficiente le sue attività operative con una gestione puntuale dei servizi immobiliari, la riconferma delle attività R&I, una buona ripresa delle attività del centro congressi e un discreto aumento della produzione di energia elettrica dall'impianto idro-elettrico.

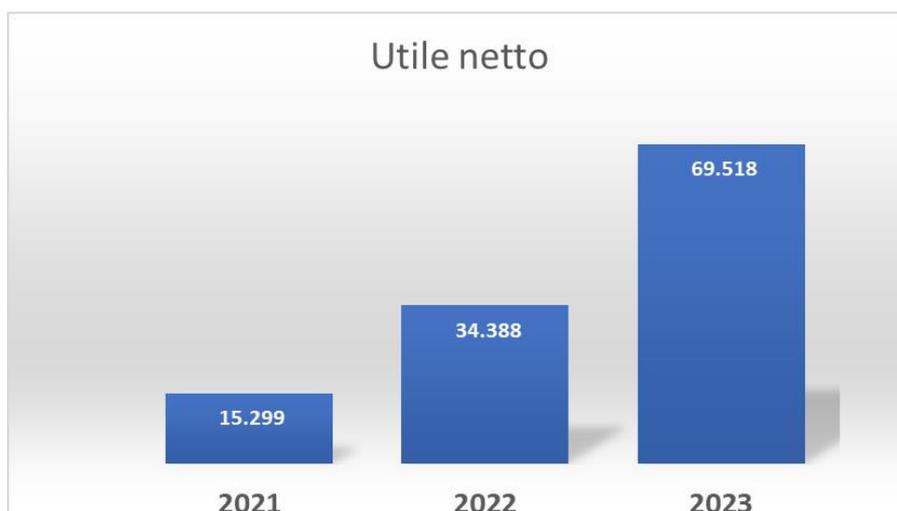
La tabella che segue rappresenta il confronto del conto economico 2023 e 2022.

SEZIONI	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022	$\Delta$ 2023_S VS 2022
VALORE DELLA PRODUZIONE	7.172.733	7.375.534	-202.801
COSTO DELLA PRODUZIONE	-6.944.783	-7.243.576	298.792
REDDITO OPERATIVO	227.950	131.958	95.991
AREA FINANZIARIA	-124.477	-82.898	-41.579
REDDITO ANTE IMPOSTE	103.473	49.060	54.412
IMPOSTE (Irap e Ires)	-33.955	-14.672	-19.283
REDDITO di PERIODO	69.518	34.388	35.129
	1,0%	0,5%	

Il 2023 ha inoltre rappresentato il primo bilancio di questo nuovo mandato del Consiglio di Amministrazione. La nuova consiliatura raccogliendo il testimone dalle esperienze passate ha saputo imprimere energia e vigore all'azione operativa, conservando un corretto equilibrio economico e finanziario.

## 1\_SITUAZIONE DELLA SOCIETA' - ANDAMENTO E RISULTATO DELLA GESTIONE

Il risultato della gestione per l'esercizio 2023 si può considerare certamente positivo; rappresenta di fatto un punto di ripartenza dopo la recessione derivante dalla pandemia con l'auspicio che possa essere la base per un trend di crescita destinato a proseguire.



Nel mese di novembre 2023 la società ha approvato il *Piano Industriale 2024-2026* incardinato su una serie di azioni e strategie, in sinergia con i principali attori del territorio, fra cui brilla quella per l'energia e il clima. Questa strategia propone una serie di investimenti e una *roadmap* per arrivare nel 2030 a soddisfare l'obiettivo della neutralità climatica con vent'anni di anticipo rispetto al target stabilito dall'unione Europea (FIT FOR 2050). Si tratta di un obiettivo sfidante coerente e funzionale alla scelta fatta dalla Città di Torino<sup>1</sup>. Il perseguimento di questo obiettivo offre la possibilità al Parco di essere *test bed* per soluzioni replicabili in scala su altre realtà del territorio.

Infatti nel 2023 si son gettate le basi (con progettazioni mirate e studi di fattibilità), per una serie di ulteriori investimenti in ambito energetico necessari per incrementare la quota di energia prodotta da fonti rinnovabili e per ottimizzare il fabbisogno energetico attraverso l'installazione di una rete di sensori.

I Ricavi derivanti dai Servizi immobiliari fanno registrare un incremento del 5,6% mentre i Proventi riferibili alla cessione di energia idroelettrica segnano un miglioramento del 23,7% recuperando parzialmente la perdita subita nel 2022 a causa della scarsità di risorse idriche.

---

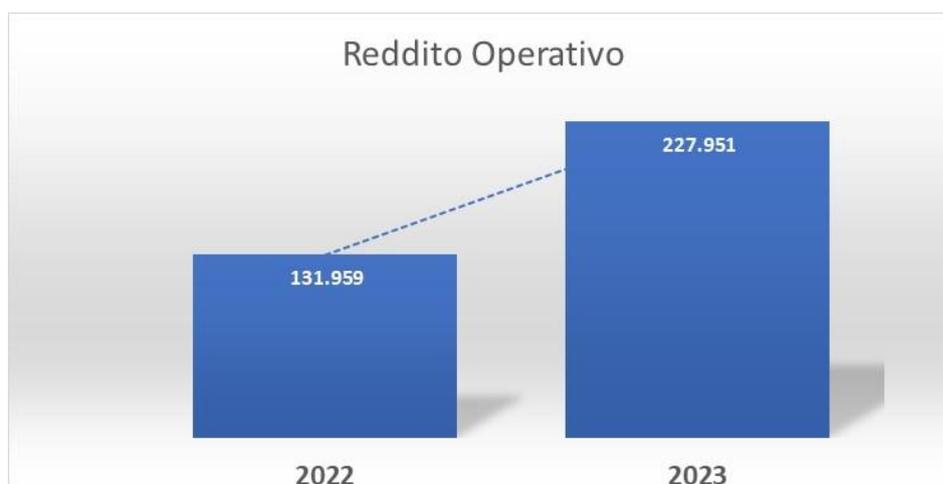
<sup>1</sup> “100 Climate-Neutral and Smart Cities by 2030”. The objectives of the mission are to achieve 100 climate-neutral and smart European cities by 2030 and to ensure that these cities act as experimentation and innovation hubs to enable all European cities to follow suit by 2050.

I Ricavi derivanti da Progetti, Commesse e Consulenze rilevano un contenimento del 4,9%.

Il valore complessivo della produzione passa da Euro 7.375.534 a Euro 7.172.733, con una flessione del 2,7%. Va tuttavia rilevato che il suddetto contenimento è principalmente ascrivibile ad una riduzione dei Rimborsi spesa da parte dei clienti (- 113.650 Euro), essenzialmente determinata dalla riduzione dei costi delle fonti energetiche (energia elettrica e teleriscaldamento) e ad una diminuzione dei Contributi (- 104.754 Euro) connessi ai Bonus energia elettrica e Gas che erano stati concessi a compensazione del fortissimo aumento dei costi delle suddette componenti.

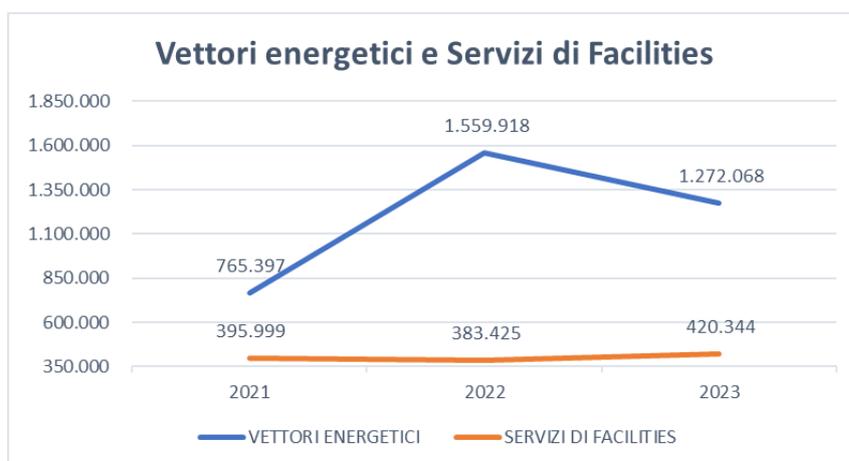
I costi della produzione passano nel complesso da Euro 7.243.576 a Euro 6.944.783, con una riduzione percentuale del 4,1%. La variazione è principalmente dovuta ad un contenimento dei Servizi e, in particolare dei vettori energetici; basti osservare che la spesa per il teleriscaldamento è passata da Euro 390.090 a Euro 234.544 (- 39,9%), mentre quella per l'energia elettrica è passata da Euro 1.148.032 a Euro 1.028.147 (- 10,4%). Il costo del lavoro risulta complessivamente stabile (+ 0,58%), mentre gli Ammortamenti rilevano un incremento del 5,6% anche in considerazione che i medesimi sono stati conteggiati in misura piena.

Il reddito operativo (EBIT) risulta pertanto in notevole miglioramento, passando da Euro 131.958 del 2022 a Euro 227.950 dell'esercizio in chiusura (+ 72,7%), a conferma della validità dell'iniziativa imprenditoriale portata avanti da Environment Park.

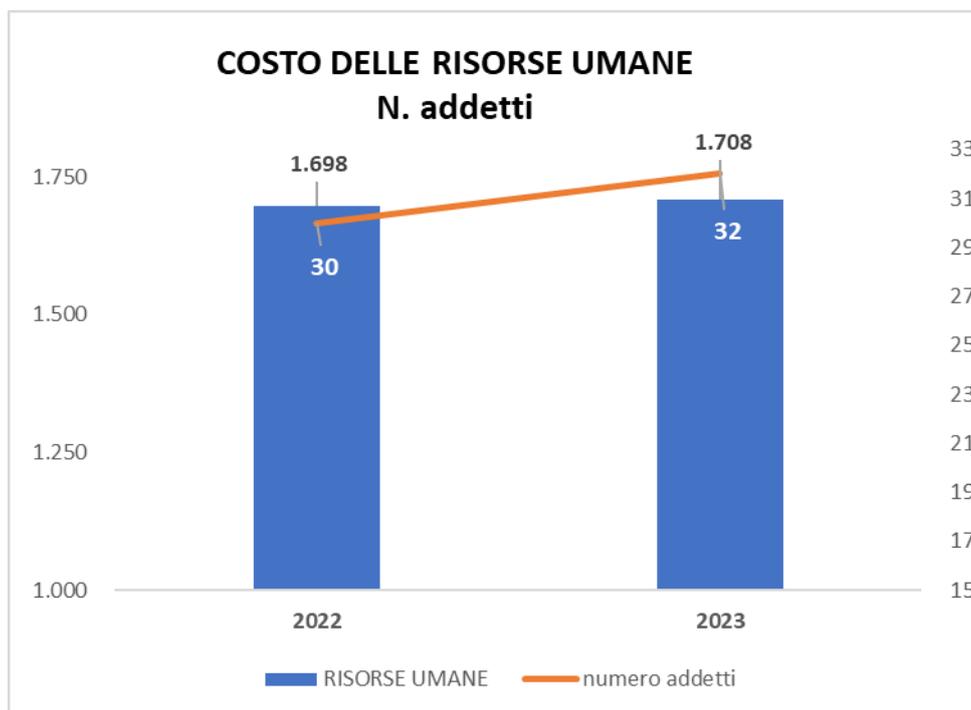


La spesa per l'acquisto dei vettori energetici (Energia elettrica, Teleriscaldamento e Gas) è stata di Euro 1.272.068. Si tratta di valori importanti ma comunque in calo del 18% rispetto

al 2022. La spesa per acquisto dei servizi di facilities (vigilanza e reception, pulizia, manutenzione impianti) è in lieve crescita a causa degli adeguamenti connessi all'inflazione.



Il costo del personale 2023 è stato pari a Euro 1.707.710 sostanzialmente stabile rispetto al 2022 comunque in linea con le previsioni fornite. Maggiori dettagli e analisi nella sezione Ambiente e Personale.



L'Area finanziaria risente pesantemente del rilevante aumento dei tassi di interesse. Va inoltre considerato che il nuovo mutuo di Euro 800.000, acceso per finanziare il rifacimento delle facciate, era stato stipulato soltanto nella parte finale del 2022. Il saldo negativo degli

oneri passa, infatti da Euro 82.898 a Euro 124.477, nonostante il derivato finanziario acceso a copertura di un rialzo dei tassi abbia in parte attenuato la suddetta crescita.

Nonostante il peso della componente finanziaria, il risultato ante imposte risulta in netto miglioramento rispetto al 2022 e passa da Euro 49.060 a Euro 103.473.

L'area tributaria penalizza notevolmente i risultati raggiunti, determinando un onere complessivo di Euro 33.955, principalmente rappresentato dall'IRAP di competenza.

Il Bilancio 2023 si chiude pertanto con un risultato positivo di Euro 69.518, a fronte di un Utile di Euro 34.388 conseguito nel precedente esercizio.

Sotto il profilo patrimoniale prosegue la costante riduzione dell'*Attivo immobilizzato* che passa da Euro 33.409.826 a Euro 31.936.567, essenzialmente determinata dall'ordinario procedimento di ammortamenti dei cespiti (accantonamenti per Euro 1.729.829) che supera largamente l'importo degli investimenti realizzati nel corso dell'esercizio, in seguito analiticamente descritti.

Il *Capitale circolante* fa rilevare un incremento del 5,8%, passando complessivamente da Euro 7.008.890 a Euro 7.418.641, principalmente a causa dell'aumento dei Crediti (+ €. 289.467) e delle Disponibilità liquide (+ €. 563.973), mentre le Rimanenze segnano un certo calo (- €. 443.689) dovuto al fisiologico contenimento dei Progetti e delle Commesse in corso di realizzazione alla data del 31 Dicembre 2023.

Il *Patrimonio netto* passa da Euro 16.903.378 a Euro 16.918.644, essenzialmente a causa dell'utile netto conseguito nell'esercizio in chiusura (€. 69.518) e dell'adeguamento della Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi (- €. 54.253).

I *Fondi per rischi ed oneri* ammontano a Euro 24.924 e sono esclusivamente formati da un Fondo per Imposte differite legato alla fiscalità della Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi.

Il *Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato* passa da Euro 1.195.243 a Euro 1.235.682 a seguito dei fisiologici accantonamenti annui di competenza, uniti alla rivalutazione delle quote pregresse che, stante il rallentamento dell'inflazione, hanno fatto registrare un aumento decisamente più contenuto rispetto al precedente esercizio.

Per quanto concerne l'*Indebitamento della Società*, prosegue la consolidata tendenza al progressivo contenimento registrata negli ultimi anni; si rileva infatti una riduzione complessiva di 216.030 Euro, passando da Euro 8.032.951 a Euro 7.816.921. Tale variazione è dovuta soprattutto alla riduzione dei debiti verso il sistema bancario (- € 545.499) a seguito del regolare rimborso dei mutui accordati. Anche gli acconti ricevuti da clienti registrano una certa flessione (- € 234.983) a seguito del fisiologico andamento dei Progetti e delle Commesse in corso di realizzo, mentre i debiti verso Fornitori aumentano di Euro 504.233 per le ordinarie dinamiche di mercato. Risultano sostanzialmente stabili i debiti tributari, quelli verso Istituti di previdenza ed i debiti diversi.

Gli *Investimenti* realizzati nel corso dell'esercizio 2022 fanno registrare un certo rallentamento ed ammontano a complessivi Euro 327.754, a fronte di Euro 758.794 dell'anno precedente e di Euro 444.928 del 2021. Essi sono stati prevalentemente diretti a Spese incrementative sul Centro servizi, sugli Immobili del Lotto II ed alla realizzazione della Rete telematica, al fine di mantenere ed incrementare le strutture immobiliari e tecniche del Parco. Il dettaglio analitico degli investimenti realizzati, distinto in base alla natura dei cespiti è il seguente:

***Investimenti in Immobilizzazioni immateriali:***

Software	8.615
	-----
<b>TOTALE</b>	<b>8.615</b>
	=====

***Investimenti in Immobilizzazioni materiali:***

Spese incrementative su Centro servizi	110.584
Rete telematica	91.384
Spese incrementative su Immobili industr. Lotto II	76.952
Impianti antintrusione	10.780
Macchine ufficio elettroniche	10.543
Opere elettromeccaniche centrale elettrica	9.779
Infrastrutture e impianti ad accesso aperto	7.500
Mobili e arredi	5.238
Attrezzatura varia	3.857

Telefoni cellulari	1.137
	-----
<b>TOTALE</b>	<b>327.754</b>
	=====

Nel corso dell'esercizio si rileva la dismissione di una Macchina ufficio elettronica (personal computer) avente un costo storico di Euro 1.726 che ha determinato il realizzo di una minusvalenza di Euro 1.010.

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

- Partecipazioni in Consorzio Unionenergia: Euro 500
- Strumenti finanziari derivati attivi: Euro 103.850 (Mark to market al 31/12/2023).

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. La riduzione della valutazione deriva essenzialmente dall'andamento dei tassi di interesse.

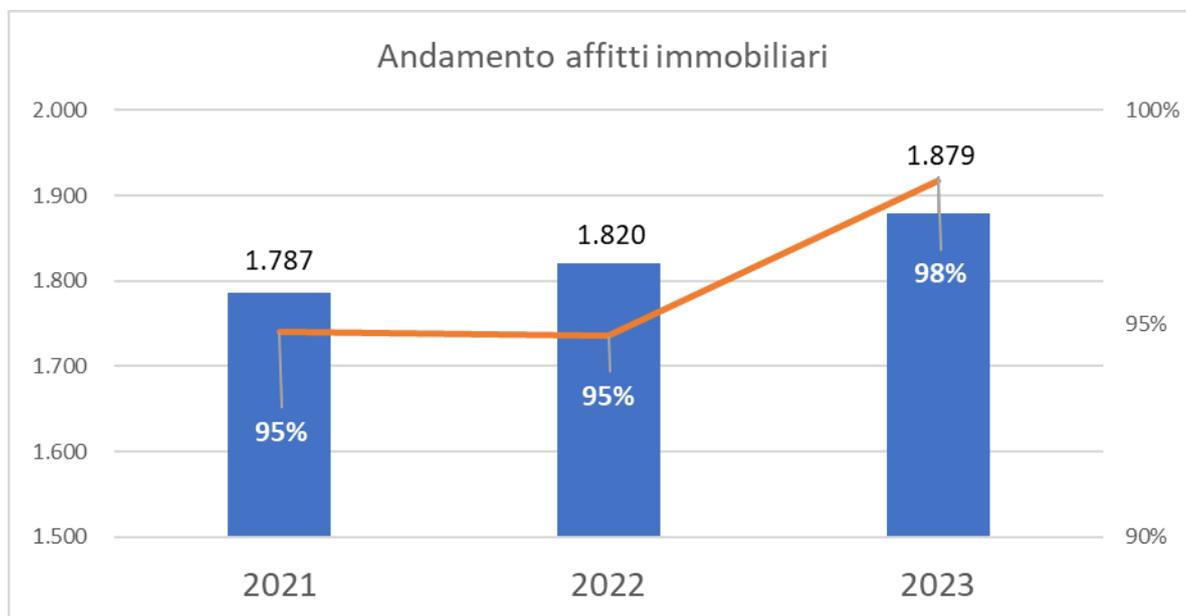
## 2\_LE BUSINESS UNIT DELLA SOCIETA'

Nel corso dell'anno appena concluso le attività hanno riguardato le tre Business Unit caratteristiche: 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.

I ricavi da affitti immobiliari si attestano a 1.879 k€ in crescita del 3.3% rispetto al 2022. Il parametro dell'*occupancy rate* sale al 98% e rappresenta di fatto la piena occupazione. La crescita è dovuta da un lato, al previsto adeguamento degli affitti al trend dell'inflazione (Istat), e dall'altro agli effetti di contratti stipulati a fine 2022.



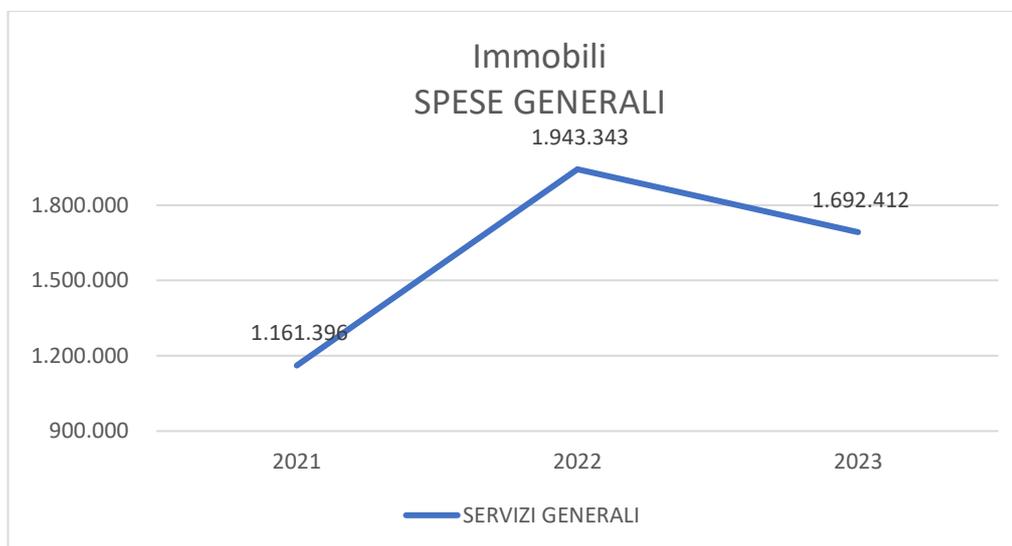
Come previsto nel Piano Industriale 2024-2026, ad inizio 2024 è stato stipulato il contratto con il Politecnico di Torino avente per oggetto "*messa a disposizione di spazi, impianti di base, servizi di facility management, nonché opere di adeguamento necessarie all'insediamento delle attrezzature connesse alla realizzazione dell'infrastruttura di ricerca i-ENTRANCE@ENL, della infrastruttura tecnologica di innovazione COSYET e dello sviluppo degli attuali laboratori del Politecnico presso Environment Park*".

I ricavi sono previsti a partire dal 2024 e saranno classificati come ricavi dell'area R&I.

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).

Le spese generali per i servizi immobiliari (energia e facilities) sono in diminuzione rispetto all'anno precedente.

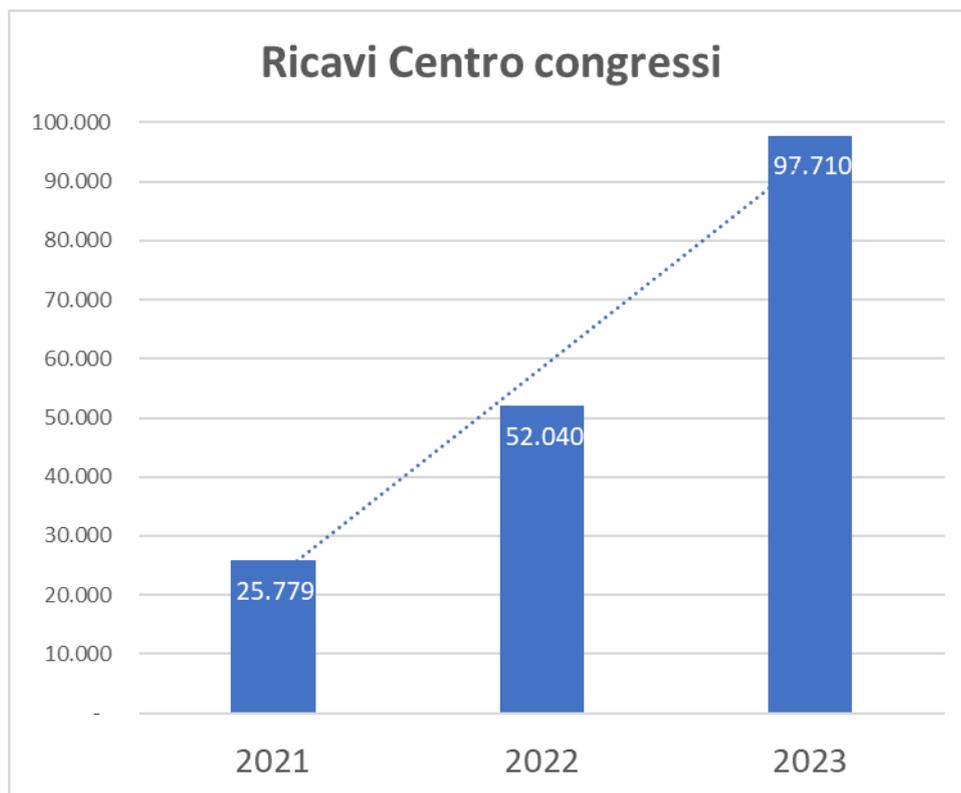


Dopo il picco 2022, la spesa per l'acquisto dei vettori energetici (Energia elettrica, Teleriscaldamento e Gas) nel 2023 è scesa del 18% attestandosi a Euro 1.272.078. Anche se in calo si tratta comunque di valori ancora importanti. Come indicato in apertura questa voce di spesa risente ancora delle tensioni internazionali su livelli ancora superiori rispetto al periodo antecedente il conflitto Russo Ucraino. La spesa per acquisto dei servizi di facilities (vigilanza e reception, pulizia, manutenzione impianti) è in lieve crescita a causa degli adeguamenti connessi all'inflazione.

Nel 2023, il centro congressi ha performato molto bene. Il volume totale dei ricavi di questo settore è ritornato a valori pre-pandemici<sup>2</sup>, registrando attività per Euro 97.710 (+88% rispetto al '22).

---

<sup>2</sup> Il valor medio annuo dei ricavi del centro convegni nel triennio 2017-19 è stato di circa 100 k€

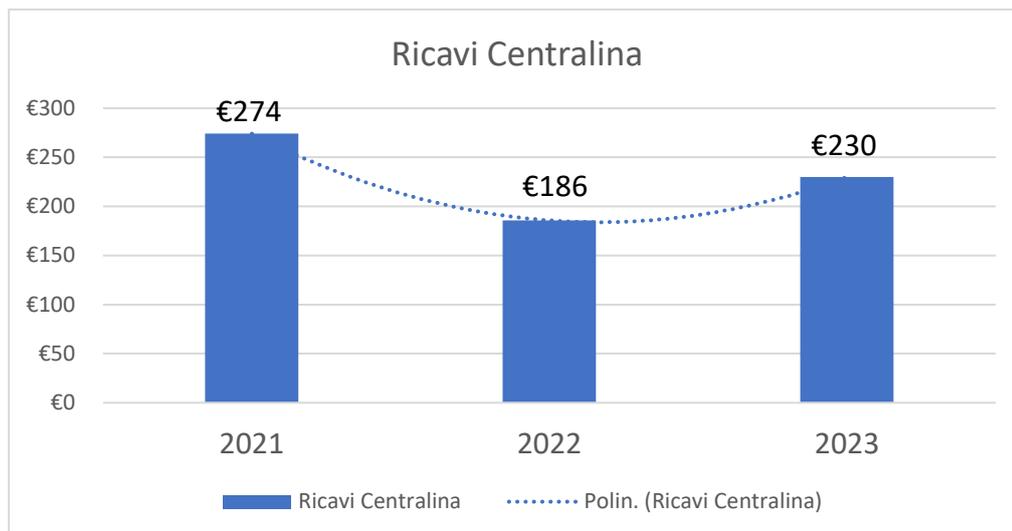


#### B) LA CENTRALE IDROELETTRICA

Al 31 dicembre 2023 il ricavo relativo alla cessione di energia elettrica prodotta dall'impianto idroelettrico ammonta a Euro 229.788.

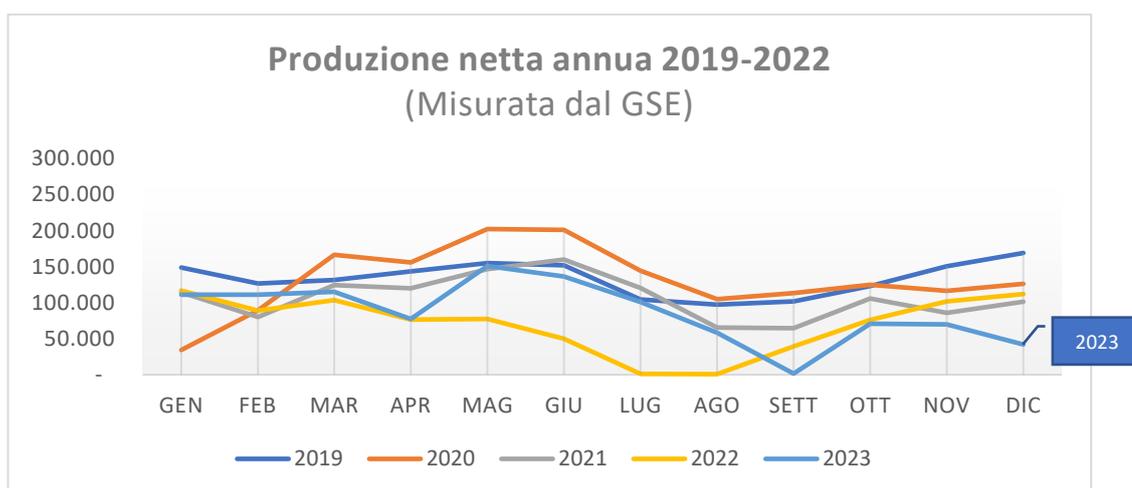
Rispetto all'anno passato il fatturato 2023 è aumentato del 24% grazie a un minimo aumento della piovosità.

ANNO	Fatturato Annuo
2022	185.715 €
2023	229.788 €
<b>Delta € 23 vs 22</b>	<b>44.073 €</b>
<b>Delta % 23 vs 22</b>	<b>24%</b>



Tuttavia la produzione annua 2023 di Energia Elettrica (1.044.488 kWh) è ancora sotto la media produttiva 2019-22. Questo deficit produttivo è imputabile alla scarsa portata idrica del fiume Dora Riparia e di tutto il bacino idrico a monte.

<b>PRODUZIONE kWh 2019-2022 (valor medio)</b>	<b>1.328.574,25</b>
<b>PRODUZIONE kWh '23</b>	<b>1.044.488,00</b>
<b>DELTA</b>	<b>-284.086,25</b>
<b>DELTA %</b>	<b>-21%</b>



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

L'attività in questo settore è in linea con quanto previsto nel piano industriale.

Nell'esercizio appena concluso si è confermato l'interesse per le diverse traiettorie tecnologiche che compongono la transizione ecologica/energetica e per le tecnologie

coinvolte nei diversi percorsi di decarbonizzazione (idrogeno, gestione della CO<sub>2</sub>, efficientamento energetico, forme associative per l'autoproduzione di energia, chimica verde ed economia circolare). La società continua ad essere riconosciuta come interlocutore esperto, anche grazie alla continuità nella collaborazione con il Politecnico di Torino e l'Istituto Italiano di Tecnologia e il riconoscimento a livello regionale ed extraregionale delle attività a supporto dei territori sui temi dell'efficientamento energetico e le cosiddette comunità energetiche.

Tra le iniziative di ampia portata avviate grazie alla collaborazione con università e istituti di ricerca e si segnala la partecipazione, in qualità di affiliato, al progetto NODES – Nord Ovest Digitale e Sostenibile al Bando Ecosistemi dell'Innovazione per la sostenibilità”, Missione 4 Componente 2 del PNRR. Il progetto, avviatosi ad Ottobre 2022, vede Environment Park coinvolto in due sotto progetti (o Spoke) in ambito Idrogeno e Mobilità (Spoke 1) e Tecnologie Verdi e sostenibilità (Spoke 2). Nei due Spoke la società porta sia le proprie competenze di settore che la conoscenza del tessuto produttivo locale, maturata nel corso degli anni. Questa conoscenza è chiave nell'engagement dell'ecosistema dell'innovazione e sta contribuendo ad una mappatura delle *value chain* emergenti sul territorio.

Pur continuando gli approcci a realtà industriali di più grandi dimensioni, interessate all'ambito dell'idrogeno e della decarbonizzazione in generale, nel 2023 è continuata l'attività di riconnessione con il territorio: l'avvio e implementazione della seconda fase del progetto del Sistema dei Poli di Innovazione Piemontesi e un lavoro di rilancio del Polo Clever che continuerà nel 2024. Environment Park, in qualità di coordinatore del Sistema dei Poli e di gestore del Polo, si posiziona quindi come punto di riferimento sia per le autorità regionali che per il territorio in un anno cruciale per l'aggiornamento della S3 regionale ed il lancio delle nuove misure legate ai fondi strutturali della programmazione 2021-2027.

Continua inoltre l'interesse delle autorità pubbliche sui temi dell'efficientamento energetico, la decarbonizzazione e le forme associative di autoproduzione e consumo dell'energia. Questo conferma il ruolo di Environment Park quale punto di riferimento del territorio su questi temi, anche con progetti di natura transfrontaliera e interregionale sul territorio Alpino e del Mediterraneo.

### **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 anche attraverso attività di disseminazione di progetti ed iniziative di Envipark;
- Attività legate alla progettazione finanziata con il monitoraggio di bandi aperti o in apertura e proposte in preparazione ed in attesa di valutazione su: programmazione Europea 2021-2027 gestita centralmente (programma quadro Horizon Europe, LIFE, EUCF, etc.) e a livello regionale (programmi InterReg Spazio Alpino, Central Europe e EuroMed e PS FESR e PSR della Regione Piemonte), Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR);
- Andamento dell'acquisizione di nuove commesse e progetti per il raggiungimento del target annuale stabilito dal Piano industriale.

Durante il 2023 si sono aperte numerose calls dei programmi di finanziamento sopracitati, inclusi i bandi a valere sui fondi PR FESR 2021-2027 a gestione Regionale ed i bandi a cascata dell'Ecosistema dell'Innovazione NODES. Il gruppo ha quindi lavorato per perseguire le opportunità aperte sia attivando collaborazioni con partenariati nazionali ed internazionali e sia capitalizzando le esperienze di progetti conclusi o ancora in essere. Tra queste ultime si segnala la candidatura al bando InterReg ALCOTRA con tre proposte di progetto tutte finanziate, di cui una sulla decarbonizzazione delle aziende e una sulle cosiddette comunità energetiche. Come indicazione del risultato del gruppo di lavoro negli anni, si riporta che durante il 2023 sono risultati attivi in tutto 44 progetti.

Rispetto alle opportunità di consulenza, incluse le gare, si rileva per il 2023 una ripresa delle richieste di supporto per le autorità locali, soprattutto sui temi dell'efficientamento energetico e lo sviluppo di forme di autoproduzione energetica sul territorio. Allo stesso tempo, l'apertura dei bandi a cascata del PNRR ha offerto opportunità di consulenza alle aziende eleggibili. Questo ha spinto a 76 il numero di commesse aperte nel 2023.

Qui di seguito si rappresentano alcuni dati sulle performance del gruppo di lavoro nel 2023:

- Proposte a valere su bandi Horizon Europe, PSR, ERASMUS+ e InterReg: 16, di cui finanziate 6 e 3 in attesa di valutazione;-
- Proposte a valere su bandi nazionali e regionali: 3, di cui 1 finanziata e 2 in attesa di valutazione
- Gare e procedure perseguite: 16, di cui aggiudicate 13.

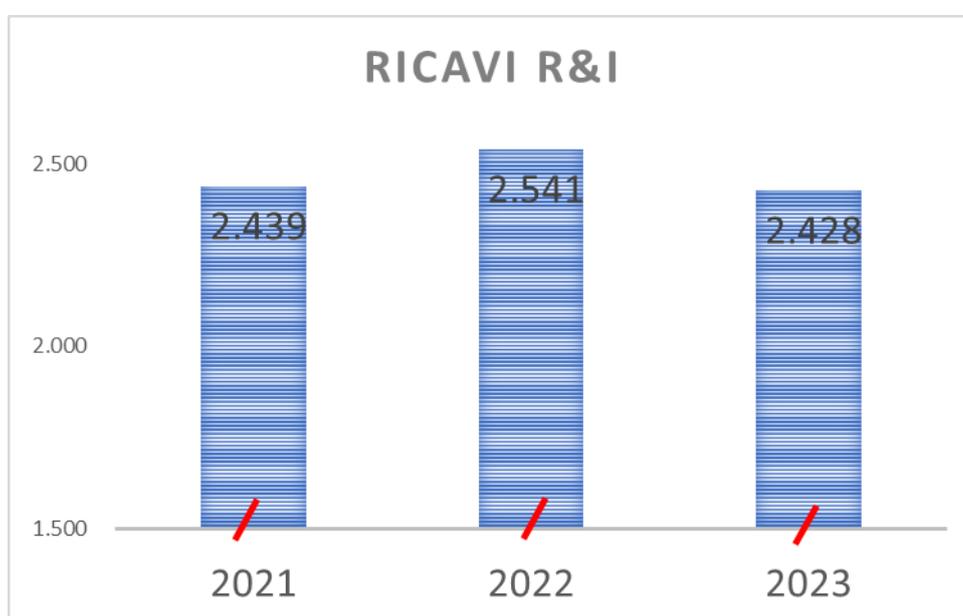
### **I numeri del settore R&I**

Nel corso del 2023 il settore R&I ha fatto segnare un **volume di attività pari ad Euro 2.427.683**, come somma dei ricavi su progetti, ricavi per commesse e variazioni sui progetti in corso di lavorazione.

A bilancio sono inoltre iscritti contributi per attività di Ricerca e sviluppo e innovazione tecnologica coerenti alle finalità previste dall'art. 1 della legge n. 160 del 27 dicembre 2019, comma 200, dal decreto del 26 maggio 2020 emanato dal Ministero dello sviluppo economico e della legge n. 234 del 30 dicembre 2021 – Euro 9.800

Oltre a questo si è provveduto a ridurre il valore dei prodotti in corso di lavorazione (brevetto Plasma SKI) della stessa misura operata l'anno precedente, in ragione del poco interesse da parte del mercato, pur rimanendo a valore l'*expertise* dei processi in esso rappresentati.

Il grafico che segue evidenzia per il triennio 2021-23 i buoni livelli di volume d'affare registrati da questo comparto di attività.



Il settore R&I ha operato attivamente sia su progetti finanziati che su commesse a ricavo, con incarichi sia dalla Pubblica Amministrazione che dal settore privato, su attività annuali e pluriennali.

Complessivamente i contratti attivi R&I sono stati

Interessante osservare la distribuzione delle **113 attività R&I** realizzate (a cui si aggiunge il Credito d'imposta R&I), suddivise per tipologia di frequenza:

- 70 commesse a ricavo e 43 progetti finanziati a rendiconto.
- 40 progetti annuali e 73 progetti di durata pluriennale.
- 71 di origine pubblica e 42 da fonte privata.

Le 113 attività hanno interessato le sei *business unit* caratteristiche.

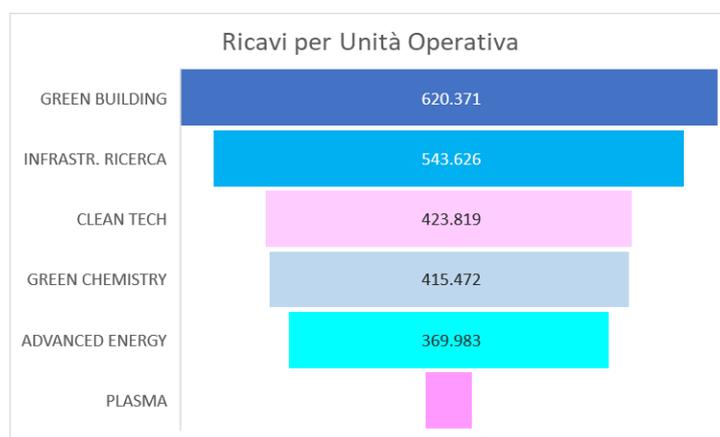
- Infrastrutture di Ricerca
- Green Building
- Green Chemistry

- Clean tech
- Advanced energy
- Plasma

2023 FREQUENZE	GREEN CHEMISTRY	ADVANCED ENERGY	CLEAN TECH	GREEN BUILDING	PLASMA	IR		
PF	14	7	13	7	2	-	43	38%
CR	4	8	12	33	4	9	70	62%
	18	15	25	40	6	9	113	
PU	5	9	13	34	2	8	71	63%
PR	13	6	12	6	4	1	42	37%
	18	15	25	40	6	9	113	
A	5	5	10	15	4	1	40	35%
+	13	10	15	25	2	8	73	65%
	18	15	25	40	6	9	113	
	16%	13%	22%	35%	5%	8%		

I ricavi<sup>3</sup> R&I sommano dunque Euro 2.427.683 Di seguito la distribuzione per area:

	Ricavo	n. commesse	Ricavo unitario
<b>GREEN BUILDING</b>	620.371	40	15.509
<b>INFRASTR. RICERCA</b>	543.626	9	60.403
<b>CLEAN TECH</b>	423.819	25	16.953
<b>GREEN CHEMISTRY</b>	415.472	18	23.082
<b>ADVANCED ENERGY</b>	369.983	15	24.666
<b>PLASMA</b>	54.413	6	9.069
	<b>2.427.683</b>	<b>73</b>	<b>33.256</b>



Come accennato in apertura nell'ambito delle attività dell'unità operativa PLASMA si segnala di aver operato una svalutazione di Euro 12.000 del brevetto Plasma SKI - valore dei prodotti in corso di lavorazione, in ragione del poco interesse da parte del mercato, pur

<sup>3</sup> Il valore dei ricavi dell'area R&I è dato dalla somma algebrica dei ricavi per commessa, dei ricavi per progetto, delle variazioni dei lavori in corso su ordinazione.

rimanendo a valore l'*expertise* dei processi in esso rappresentati. . Il valore residuo a magazzino ammonta ad Euro 44.741

### **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**

	<b>01/01/2023</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b><u>CAPITALE INVESTITO</u></b>		
<b>1) Attivo circolante</b>		
1.1) Liquidità immediate	2.006.338	1.442.365
1.2) Liquidità differite	1.741.772	1.382.039
1.3) Rimanenze	3.599.202	4.042.891
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>7.347.312</b>	<b>6.867.295</b>
<b>2) Attivo immobilizzato</b>		
2.1) Immobilizzazioni immateriali	11.050	10.989
2.2) Immobilizzazioni materiali	31.821.167	33.216.122

2.3) Immobilizzazioni finanziarie	317.294	418.145
<b>Totale attivo immobilizz.</b>	<b>32.149.511</b>	<b>33.645.256</b>
	-----	-----
<b>Totale capitale investito</b>	<b>39.496.823</b>	<b>40.512.551</b>

### **CAPITALE ACQUISITO**

1) Passività correnti	5.315.923	5.090.903
2) Passività consolidate	17.262.256	18.518.270
3) Patrimonio netto	16.918.644	16.903.378
	-----	-----
<b>Totale capitale acquisito</b>	<b>39.496.823</b>	<b>40.512.551</b>

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 ampiamente l'intero attivo fisso, a conferma della corretta *struttura* finanziaria di Environment Park;
- L'attivo circolante risulta decisamente 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.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Peso delle immobilizzazioni:</b> <i>Immobilizzazioni / Totale Attivo</i>	81,4	83,0	83,2

<b>Peso del Capitale circolante:</b> <i>Attivo circolante / Totale attivo</i>	18,6	17,0	16,8
<b>Peso del Capitale proprio:</b> <i>Capitale proprio / Totale passivo</i>	42,8	41,7	40,8
<b>Peso delle passività consolidate:</b> <i>Passività cons.te / Totale passivo</i>	43,7	45,7	45,2
<b>Peso delle passività correnti:</b> <i>Passività correnti / Totale Passivo</i>	13,5	12,6	14,0

I dati emergenti dai prospetti sopra riportati confermano che il Capitale di Environment Park risulta sempre per la maggior parte (81,4%) investito in Immobilizzazioni, principalmente rappresentate dalle strutture immobiliari del Parco e, per la parte rimanente (18,67%), 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 86,5%), supera ormai largamente il peso delle Immobilizzazioni (81,4%), mentre le passività correnti (13,5%) risultano inferiori al Capitale circolante (18,6%).

A fronte dei descritti impieghi decisamente "rigidi" si rileva tuttavia che il Capitale proprio rappresenta soltanto il 42,8% delle fonti di finanziamento le quali, per il 57,2%, sono costituite da Capitale di debito, di cui una parte (13,5%) avente scadenza a breve termine. Va rilevato che grazie alla progressiva capitalizzazione, con il passare degli anni il Capitale proprio assume un peso via via crescente.

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 13.037 k€ i quali, nella presente analisi, sono stati assimilati alle Passività a medio lungo termine.

Pur avendo riguardo a tali osservazioni, va rilevato che i Mezzi propri appaiono piuttosto 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 chiaramente penalizzano i risultati ottenuti dalla gestione operativa, soprattutto nei periodi – come il 2023 – in cui i tassi di interesse si collocano su livelli piuttosto elevati .

Va comunque evidenziato che l'autofinanziamento, negli ultimi periodi, 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.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Indice di disponibilità:</b> <i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	1,38	1,35	1,20
<b>Indice di liquidità:</b> <i>Liquid. differite + Liquid. correnti / Passività correnti</i>	0,70	0,55	0,49
<b>Indice di struttura (auto-copertura):</b> <i>Patrimonio netto / Immobilizzazioni</i>	0,53	0,50	0,49
<b>Indice di copertura finanziaria delle Immobilizzazioni:</b> <i>Capitale permanente / Immobilizzazioni</i>	1,06	1,05	1,03
<b>Indice di indipendenza finanziaria:</b> <i>Patrimonio netto / Totale attivo</i>	0,43	0,42	0,41

Anche nel 2023 si riscontra un generale rafforzamento degli indici di situazione finanziaria, a conferma del progressivo consolidamento della situazione patrimoniale.

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

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 iniziata nel 2019 con la stipula di un importante 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, nel 2023 fa registrare un notevole miglioramento.

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, pur dovendosi registrare un progressivo miglioramento dell'indice.

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 e si sta gradualmente rafforzando, 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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Depositi bancari e postali	2.004.658	1.440.632	1.485.982	1.807.732	411.617
Denaro e valori in Cassa	1.680	1.733	1.944	1.599	2.252
(-) Debiti v.so Banche a Breve	-510.871	-555.008	-359.188	-325.354	-570.018
(-) Debiti v.so Banche a m.l. termine	-2.341.436	-2.842.798	-2.593.615	-2.951.635	-3.013.212
(-) Debiti v.so Soci per finanziamenti	0	0	0	0	0
(-) Debiti v.so Altri finanziatori	0	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-845.969</b>	<b>-1.955.441</b>	<b>-1.464.877</b>	<b>-1.467.658</b>	<b>-3.169.361</b>

Environment Park ha una posizione finanziaria netta negativa (indebitamento finanziario netto) che esprime la posizione dell'azienda nei confronti dei terzi finanziatori.

L'indebitamento finanziario netto, dopo l'anomala crescita del 2022, nell'esercizio in chiusura fa registrare una riduzione molto rilevante che esprime un calo del debito di oltre 1.109 k€. Tale risultato è determinato sia dalla riduzione delle passività – a breve e a medio-lungo termine - nei confronti del sistema bancario sia dall'aumento delle disponibilità liquide.

Le risultanze del Rendiconto finanziario confermano il descritto trend.

### **Conto economico - Riclassificazione secondo la produzione effettuata**

	<b>01/01/2023 31/12/2023</b>	<b>01/01/20122 31/12/2022</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.631.409	6.289.923
+ Variazione rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-12.000	-12.000
+ Variazione lavori in corso su ordinazione	-431.690	-383
+ Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	0	0
+ Altri ricavi e proventi	233.020	241.246
<b>Valore della produzione</b>	<b>6.420.739</b>	<b>6.518.786</b>
- Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	27.006	49.336
+ Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
- Costi per servizi e per godimento beni di terzi	2.921.364	3.334.434
<b>Valore aggiunto</b>	<b>3.472.369</b>	<b>3.135.016</b>
- Costo per il personale	1.707.710	1.697.800
- Altri costi e oneri	554.117	523.990
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>1.210.542</b>	<b>913.226</b>
- Accantonamenti per rischi e altri accantonamenti	4.757	0
<b>EBITDA</b>	<b>1.205.785</b>	<b>913.226</b>
+ Contributi per realizzo Parco	751.994	856.748
- Ammortamenti e svalutazioni	1.729.829	1.638.016
<b>Reddito operativo – EBIT</b>	<b>227.950</b>	<b>131.958</b>
+ Proventi finanziari	54.696	4.703
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	<b>282.646</b>	<b>136.661</b>
+ Risultato dell'Area straordinaria	0	0
<b>EBIT INTEGRALE</b>	<b>282.646</b>	<b>136.661</b>
- Oneri finanziari	179.173	87.601
- Oneri straordinari e svalutazioni	0	0
<b>Risultato lordo</b>	<b>103.473</b>	<b>49.060</b>
- Imposte sul reddito	33.955	14.672
<b>Reddito netto</b>	<b>69.518</b>	<b>34.388</b>

I dati sopra esposti confermano una redditività in netta crescita nonché 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 interessanti ed in notevole miglioramento 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***

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Valore della produzione</b>	7.172.733	7.375.534	6.651.571	6.177.069	7.017.416
<b>Costi della produzione</b>	-6.944.783	-7.243.576	-6.382.896	-5.961.065	-6.703.252
<b>Differenza tra valori e costi della produzione (Ebit)</b>	227.950	131.958	268.675	216.004	314.164
<b>Risultato Area finanziaria</b>	-124.477	-82.898	-75.761	-81.720	-132.998
<b>Risultato area straordinaria</b>	0	0	-84.887	0	0
<b>Risultato prima delle imposte</b>	103.473	49.060	108.027	134.284	181.166
<b>Imposte sul reddito</b>	-33.955	-14.672	-92.728	-81.446	-116.421
<b>Risultato netto</b>	69.518	34.388	15.299	52.838	64.745

Dal prospetto sopra esposto emerge che il Valore della produzione, dopo l'inevitabile rallentamento del 2020, determinato dalla recessione indotta dalla pandemia da Covid-19, ha poi fatto registrare una notevole ripresa, raggiungendo e superando i livelli pre crisi.

Il leggero calo del 2023, come spiegato in precedenza, deriva essenzialmente da una riduzione dei rimborsi spesa e dei contributi sull'energia elettrica e sul gas.

Nel quinquennio considerato i costi della produzione fanno registrare un andamento strettamente legato all'andamento produttivo, a riprova che l'azienda è dotata di una valida flessibilità operativa. Anche in questo caso, il contenimento del 2023 deriva dalla riduzione del costo dei vettori energetici.

Tale caratteristica ha sempre consentito di mantenere un reddito operativo (Ebit) senz'altro interessante, incrementatosi notevolmente nel 2023.

I validi risultati dell'Area caratteristica vengono, come di consueto, ridimensionati dal peso degli Oneri finanziari, incrementatisi notevolmente nel 2023, soprattutto a causa del rialzo dei tassi di interesse.

L'area tributaria da sempre genera un apporto negativo piuttosto rilevante, in parte mitigato dall'esistenza di varie forme di Contributi non soggetti ad imposta (bonus energia elettrica, contributi per ricerca e sviluppo, contributi su investimenti); va inoltre considerato che dal 2022 l'IMU è divenuta interamente deducibile dalla base imponibile IRES, determinando un rilevante alleggerimento dell'imposta sulle Società.

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
R.O.E. (Return on equity): <i>Reddito netto / Patrimonio netto</i>	0,41%	0,203%	0,091%
R.O.I. (Return on investments): <i>Reddito operativo (EBIT norm.) / Capitale investito operativo*</i>	0,75%	0,350%	0,680%
R.O.S. (Return on sales): <i>Reddito operativo (EBIT norm.) / Vendite</i>	4,26%	2,173%	4,690%
R.O.D. (Return on debts): <i>Oneri finanziari / Debiti finanziari</i>	4,36	2,58%	2,57%

INDICE DI SOSTENIBILITÀ DEGLI ONERI FINANZIARI: <i>MOL / Oneri finanziari</i>	9,72	10,42	14,30
---	------	-------	-------

\* 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 un certo progressivo miglioramento. Sotto il profilo finanziario anche questi indici confermano la solidità della struttura patrimoniale dell'impresa.

Si evidenzia, peraltro, che la massimizzazione del profitto non rappresenta la finalità prioritaria della Società, come chiaramente esposto nel Bilancio sociale che meglio esplicita la mission di Environment Park.

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 2023. 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 2023 - con il metodo indiretto - indica che la **gestione operativa** ha generato un flusso finanziario di Euro 1.445.417, decisamente superiore rispetto all'anno precedente (Euro 268.231). Il suddetto risultato, deriva principalmente dall'aumento delle quote di ammortamento, dalla riduzione dei lavori in corso di realizzazione e dal un fisiologico aumento dei debiti verso fornitori. Da segnalare anche la sensibile riduzione dei crediti tributari (+ €. 228.408) che hanno liberato una buona parte di risorse liquide.

La suddetta liquidità operativa è stata in buona parte assorbita dalla **gestione degli investimenti** che nel corso del 2023 ha impiegato risorse liquide quantificate in Euro 335.945, inferiori rispetto al precedente esercizio che aveva visto esborsi pari a Euro 758.795.

L'**attività finanziaria**, contrariamente a quanto avvenuto nel 2022, ha assorbito risorse liquide per Euro 545.499 dovute al regolare rimborso delle varie forme di finanziamento in capo alla Società, senza l'accensione di alcun nuovo finanziamento. Nel precedente esercizio, invece, era stato acceso un nuovo mutuo con conseguente rilevante ingresso di nuova liquidità.

L'insieme delle tre aree gestionali ora esaminate, determina per l'esercizio 2023, una complessiva rilevante variazione positiva delle **Disponibilità liquide complessive**, pari a Euro 563.973, mentre nel precedente periodo si era registrata una variazione negativa 45.561.

#### 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.

	<b>01/01/2023 31/12/2023</b>	<b>Diff.</b>	<b>01/01/2022 31/12/2022</b>
<b>Impieghi</b>			
<b>Capitale fisso netto operativo</b>	<b>31.835.851</b>	<b>-1.406.010</b>	<b>33.241.861</b>
Immobilizzazioni immateriali	11.050	61	10.989
Immobilizzazioni materiali	31.821.167	-1.394.955	33.216.122
Immobilizzazioni finanziarie (partecipazioni e titoli)	500	0	500
Imposte anticipate	3.134	-11.116	14.250
(meno) Fondi rischi e oneri a medio lungo termine	0	0	0
(meno) Debiti verso fornitori per acquisizioni immob.	0	0	0
<b>Capitale circolante operativo netto</b>	<b>-12.914.482</b>	<b>413.475</b>	<b>-13.327.957</b>
Rimanenze	3.599.202	-443.689	4.042.891
Crediti di natura non finanziaria	1.809.967	300.583	1.509.384
Ratei attivi di natura non finanziaria	0	0	0
Risconti attivi di natura non finanziaria	141.615	47.780	93.835
(meno) Debiti di natura non finanziaria	4.964.614	329.469	4.635.145
(meno) Ratei passivi di natura non finanziaria	13.500.652	-838.270	14.338.922
(meno) Risconti passivi di natura non finanziaria	0	0	0
(meno) Fondi rischi e oneri a breve termine	24.924	-17.133	42.057
(meno) T.F.R.	1.235.682	40.439	1.195.243
<b>Capitale investito operativo netto (CION)</b>	<b>17.660.763</b>	<b>-1.015.841</b>	<b>18.676.604</b>
Attività finanziarie non strategiche	0	0	0
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita al netto delle passività	0	0	0
<b>Totale capitale investito netto (CIN)</b>	<b>17.660.763</b>	<b>-1.015.841</b>	<b>18.676.604</b>
<b>Fonti</b>			
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	5.442.346	-19.864	5.462.210
Utile di esercizio	69.518	35.130	34.388
Patrimonio netto (N)	16.918.644	15.266	16.903.378
Debiti finanziari a lungo (oltre esercizio)	2.341.436	-501.362	2.842.798
Crediti finanziari a lungo (oltre esercizio)	0	0	0
<b>Posizione finanziaria netta non corrente</b>	<b>2.341.436</b>	<b>-501.362</b>	<b>2.842.798</b>
Debiti finanziari a breve (entro esercizio)	510.871	-44.137	555.008
Crediti finanziari a breve (entro l'esercizio)	0	0	0
(meno) Liquidità	-2.006.338	-563.973	-1.442.365
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>-1.495.467</b>	<b>-608.110</b>	<b>-887.357</b>
<b>Posizione finanziaria netta (PFN)</b>	<b>845.969</b>	<b>-1.109.472</b>	<b>1.955.441</b>
Strumenti finanziari derivati passivi a lungo	0	0	0
Strumenti finanziari derivati passivi a breve	0	0	0
(meno) Strumenti finanziari derivati attivi	-103.850	78.365	-182.215
<b>Posizione finanziaria netta adjusted</b>	<b>742.119</b>	<b>-1.031.107</b>	<b>1.773.226</b>
<b>Totale capitale raccolto (CIN)</b>	<b>17.660.763</b>	<b>-1.015.841</b>	<b>18.676.604</b>

Environment Park da diversi anni, unitamente alla documentazione sul Bilancio di esercizio richiesta dalla normativa civilistica, predispose, su base volontaria, il **Bilancio sociale di sostenibilità** dell'impresa che quest'anno viene presentato unitamente ai tradizionali prospetti contabili.

Il Bilancio sociale indica chiaramente che, oltre alle performance di carattere economico e patrimoniale, espresse dai prospetti e dagli indicatori esposti nel Bilancio civilistico e nella Relazione sulla gestione, Environment Park genera molti altri positivi valori di carattere non finanziario i quali rientrano a pieno titolo nella dimensione strategica della Società, come chiaramente espresso nel Piano industriale. La Società, infatti, oltre alle finalità lucrative tipiche delle Società di capitali, persegue anche **finalità di carattere sociale ed ambientale**, attraverso la definizione di obiettivi ed il perseguimento di una strategia complessiva che vengono chiaramente esposti nel Bilancio sociale di sostenibilità.

#### 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 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*, in ragione del profilo di Società a partecipazione pubblica.

#### Rischi.

- **Rischio aumento costo dell’energia.** Al momento della stesura di questa relazione il rischio relativo agli effetti economici derivanti da una ripresa degli aumenti del costo dell’energia, appare rubricabile fra le incertezze. Le stime elaborate da *Visio Energy Services* per conto del consorzio dell’Union Energia di Unione Industriale, (di cui Envipark fa parte per l’accesso al libero mercato dell’energia), evidenziano per il 2024 una dinamica dei prezzi in netta diminuzione, seppur su livelli più alti rispetto all’epoca pre-covid.

	ENERGIA ELETTRICA
	Prezzo medio annuo
	[€/MWh]
2023	284,10
2024	197,04
Delta % 24 vs 22	-30,6%

L'estrema volatilità di questo mercato a causa dei conflitti scoppiati in Ucraina ed in Medio Oriente, è tuttavia ancora evidente. Pur auspicando che nel prossimo futuro la normalizzazione delle tariffe energetiche dia il suo effetto, allo stato attuale la nostra Società considera strutturale perché coerente con la propria mission e dunque necessario anche per la gestione di questo rischio, proseguire con:

- **Piano di investimenti Energia** come indicato nel Piano Industriale, si effettueranno interventi per: a) Aumentare la quota di energia prodotta da FER (Migliorie e revamping dell'impianto idroelettrico, installazione di due impianti fotovoltaici); b) Installare un cogeneratore a Gas Naturale (necessario per ottimizzare il ritorno economico); c) completare gli interventi di relampig per le aree comuni.
  - **Ulteriori azioni Tecnico impiantistiche.** Una serie di interventi tesi a garantire una riduzione dei consumi attraverso installazione di sensori per il controllo e l'ottimizzazione degli impianti intervenendo sui punti critici di consumo all'interno del Parco sia per attività proprie sia dei clienti immobiliari che relative alle Infrastrutture di Ricerca.
  - **Tuning 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).
    - Iren Marcato S.p.A. per la fornitura del Teleriscaldamento e la proiezione dei costi annuali.
  - **Con i clienti immobiliari:** prosegue l'informativa ai clienti sulle eventuali ma necessarie variazioni tariffarie di recupero delle spese energetiche in forza dell'eccezionale volatilità tariffaria.
- **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 nei precedenti esercizi. 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 e dai pagamenti operativi ed i flussi finanziari attesi dalle attività svolte (incassi). Al 31 dicembre 2023 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 con Banca di Asti, per 500 k€ a revoca.
- Linea di credito con Banca BPM per 100 k€, a revoca.
- Linea di credito con Banca di Alba per 100 k€, a revoca.

Nessuna delle linee di credito presenti risulta essere utilizzata.

A fine anno le obbligazioni da Mutuo bancario sono tre. Le banche mutuanti sono:

- Credite Agricole (ex Banca Creval);
- BPM;
- Banca di Alba.

I contratti immobiliari attivi, il flusso di entrate e/o i risparmi per autoconsumo generati 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 2024.

- **Rischio di crescita del costo del denaro.** Durante l'esercizio 2023 il costo del denaro è rimasto su livelli elevati. Le ragioni di questo sono sostanzialmente legate alla manovra di contrasto all'inflazione, messa in atto dalla Banca Centrale Europea. Infatti il tasso BCE è ulteriormente cresciuto di 2 punti percentuali passando dal 2.50% a dicembre '22 al 4.50% a settembre 2023 (poi invariato), con ricadute dirette sul valore dell'Euribor tasso di riferimento dei nostri tre finanziamenti a medio lungo termine. Occorre tuttavia evidenziare che l'effetto dell'aumento dei tassi non riguarda il principale prestito a Medio Lungo termine (quello con BPM), poiché su questo è in funzione un prodotto finanziario derivato che interviene a nostro vantaggio ogni volta che il tasso d'interesse supera l'1,9% (limite superato a settembre '22);

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:**

- Per quanto riguarda gli effetti macro-economici dei due importanti conflitti in corso (conflitto Russo-Ucraino e conflitto tra Israele e Hamas nella striscia di Gaza in

Palestina), ancor grande è l'incertezza generata dall'imprevedibilità di questi in particolare sul prezzo dell'energia, la conseguente spirale inflazionistica e l'impatto negativo sulla congiuntura economica. Se da un lato la stabilità dei contratti è garanzia di continuità, rimane tuttavia sullo sfondo l'incertezza della crescita che potrebbe avere conseguenze: a) 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.**

- 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**

In linea con le previsioni finanziarie del Piano Industriale, e a sostegno del summenzionato piano di investimenti per l'energia, la società ha provveduto:

- A. Azione di **riduzione del debito**. Come già accennato nel paragrafo precedente, la Società ha adempiuto puntualmente il rimborso dei prestiti a medio lungo termine nei confronti del sistema bancario:
  - a. Regolare rimborso del mutuo ipotecario decennale CREDITE AGRICOLE; [Il capitale residuo da rimborsare al 31 dicembre 2023 è pari a Euro 213.313. Il mutuo andrà in scadenza il 5 giugno 2027. Rate mensili]
  - b. Regolare rimborso del mutuo ipotecario decennale BPM; [Il capitale residuo da rimborsare al 31 dicembre 2023 è pari a Euro 2.049.521. Il mutuo andrà in scadenza il 31/03/2030. Rate trimestrali]
  - c. Regolare rimborso del mutuo ipotecario quinquennale Banca di Alba; [Il capitale residuo da rimborsare al 31 dicembre 2023 è pari a Euro 589.474. Il mutuo andrà in scadenza il 30/06/2027. Rate trimestrali]
  
- B. LINEE DI CREDITO PREVISTE NEL 2024. Come previsto nel Piano Industriale nel corso del 2024, l'attuale castelletto delle linee di credito (Euro 950.000 senza garanzie- al momento non utilizzato) verrà eventualmente modulato in funzione del fabbisogno di cassa.

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\_IL RISCHIO AZIENDALE e MONITORAGGIO DEI SEGNALI PER LA PREVISIONE TEMPESTIVA DELLA CRISI D'IMPRESA ai sensi dell'art. 3, comma 4 d.lgs. 14/201**

**SEZIONE 1: IL RISCHIO AZIENDALE.** Scopo di questa sezione è evidenziare gli specifici programmi di valutazione del rischio aziendale, al fine di darne comunicazione preventiva alla compagine societaria attraverso 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 e presidia gli adeguati assetti organizzativi, 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 all'indirizzo del Consiglio di Amministrazione che fa propria la tesi del parere legale dello Studio del Prof. Avv. Mario Comba e associati avente per titolo: *Parere legale relativo alla qualificazione della Società come*

*società a controllo pubblico piuttosto che come società a partecipazione pubblica e relative conseguenze*; la Società prosegue l'applicazione come società partecipate, ritenendo importante seguire i principi generali in materia di trasparenza e prevenzione della corruzione a tutela propria e dei terzi. 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, rimanendo nel perimetro delle società partecipate. 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 collabora, su indicazione degli Amministratori, alle attività di 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 la cui responsabilità è 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. 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 2023 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 AGCM<sup>4</sup>. Ai 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 criteri<sup>5</sup>. Il rating ha durata di anni 2.

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 identificare 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.

---

<sup>4</sup> Assenza di: a) misure di prevenzione e misure cautelari personali e/o patrimoniali, sentenze/decreto penale di condanna; b) illeciti amministrativi ai sensi D.Lg. 231/01; c) illeciti antitrust gravi; d) pratiche commerciali scorrette; e) violazioni in materia di obblighi retributivi, contributivi e assicurativi, fiscali; f) violazioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro; g) pagamenti oltre la soglia dei mille euro non tracciabili; h) revoca di finanziamenti pubblici di cui è o è stata beneficiaria; i) provvedimenti sanzionatori dell’ANAC (autorità nazionale anticorruzione) di natura pecuniaria e/o interdittiva e annotazioni nel Casellario informatico delle imprese, annotazioni di “episodi di grave negligenza o errore grave nell’esecuzione dei contratti” ovvero gravi inadempienze contrattuali

<sup>5</sup> i) utilizzo di sistemi di tracciabilità dei pagamenti anche per somme di importi inferiori rispetto a quelli fissati dalla legge; ii) adozione un modello organizzativo ai sensi del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231; iii) adozione di processi volti a garantire forme di *Corporate Social Responsibility* anche attraverso l’adesione a programmi promossi da organizzazioni nazionali o internazionali e l’acquisizione di indici di sostenibilità (vedi ISO 9001 e ISO 14001); iv) iscrizione in uno degli elenchi di fornitori, prestatori di servizi ed esecutori di lavori non soggetti a tentativi di infiltrazione mafiosa istituiti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge (white list).

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.

***SEZIONE 2: MONITORAGGIO DEI SEGNALI PER LA PREVISIONE TEMPESTIVA DELLA CRISI D'IMPRESA ai sensi dell'art. 3, comma 4 d.lgs. 14/201***

La Società, con riferimento alla necessità di tenere sempre sotto stretto controllo l'andamento aziendale al fine di intercettare tempestivamente eventuali segnali di crisi, conferma che, ai sensi di quanto previsto dal D.lgs. 14/2019 (Codice della crisi d'impresa), su cui è intervenuto il D.lgs. 83/2022, è stato adottato un **sistema di monitoraggio** puntuale finalizzato a:

- 1) Rilevare eventuali squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario;
- 2) Verificare la sostenibilità dei debiti e le prospettive di continuità aziendale almeno per i 12 mesi successivi e rilevare i segnali di crisi.

Il suddetto sistema utilizza i seguenti strumenti di monitoraggio:

- A. Predisposizione di Piani economici previsionali e di Budget annuali;
- B. Predisposizione ed analisi di periodiche situazioni contabili consuntive;
- C. Predisposizione di specifici indicatori per monitorare gli equilibri d'impresa e la sostenibilità del debito; in particolare vengono presi in considerazione gli indicatori di squilibrio finanziario riportati nell'Art. 3, comma 4 del D.lgs. 14/2019 e precisamente:
  - L'esistenza di Debiti per retribuzioni scaduti da almeno 30 giorni, di importo pari a oltre la metà dell'ammontare complessivo mensile delle retribuzioni;

- L'esistenza di Debiti verso fornitori scaduti da almeno 90 giorni, di ammontare superiore a quello dei debiti non scaduti;
- L'esistenza di Esposizioni nei confronti delle Banche e degli altri Intermediari finanziari che siano scadute da più di 60 giorni o che abbiano superato da almeno 60 giorni il limite degli affidamenti ottenuti in qualunque forma purché rappresentino complessivamente almeno il 5% del totale delle esposizioni;
- L'esistenza di una o più delle esposizioni debitorie sotto riportate nei confronti dei seguenti Creditori pubblici qualificati (Art. 25-novies co1):
  - Per l'INPS, il ritardo di oltre 90 giorni nel versamento di contributi previdenziali di ammontare superiore al 30% di quelli dovuti nell'anno precedente e all'importo di 15.000 Euro
  - Per l'INAIL, l'esistenza di un debito per premi assicurativi scaduto da oltre 90 giorni e non versato superiore all'importo di 5.000 Euro;
  - Per l'Agenzia delle Entrate, l'esistenza di un debito scaduto e non versato relativo all'IVA, risultante dalla comunicazione dei dati delle liquidazioni periodiche superiore all'importo di 5.000 Euro;
  - Per l'Agenzia delle Entrate riscossione, l'esistenza di crediti affidati per la riscossione, auto dichiarati o definitivamente accertati e scaduti da oltre 90 giorni, superiori all'importo di 500.000 Euro.

I sopra esposti strumenti / indicatori vengono esaminati con cadenza periodica dal C.d.A. al fine di monitorare strettamente l'andamento aziendale e poter individuare tempestivamente eventuali segnali di crisi.

In questa sede si fornisce il monitoraggio degli indicatori di crisi alla data del 31 dicembre 2023.

**Alla data del 31 Dicembre 2023, come rilevato dai dati del bilancio consuntivo, nessuno dei sopra citati indicatori assume valori tali da far supporre l'esistenza di uno stato di crisi.**

Come esposto nel Paragrafo "Indicatori di Risultato finanziari" i principali indici utilizzati dalla tecnica contabile evidenziano per Environment Park una solida situazione patrimoniale e finanziaria. Si richiamano qui due indici, significati dello stato di solvibilità dell'Ente:

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Indice di disponibilità:</b>		

<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	1,38	1,35
<b>Indice di liquidità:</b> <i>Liquid. differite + Liquid. correnti /</i> <i>Passività correnti</i>	0,70	0,55

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.

L'**Indice di Liquidità (acid test ratio)**, esprime la capacità dell'impresa di coprire le passività correnti ricorrendo alle sole liquidità. Dovrebbe tendere all'unità in quanto più ci si allontana da tale valore più l'impresa potrebbe essere soggetta a tensioni di liquidità. Nell'ultimo esercizio l'indice risulta in netto miglioramento.

#### **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA**

Si richiama altresì la posizione finanziaria netta (PFN) che individua l'indebitamento netto dell'Impresa ed esprime, in maniera sintetica, il saldo tra fonti ed impieghi di natura esclusivamente finanziaria.

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Depositi bancari e postali	2.004.658	1.440.632
Denaro e valori in Cassa	1.680	1.733
(-) Debiti v.so Banche a Breve	-510.871	-555.008
(-) Debiti v.so Banche a m.l. termine	-2.341.436	-2.842.798
(-) Debiti v.so Soci per finanziamenti	0	0
(-) Debiti v.so Altri finanziatori	0	0
	-----	-----
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-845.969</b>	<b>-1.955.441</b>

Nell'ultimo esercizio si riscontra una netta riduzione dell'indebitamento finanziario netto, dovuto sia all'aumento della liquidità disponibile, sia alla riduzione dei debiti nei confronti del sistema bancario.

D) Predisposizione di Budget di cassa prospettici, al fine realizzare una previsione dei flussi di cassa prospettici dell'impresa.

**I flussi di cassa prospettici, di seguito esposti, indicano che la Società dispone delle risorse finanziarie necessarie ad adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni nei prossimi 12 mesi**

### FLUSSI PROSPETTICI 2024-2025

*Situazione prevista al 31 dicembre dell'anno*

*(Fonte Report Fin Mar '24)*

	2024 PREVISIONE	2025 PREVISIONE
<b>SALDO INIZIALE DEPOSITI BANCARI</b>	<b>2.003.428</b>	<b>710.125</b>
<b>ENTRATE OPERATIVE</b>	<b>7.040.625</b>	<b>6.870.470</b>
<b>USCITE OPERATIVE</b>	<b>- 7.636.143</b>	<b>- 6.060.619</b>
<b>SALDO OPERATIVO</b>	<b>- 595.517</b>	<b>809.851</b>
<b>AREA FINANZIARIA</b>	<b>-697.786</b>	<b>-620.086</b>
<b>FLUSSO ANNUO</b>	<b>-1.293.303</b>	<b>189.765</b>
<b>SALDO FINALE DEPOSITI BANCARI</b>	<b>710.125</b>	<b>899.890</b>
<b>DISPONIBILITA' LINEE</b>	<b>450.000</b>	<b>450.000</b>
<b>RESIDUO FINALE CON LINEE DI CREDITO</b>	<b>1.160.125</b>	<b>1.349.890</b>

Alla luce di quanto sopra esposto si può altresì affermare che **la continuità aziendale di Environment Park, intesa come la capacità dell'azienda di continuare l'attività per un prevedibile arco temporale futuro, pari ad almeno dodici mesi, non è messa in discussione.**

### 7\_INFORMATIVE SULL'AMBIENTE

In data 06.06.2023 la Società ha rinnovato la propria certificazione ISO 14001:2015 per la gestione ambientale dei propri processi, con validità fino al 18.6.2025.

**Emissioni in atmosfera e aspetti relativi alla qualità dell'aria.** I consumi di metano nel corso del 2023 sono stati irrilevanti poiché la centrale viene solo più attivata con funzioni di back up in caso di interruzione del servizio di teleriscaldamento. Anche l'inverno 2023, come il precedente, non è stato rigido con conseguenti bassi consumi di energia e ripercussioni positive sulla qualità dell'aria. Per quanto attiene gli aspetti ambientali indiretti, oltre ai 79 posti per parcheggiare le bici, è in progetto l'acquisto di 4 biciclette da utilizzare dai dipendenti per gli spostamenti giornalieri. Inoltre, grazie a finanziamenti regionali e contributo della società, i dipendenti che ne hanno fatto richiesta hanno potuto usufruire di abbonamento ai mezzi pubblici scontato del 50%. Ciò 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 riguarda i rifiuti speciali prodotti dalle attività dell'organizzazione, è regolarmente compilato il Registro di carico-scarico.

**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. Il consumo di energia elettrica per l'anno 2023 è in linea a quello all'anno precedente confermando la tendenza ad inverni sempre più miti ed estati sempre più calde con conseguente necessità di climatizzazione. Per il consumo di energia termica nel 2023 si rileva una netta diminuzione rispetto all'anno precedente. Tale diminuzione si può attribuire sia alle condizioni climatiche miti dell'inverno che hanno consentito un carico minore dell'impianto termico asservito alla climatizzazione invernale, sia ad una gestione più efficace degli orari di accensione e spegnimento dell'impianto termico collegato alla rete di teleriscaldamento. Nel 2023 è stato raggiunto l'obiettivo di riduzione del consumo di energia termica anche grazie all'intervento, effettuato lo scorso anno, di installazione di scaldacqua in pompa di calore per la produzione di ACS per singole palazzine che ha consentito una produzione autonoma e allineata ai reali fabbisogni di ACS delle singole utenze e lo spegnimento dell'impianto termico centralizzato al di fuori della stagione invernale.

Riguardo il fabbisogno di energia elettrica il 32% nel 2023 è stato autoprodotta in loco da fonte di energia rinnovabile (centralina idroelettrica). Inoltre Environment Park acquista l'energia elettrica da fornitore in possesso della certificazione elettronica che attesta l'origine rinnovabile delle fonti utilizzate (garanzia d'origine).

Complessivamente considerando il fabbisogno elettrico e termico e l'autoproduzione di energia elettrica è garantita una riduzione delle emissioni in atmosfera dirette di Environment Park.

**Bilancio Sociale.** Nel 2023 è continuato il percorso sulla rendicontazione di sostenibilità che ci ha permesso di gestire e valorizzare i nostri impatti diretti e indiretti. Il Bilancio Sociale 2022 sarà presentato il prossimo settembre e sarà reso disponibile sul sito web di Environment Park alla pagina <https://www.envipark.com/amministrazione-trasparente/>

## 8 INFORMAZIONI RELATIVE AL PERSONALE

La gestione del personale, nel 2023, dopo aver sottoposto a controllo alcuni fattori esterni che l'avevano condizionata nello scorso anno (quali il caro energia, la pandemia, l'inflazione), ha visto il rafforzarsi ulteriore delle azioni basate sui principi che da sempre sono il cardine del rapporto tra la Società ed i suoi dipendenti:

- mantenimento dell'equilibrio forza lavoro/produttività
- parità di genere;
- conciliazione vita privata /lavoro e azioni di Welfare;
- qualifica e formazione del personale;
- benessere e sicurezza dell'ambiente di lavoro.

Nel 2023 la forza lavoro totale è cresciuta in termini di unità. Al 31 dicembre 2023 il numero di **dipendenti era pari a 32**, due in più rispetto al 31 dicembre del 2022: a fronte di due cessazioni di rapporto sono state infatti assunte altre quattro risorse.

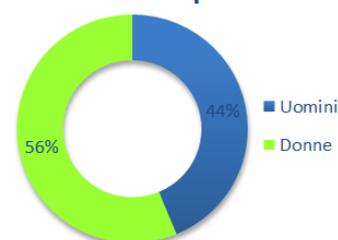
	TURNOVER			
	Situazione 1.1.2023	Assunzioni e incrementi	Dimissioni, pension. e cessazioni	Situazione 31.12.2023
<b>Contratti</b>				
Dirigenti	1			1
Quadri	6			7
Impiegati	23	4	2	24
<b>TOTALE</b>	<b>30</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>32</b>



Il processo di selezione è avvenuto nel rispetto dei principi generali delineati nel Codice Etico del Modello 231/01 e nel Sistema di gestione Qualità, seguendo criteri di meritocrazia e pari opportunità, senza alcuna discriminazione ed evitando qualsiasi tipo di favoritismo (**3 delle 4 nuove assunzioni sono donne**), registrando anche nel corso del 2023 una prevalenza del genere femminile (**56% di donne**) mentre sale, seppur di poco, il livello di qualifica (**84% con laurea o phd/master/specializzazioni**).

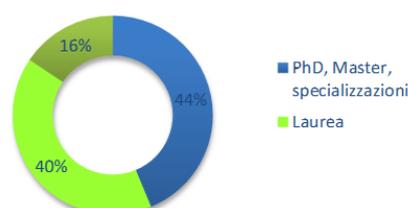
	SESSO			
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	TOT
Uomini	1	3	10	14
Donne	0	4	14	18
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>24</b>	<b>32</b>

Distribuzione per sesso



	TITOLO STUDIO			
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	TOT
PhD, Master, specializzazioni	1	6	7	14
Laurea	0	0	13	13
Diploma	0	1	4	5
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>24</b>	<b>32</b>

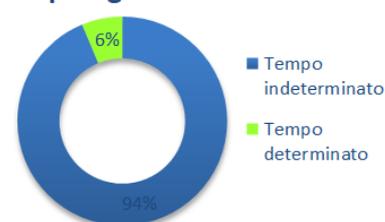
Titolo di studio



Delle quattro nuove risorse due sono state inquadrare con contratto a Tempo Indeterminato, mentre due sono state assunte a tempo determinato, portando al **94% la percentuale di rapporti stabili**.

Stabilizzazione	TIPOLOGIA CONTRATTUALE			
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	TOT
Tempo indeterminato	1	7	22	30
Tempo determinato			2	2
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>24</b>	<b>32</b>

Tipologia contrattuale



È stato inoltre attivato 1 stage extra-curriculare e altri 6 stage in collaborazione con istituti di istruzione superiore, centri di formazione professionale e Università, alcuni dei quali hanno anche sviluppato la loro tesi di laurea in azienda.

Nel corso del 2023 non ci sono state variazioni nell'assetto organizzativo della Società.

Dal punto di vista economico, il costo del lavoro è sostanzialmente stabile e in linea con le previsioni: pur rilevando un aumento del numero delle risorse, con un conseguente aumento degli stipendi e degli oneri previdenziali e assicurativi, nel 2023 si è registrata una frenata dell'inflazione che ha avuto effetti positivi sul valore dell'accantonamento al Trattamento di Fine Rapporto (TFR).

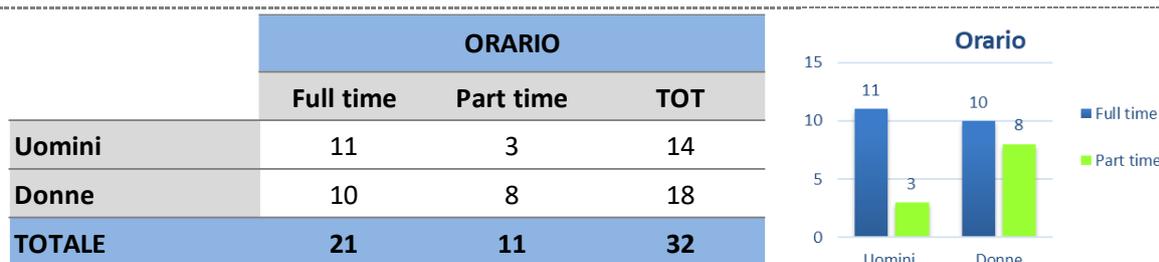
Il **costo del personale** si è quindi attestato complessivamente a **Euro 1.707.710**.

#### Conciliazione vita privata /lavoro

Per garantire la conciliazione vita privata /lavoro, oltre alla concessione della flessibilità dell'orario e delle eventuali richieste di lavoro part time (circa un terzo del personale, il 34%,

prevalentemente padri e madri, ne usufruisce), nel mese di giugno, anche al termine dell'emergenza pandemica, sono stati rinnovati gli accordi individuali con i singoli lavoratori per favorire e regolarizzare l'utilizzo dello Smart Working (SW) come modalità alternativa di lavoro (anche in ottica di sostenibilità ambientale, con la riduzione degli spostamenti casa-lavoro). Su base annuale la percentuale di giorni di SW sul totale dei giorni lavorati è stata del 18% pari a oltre 1.194 gg in SW sul totale di 6.628 gg lavorati.

### CONCILIAZIONE VITA PRIVATA/LAVORO



Un'ulteriore attività proseguita anche nel 2023 proprio per garantire la conciliazione vita privata/lavoro, è la riattivazione del Piano di welfare, implementato nel 2021 nell'ambito del progetto COMMUNI-care finanziato dal Bando Regionale *Progettazione e attivazione di interventi di Welfare aziendale*, proseguito fino a metà 2022 e poi interrotto, a causa dei fattori esterni di cui sopra.

A dicembre 2022 Envipark, infatti, insieme ad altre aziende insediate nel Parco (Irion srl, Altair Engineerings s.r.l., WpWeb e W.P. Format) ha partecipato al nuovo Bando Regionale per l'“Attivazione di piani di welfare aziendale e territoriale nel tessuto imprenditoriale piemontese”, presentando un nuovo Progetto **Communi-care 2.0: un welfare sempre più sostenibile**, in cui son stati ampliati ulteriormente i servizi, tra cui soprattutto quelli legati alla mobilità sostenibile. Il Progetto è stato ammesso a finanziamento ed è stato avviato nel mese di aprile 2023.

Con il nuovo Piano sono stati attivati **12 servizi/iniziative**, alcuni in continuità con il precedente piano: 5 nell'area "Conciliazione dei tempi di vita e di lavoro" (consulente fiscale, CAF, Assistenti sociali, Cinema summer school, fattorino aziendale), 4 nell'Area «benessere globale di lavoratrici/lavoratori» (lezioni di yoga, sedute di osteopatia, lezioni di posturologia/funzionale, sportelli di sostegno psicologico), 4 nell'area “Mobilità sostenibile” (corso di meccanica base, officina mobile, noleggio bici e totem per riparazione bici).

Per favorire una maggiore conciliazione vita privata/lavoro tutti i servizi sono erogati all'interno del parco, con la messa a disposizione di locali opportunamente allestiti, e/o con modalità a distanza.

Per consentire la libera scelta delle prestazioni in base alle proprie esigenze, i servizi sono fruibili mediante un “Credito Welfare” assegnato a ciascun lavoratore e caricato su un App gratuita personalizzata.

### Formazione

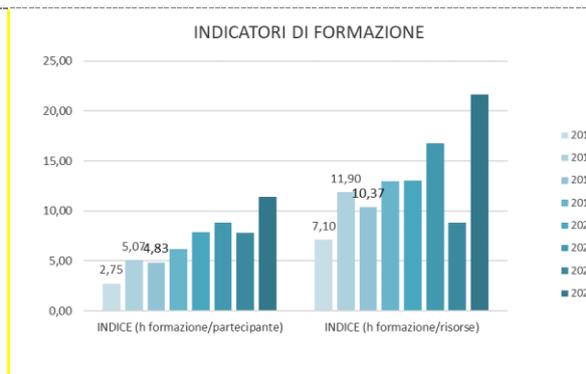
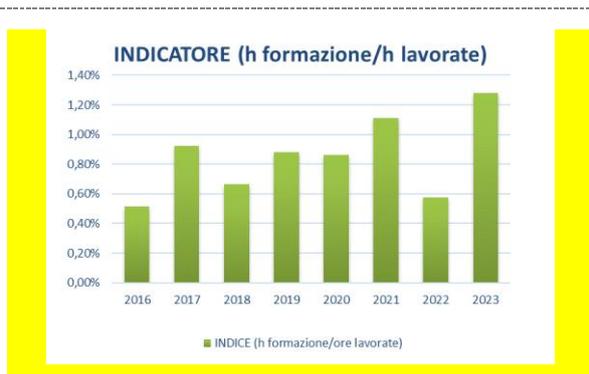
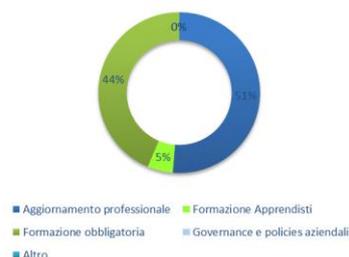
Oltre alle attività di formazione eseguite nell’ambito del Piano di Welfare di cui sopra, legate al benessere dei lavoratori, nel 2023 si sono svolte diverse attività di formazione, alcune nel rispetto di quanto previsto dalle disposizioni di legge altre per aggiornamento professionale:

- 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.

In totale, nel corso dell’anno, sono state erogate **628 ore di formazione** che hanno coinvolto quasi l’85% dei lavoratori, ottenendo un indicatore decisamente superiore agli obiettivi del Piano di qualità e ambiente.

## FORMAZIONE

	<b>FORMAZIONE</b>
	<b>TOT</b>
<b>Ore lavorate</b>	48979,5
<b>Ore di formazione totali</b>	<b>628</b>
<b>h formazione/ore lavorate</b>	1,28%
<b>h formazione/dipendente</b>	19,6



### Promozione della sicurezza sul posto di lavoro

Per quanto riguarda la sicurezza e la salute dei lavoratori sul luogo di lavoro (ai sensi del D.lgs. 81 e s.m.i.), nel 2023, sono state presidiate tutte le attività previste dal sopracitato D.lgs. 81/08 s.m.i.:

- esecuzione della riunione periodica ex art. 35;
- monitoraggio e 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;
- monitoraggio dell'andamento Infortuni: nel corso del 2023 non si è verificato alcun infortunio;

## SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO

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

**Remunerazione degli Amministratori.** Lo Statuto sociale riconosce all'Assemblea la determinazione dell'importo complessivo per la remunerazione di tutti gli amministratori, inclusi quelli investiti di particolari cariche, nei limiti e in conformità alle norme nazionali e/o regionali vigenti in materia. Nell'esercizio 2023 sono stati corrisposti al Consiglio di Amministrazione compensi, corrispondenti ad un costo aziendale di Euro 64.897 (dato a bilancio). La tabella che segue rappresenta la distribuzione.

RUOLO	MANDATO	NOMINA	COMPENSO
PRESIDENTE	2020-22	14/07/2021	11.141
PRESIDENTE	2023-25	13/07/2023	0
AMMINISTRATORE DELEGATO	2020-22 poi 2023-25	14/07/2021 poi 13/07/2023	46.676 (*)
CONSIGLIERI (gettoni)	2020-22	14/07/2021	3.818
CONSIGLIERI (forfait)	2023-25	13/07/2023	3.262
Totale complessivo			<b>64.897</b>

(\*) 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 2023 è terminato il mandato amministrativo 2020-22, avviato il 14/07/2021.

Il 13 luglio 2023 l'assemblea dei soci ha nominato i componenti del nuovo C.d.A. e ha stabilito per il nuovo mandato i seguenti emolumenti:

- Di assegnare a i membri del Consiglio di Amministrazione non investiti di particolari incarichi un compenso forfettario lordo per persona di Euro 2.200 per ciascun anno del mandato.

- b. Di assegnare la somma di Euro 40.000 quale emolumento lordo complessivo annuo spettante all' Amministratore Delegato. Questa cifra è comprensiva di: una quota variabile (Management By Objectives, MBO) pari al 30% del compenso annuo lordo legata al raggiungimento di obiettivi fissati ai sensi di Statuto, dal Consiglio di Amministrazione;

Per il biennio 2024-2025 gli obiettivi per il riconoscimento della quota variabile dell'Amministratore Delegato<sup>6</sup> sono i seguenti:

- Per il 50% quale indennità legata al mantenimento dei ricavi immobiliari da locazione (componente affitti immobili e centro convegni) nell'intorno di 1.900.000 Euro (con headroom del 15%);
- Per il 50% quale indennità legata al raggiungimento dell'obiettivo dei ricavi annuali dell'area Ricerca e Innovazione derivanti da Progetti e commesse (compre le variazioni dei progetti in corso) nell'intorno di 2.900.000 Euro (con headroom del 15%);

Si precisa che 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 2024 la Società ha proseguito regolarmente la propria attività operativa nei vari settori in cui opera ed ha assolto tutte le obbligazioni assunte.

Come previsto nel Piano Industriale 2024-2026, ad inizio 2024 è stato stipulato il contratto con il Politecnico di Torino avente per oggetto *“messa a disposizione di spazi, impianti di base, servizi di facility management, nonché opere di adeguamento necessarie all'insediamento delle attrezzature connesse alla realizzazione dell'infrastruttura di ricerca i-ENTRANCE@ENL, della infrastruttura tecnologica di innovazione COSYET e dello sviluppo degli attuali laboratori del Politecnico presso Environment Park”*.

Si tratta di un importante contratto della durata massima di 9 anni con un valore complessivo dei ricavi pari ad Euro 3.000.000. Questo contratto rientra nella strategia di definizione di accordi pluriennali con PoliTo e IIT per il potenziamento e la gestione di infrastrutture di ricerca nel Parco Tecnologico.

---

<sup>6</sup> Fissati dal C.d.A. in data 19-01-2024, coerenti con gli obiettivi stabiliti nel Piano Industriale approvato dall'assemblea dei soci il 13-12-2023

Si segnala inoltre l'avvio delle interlocuzioni conseguenti l'ipotesi di ingresso del Politecnico nel Capitale Sociale di Environment Park.

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

Il 2024 sarà il primo anno del Piano Industriale 2024-26.

Nell'esercizio in corso si stanno avviando le sei strategie indicate nel Piano: 1) Climate and Energy; 2) Innovation & Sustainability; 3) Servizi Immobiliari e Infrastrutture di Ricerca; 4) HR e Welfare; 5) Prospettive di sviluppo nella Città; 6) Communication & Sustainability.

Attraverso la pianificazione degli investimenti previsti nel Piano, la strategia Energia e Clima si sviluppa con azioni e interventi orientati al raggiungimento della neutralità climatica entro il 2030 (un mix di energie rinnovabili, un sistema di misurazione dell'efficienza energetica e riduzione del fabbisogno di energia primaria).

Nei primi mesi dell'anno il sistema regionale dei Poli di Innovazione è stato rafforzato con il varo del progetto CLIPS di cui Envipark capofila leader e coordinatore per le tematiche della transizione ecologica.

I servizi immobiliari si prevede possano mantenere la piena occupazione degli spazi e saranno integrati con l'ampliamento delle infrastrutture di ricerca fra cui il summenzionato contratto pluriennale I-Entrance con il Politecnico rappresenta il tassello principale. In questo quadro il sostegno dei ricavi immobiliari dell'anno è sostanzialmente certo e consente di garantire l'adeguato impulso per le attività di ricerca.

L'area R&I continua a beneficiare dell'impulso di risorse provenienti dalla programmazione europea e dal PNRR. L'attività del gruppo di Business Development, adeguatamente supportata dai vertici aziendali è strumento necessario per la ricerca di nuove opportunità e per la crescita dei ricavi. Integrazione con la business unit della Infrastrutture di Ricerca. Sulla base delle informazioni in nostro possesso è dunque ragionevole confermare il target indicato nel piano.

Per quanto riguarda le prospettive di sviluppo nella città, Envipark fa parte del gruppo di soggetti che sta costituendo il Comitato Promotore con lo scopo di promuovere e sviluppare le aree (ora di proprietà di RFI) sulla spina di Torino nel tratto compreso tra il Politecnico ed Envipark (*Innovation Mile*).

Con strategie del Piano Industriale basate sul trasferimento tecnologico e servizi R&I, il capitale umano rappresenta un fattore sempre più determinante per il raggiungimento degli obiettivi. Coerentemente ai livelli indicati nel Piano, nel 2024 si procederà a rafforzare la forza lavoro al fine di raggiungere i target indicati, ponendo sempre molta attenzione al benessere dei lavoratori, considerata la chiave per garantire un ambiente di lavoro favorevole e produttivo.

L'asset della Centrale idroelettrica continua ad essere rilevante. Esauriti a fine febbraio 2024 gli effetti della convenzione con il Gestore dei Servizi Energetici (GSE) per la vendita di energia elettrica prodotta dall'impianto (certificati verdi), si sta ora provvedendo alle pratiche per il ribaltamento della produzione in autoconsumo, che porterà benefici diretti sul bilancio energetico del Parco in termini di risparmio.

Il Centro Convegni si prevede possa performare almeno quanto l'anno passato garantendo un adeguato flusso di ricavi.

Da un punto di vista finanziario, la società proseguirà nel regolare rimborso dei mutui in essere, secondo i piani di ammortamento (l'ultimo quello di Banca di Alba appositamente acceso per gli investimenti del Piano energia) e come anticipato sosterrà l'avvio degli investimenti con la liquidità disponibile e con quella generata dai flussi anche grazie ai contratti sulle infrastrutture di natura cash-positive.

Per tutte queste ragioni, come descritto in nota integrativa, la direzione ritiene di poter rispettare i target economici finanziari e patrimoniali previsti nel Piano Industriale e che il presupposto della continuità aziendale possa essere senz'altro mantenuto anche per tutto l'esercizio 2024.

## **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. Environment Park è considerata società a partecipazione pubblica;
- F. La Società, oltre alla sede legale, sita in Torino, Galleria San Federico N. 54 ed alla sede operativa di Via Livorno N. 60 – Torino, dispone di una piccola

sede secondaria (Co-working) in Loc. Torrent De Maillod 15, 11020 Quart Aosta, aperta nel corso del 2022, per la gestione di un progetto finanziato (tutt'ora in corso) dalla Regione Valle d'Aosta che ha richiesto l'apertura di un'unità locale in valle, quale condizione necessaria per il riconoscimento del contributo;

- 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 2023 sono state le seguenti:
- I pre-esistenti mutui ipotecari concessi da BPM, Credite Agricole e un Mutuo chirografario di Banca di Alba con garanzia SACE, *Garanzia Italia*;
  - I conti correnti bancari (nell'anno non hanno registrato saldi passivi)

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

## 12\_CONCLUSIONI

Con il 2023 è iniziato un nuovo triennio di governance. Il nuovo consiglio di amministrazione si è insediato il 13 luglio 2023; fin da subito ha raccolto il testimone del precedente mandato impegnandosi nella stesura di un piano industriale per il triennio 2024-2026.

In questo 2023 la governance e il vertice strategico hanno gettato le basi per lo sviluppo del Piano e stanno assicurando il loro impegno per:

- **Realizzare le strategie del Piano Industriale.** Particolare attenzione è posta alla roadmap 2030 per raggiungere l'obiettivo della neutralità climatica “emissioni zero”. Obiettivo decisamente sfidante, basato sull'idea di Parco come living-lab per nuove tecnologie e sistemi innovativi (in parte esistenti e in parte da implementare) e azioni per la decarbonizzazione. Un modello di sostenibilità replicabile su diverse scale.
- **Consolidare ed ampliare le relazioni istituzionali,** per attribuire al Parco la giusta centralità nelle relazioni con i propri stakeholder e con i principali interlocutori pubblici e privati.

- **Valorizzare il capitale umano.** Con strategie del Piano Industriale basate sul trasferimento tecnologico e servizi R&I, il capitale umano rappresenta un punto di forza. In un sistema labour intensive il benessere dei lavoratori è la chiave per garantire un ambiente di lavoro favorevole e produttivo. Per questa ragione la governance è particolarmente attenta sia a mettere in atto azioni di valorizzazione delle risorse umane sia a proseguire con iniziative di Welfare aziendale.
- **Proseguire nel Bilancio di sostenibilità.** Viene confermato l'impegno nel processo di rendicontazione non finanziaria e la redazione del report di sostenibilità per l'anno 2023. Si tratta di un tassello fondamentale per comunicare la dimensione di sostenibilità del Piano Industriale e per presentare agli stakeholder risultati raggiunti e strategie future legate al proprio personale percorso di sostenibilità aziendale.
- **Rafforzare e valorizzare le Infrastrutture di Ricerca.** Coerentemente con la propria Mission, con il 2023 si sono gettate le basi per il consolidamento e la crescita e delle infrastrutture di ricerca in particolare con l'avvio del progetto I-Entrance

Come ampiamente descritto in apertura, il quadro macroeconomico generale, non solo non è rassicurante, ma è anche generatore di incertezze e rischi. Il perseguimento delle strategie indicate dal Piano Industriale appare dunque particolarmente sfidante. Tuttavia è ben chiaro che di fronte agli scenari rappresentati dai cambiamenti climatici, non possiamo non raddoppiare il nostro impegno per la transizione ecologica.

Un ringraziamento infine va tutto Consiglio di amministrazione e al Collegio Sindacale per il sostegno, ma soprattutto alla struttura aziendale che nell'azione quotidiana, persegue, più di prima, obiettivi di sostenibilità ambientale, sociale ed economica per l'organizzazione e non solo, adotta strategie e modalità lavorative che hanno consentito di raggiungere risultati tangibili, in termini numerici, e anche intangibili valore aggiunto generato e distribuito.

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 2023 che si chiude con un utile netto di Euro 69.518**

Per il Consiglio di amministrazione

Il Presidente

On. Giacomo Portas

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

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

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	0
2) costi di sviluppo	-	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	5.750	3.039
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	0
7) altre	5.300	7.950
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>11.050</b>	<b>10.989</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	29.385.868	30.687.993
2) impianti e macchinario	2.357.633	2.444.153
3) attrezzature industriali e commerciali	77.666	83.976
4) altri beni	-	0
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	0
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>31.821.167</b>	<b>33.216.122</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>1) partecipazioni in</b>		
d-bis) altre imprese	500	500
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
4) strumenti finanziari derivati attivi	103.850	182.215
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>104.350</b>	<b>182.715</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>31.936.567</b>	<b>33.409.826</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	44.741	56.741
3) lavori in corso su ordinazione	3.554.461	3.986.150
4) prodotti finiti e merci	0	0
<b>Totale rimanenze</b>	<b>3.599.202</b>	<b>4.042.891</b>
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.331.042	938.069
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>1.331.042</b>	<b>938.069</b>
<b>3) verso imprese collegate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.849	12.019
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>11.849</b>	<b>12.019</b>
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	86.086	274.161
esigibili oltre l'esercizio successivo	195.937	244.921
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>282.023</b>	<b>519.082</b>
<b>5-ter) imposte anticipate</b>	<b>3.134</b>	<b>14.250</b>
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	168.046	29.995
esigibili oltre l'esercizio successivo	17.007	10.219
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>185.053</b>	<b>40.214</b>

Totale crediti	1.813.101	1.523.634
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	2.004.658	1.440.632
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	1.680	1.733
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>2.006.338</b>	<b>1.442.365</b>
Totale attivo circolante (C)	7.418.641	7.008.890
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>141.615</b>	<b>93.835</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>39.496.823</b>	<b>40.512.551</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>	<b>11.406.780</b>	<b>11.406.780</b>
III - Riserve di rivalutazione	5.197.110	5.197.110
<b>IV - Riserva legale</b>	<b>20.013</b>	<b>20.013</b>
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	105.646	111.908
Varie altre riserve	40.651	0
<b>Totale altre riserve</b>	<b>146.297</b>	<b>111.908</b>
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	78.926	133.179
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	69.518	34.388
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>16.918.644</b>	<b>16.903.378</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) per imposte, anche differite	24.924	42.057
4) altri	0	0
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>24.924</b>	<b>42.057</b>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.235.682	1.195.243
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	510.871	555.008
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.341.436	2.842.798
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>2.852.307</b>	<b>3.397.806</b>
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.096.592	3.331.575
<b>Totale acconti</b>	<b>3.096.592</b>	<b>3.331.575</b>
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.260.857	756.624
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>1.260.857</b>	<b>756.624</b>
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.012	10.012
<b>Totale debiti verso imprese collegate</b>	<b>10.012</b>	<b>10.012</b>
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	50.592	64.591
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>50.592</b>	<b>64.591</b>
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	67.137	69.050
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>67.137</b>	<b>69.050</b>

14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	277.232	259.446
esigibili oltre l'esercizio successivo	202.192	143.847
Totale altri debiti	479.424	403.293
Totale debiti	7.816.921	8.032.951
E) Ratei e risconti	13.500.652	14.338.922
Totale passivo	39.496.823	40.512.551

## Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.631.409	6.289.923
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(12.000)	(12.000)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(431.690)	(383)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	907.127	1.011.881
altri	77.887	86.113
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>985.014</b>	<b>1.097.994</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>7.172.733</b>	<b>7.375.534</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	27.006	49.336
7) per servizi	2.904.903	3.281.829
8) per godimento di beni di terzi	16.461	52.605
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.216.629	1.139.062
b) oneri sociali	372.184	351.838
c) trattamento di fine rapporto	105.223	184.878
e) altri costi	13.674	22.022
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>1.707.710</b>	<b>1.697.800</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	8.554	7.711
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.721.275	1.630.305
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	4.757	0
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>1.734.586</b>	<b>1.638.016</b>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	0
12) accantonamenti per rischi	-	0
14) oneri diversi di gestione	554.117	523.990
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>6.944.783</b>	<b>7.243.576</b>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	227.950	131.958
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	53.395	3.805
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.301	898
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>1.301</b>	<b>898</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>54.696</b>	<b>4.703</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	179.173	87.601
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>179.173</b>	<b>87.601</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(124.477)</b>	<b>(82.898)</b>
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	103.473	49.060
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	22.839	14.188
imposte relative a esercizi precedenti	-	0
imposte differite e anticipate	11.116	484
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>33.955</b>	<b>14.672</b>

21) Utile (perdita) dell'esercizio	69.518	34.388
------------------------------------	--------	--------

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	69.518	34.388
Imposte sul reddito	33.955	14.672
Interessi passivi/(attivi)	124.477	82.898
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	1.010	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	228.960	131.958
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	109.980	184.878
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.729.829	1.638.016
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	78.365	(154.792)
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	10.293	133.179
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.928.467	1.801.281
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.157.427	1.933.239
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	443.689	12.383
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(392.803)	106.261
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	504.233	110.251
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(47.780)	(5.723)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(838.270)	(515.610)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(108.328)	(1.251.837)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(439.259)	(1.544.275)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.718.168	388.964
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(124.477)	(82.898)
(Imposte sul reddito pagate)	(14.188)	(14.672)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(134.086)	(23.163)
Altri incassi/(pagamenti)	0	-
Totale altre rettifiche	(272.751)	(120.733)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.445.417	268.231
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(327.753)	(758.779)
Disinvestimenti	423	-
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(8.615)	(16)
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(335.945)	(758.795)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(44.137)	195.820
Accensione finanziamenti	0	800.000

(Rimborso finanziamenti)	(501.362)	(550.817)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(545.499)	445.003
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>563.973</b>	<b>(45.561)</b>
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	1.440.632	1.485.982
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.733	1.944
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>1.442.365</b>	<b>1.487.926</b>
<b>Di cui non liberamente utilizzabili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	2.004.658	1.440.632
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.680	1.733
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>2.006.338</b>	<b>1.442.365</b>
<b>Di cui non liberamente utilizzabili</b>	<b>-</b>	<b>0</b>

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

## Nota integrativa, parte iniziale

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2023 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.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2023 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, analogamente ai precedenti esercizi, 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.

Gli elementi di carattere straordinario che avevano negativamente influenzato il Bilancio 2022 (aumento dei vettori energetici, aggravio della rivalutazione del TFR e fenomeno siccitoso) sono da considerarsi quasi interamente superati e ciò consente ad Environment Park di chiudere il presente Bilancio con un reddito operativo in rilevante crescita e con un Utile netto ampiamente positivo.

Ha potuto quindi riprendere il positivo trend economico-finanziario che da anni caratterizza la Società, come risulta anche dal Piano industriale approvato nel 2023 e dettagliatamente descritto nella Relazione sulla gestione.

## Principi di redazione

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2023 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.

La direzione di Environment Park, sia sulla base dei risultati del presente Bilancio sia in considerazione delle risultanze emerse nei primi mesi dell'esercizio 2024 e della loro prospettata evoluzione - come delineato nel Piano industriale - 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, nel corso dell'esercizio non ha stipulato nuovi finanziamenti ed ha regolarmente proceduto al rimborso dei mutui in essere.

La Società conferma un adeguato equilibrio patrimoniale determinato sia da una buona situazione operativa sia da un adeguato assetto finanziario.

Lo scenario globale continua ad essere caratterizzato da una notevole incertezza generalizzata, determinata soprattutto dalla prosecuzione degli eventi bellici in Ucraina ed in Medio oriente che stanno nuovamente determinando un certo aggravio dei costi delle fonti energetiche. Tale situazione incide chiaramente anche sul poter fare previsioni affidabili. La direzione ritiene comunque che il previsto trend economico positivo dell'azienda, possa essere confermato e che il presupposto della continuità aziendale possa senz'altro essere mantenuto anche per tutto l'esercizio 2024.

## **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, impongano 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.

## **Criteri di valutazione applicati**

Nella predisposizione del presente Bilancio sono stati applicati i Criteri di valutazione di cui all'Art. 2426 del Codice civile. I suddetti criteri sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del Bilancio del precedente esercizio.

Non si è ricorso alle deroghe di cui all'Art. 2423-bis, comma 2 C.C..

Si ricorda che, nella redazione del Bilancio dell'esercizio 2022, la Società, in deroga a quanto disposto dall'Art. 2426, comma 1, n. 2 C.C. e avvalendosi della facoltà prevista dall'Art. 60, comma 7-bis del DL 104/2020, aveva ridotto del 45% la quota di ammortamento delle Immobilizzazioni relative alla Centrale idroelettrica, allo scopo di compensare i mancati ricavi derivanti dalla minor produzione di energia, determinata dallo straordinario fenomeno siccitoso manifestatosi nel corso dell'esercizio.

L'applicazione della deroga in esame aveva determinato:

- Una minore imputazione di quote di ammortamento relative alla Centrale elettrica pari a Euro 60.396;
- Una minore imputazione di Contributi ricevuti per il realizzo della Centrale elettrica pari a Euro 19.746;

- Un maggior carico fiscale di Euro 1.585 in quanto si era ritenuto di non mantenere la deducibilità fiscale degli ammortamenti non imputati.

Pertanto, l'applicazione della deroga aveva determinato un effetto economico positivo netto di complessivi Euro 39.065.

Nel 2023 la Società, essendosi notevolmente attenuato il fenomeno siccitoso, è tornata ad un conteggio di tutti gli ammortamenti in misura piena.

Environment Park, analogamente a quanto avvenuto nei precedenti esercizi, anche nel 2023 si è avvalsa della facoltà, prevista dall'Art. 12 co. 2 del DLgs. 139/2015, di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai crediti e ai debiti, nei casi in cui gli effetti siano irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta.

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

## **Altre informazioni**

Non si è verificata l'esigenza di ricorrere all'utilizzo del maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio per la convocazione dell'Assemblea per l'approvazione del 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 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%.

### 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	-	-	184.145	-	13.250	197.395
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	181.106	-	5.300	186.406
Valore di bilancio	0	0	3.039	0	7.950	10.989
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni	-	-	8.615	-	0	8.615
Ammortamento dell'esercizio	-	-	5.904	-	2.650	8.554
Totale variazioni	-	-	2.711	-	(2.650)	61
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	-	-	192.760	-	13.250	206.010
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	187.010	-	7.950	194.960

	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 bilancio	-	-	5.750	-	5.300	11.050

Il valore netto delle Immobilizzazioni immateriali ha subito un incremento netto di Euro 61, passando da Euro 10.989 a Euro 11.050, determinato dalle seguenti movimentazioni:

- Nuove acquisizioni: Euro 8.615;
- Quote di ammortamento di competenza: - Euro 8.554.

Le nuove acquisizioni si riferiscono essenzialmente all'acquisto di nuovi Programmi software per Euro 8.615.

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, Opere elettromeccaniche ed idrauliche, Impianti generici e specifici, Attrezzature generiche e Attrezzature scientifiche.

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e si riferiscono a costi di comprovata utilità pluriennale, esposti nell'attivo del Bilancio al lordo dei contributi in conto impianti e al netto dei relativi ammortamenti. Tale regola generale ha subito una parziale deroga a seguito della Rivalutazione di alcuni cespiti immobiliari operata nel Bilancio dell'esercizio 2008, in conformità alle disposizioni dettate dal DL 185/2008.

In applicazione del principio della prevalenza della sostanza sulla forma, la nuova versione dell'OIC 16 ha meglio precisato che le immobilizzazioni sono rilevate inizialmente alla data 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 2023, 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%
- Rete telematica: 25%
- Impianti d'allarme: 30%
- Impianti termici: 15%
- Opere elettromeccaniche centrale elettrica: 7%
- Opere idrauliche fisse Centrale elettrica: 1%
- Attrezzature: 15%
- Attrezzature varie Centrale elettrica: 10%

- Mobili e macchine ordinarie d'ufficio: 12%
- Macchine ufficio elettroniche: 20%
- Telefoni cellulari: 20%

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

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
<b>Costo</b>	52.409.227	4.226.727	2.515.213	-	-	59.151.167
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	21.720.765	1.782.574	2.431.237	-	-	25.934.576
<b>Svalutazioni</b>	469	-	-	-	-	469
<b>Valore di bilancio</b>	30.687.993	2.444.153	83.976	0	0	33.216.122
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	187.536	119.443	20.775	-	-	327.754
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	-	1.434	-	-	1.434
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	1.489.661	205.963	25.651	-	-	1.721.275
<b>Totale variazioni</b>	(1.302.125)	(86.520)	(6.310)	-	-	(1.394.955)
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	52.596.763	4.346.170	2.534.262	-	-	59.477.195
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	23.210.426	1.988.537	2.456.596	-	-	27.655.559
<b>Svalutazioni</b>	469	-	-	-	-	469
<b>Valore di bilancio</b>	29.385.868	2.357.633	77.666	-	-	31.821.167

Il valore netto delle Immobilizzazioni materiali ha subito un decremento di Euro 1.394.955, passando da Euro 33.216.122 a Euro 31.821.167, determinato dalle seguenti movimentazioni:

- Nuove acquisizioni: Euro 327.754;
- Dismissioni nette di cespiti: Euro 1.434;
- Svalutazioni: Euro 0;
- Quote di ammortamento di competenza: - Euro 1.721.275.

Le nuove acquisizioni si riferiscono ai seguenti cespiti:

- Spese incrementative su Immobili Lotto II: Euro 76.952;
- Spese incrementative su Centro servizi: Euro 110.584;
- Impianti ed infrastrutture di ricerca ad accesso aperto: Euro 7.500;
- Impianti antintrusione: Euro 10.780;
- Opere elettromeccaniche centrale elettrica: Euro 9.779;
- Rete telematica: Euro 91.384;
- Macchine ufficio elettroniche: Euro 10.543;
- Attrezzatura varia: Euro 3.857;
- Mobili e arredi: Euro 5.238;
- Telefoni cellulari: Euro 1.137.

Nel corso dell'esercizio in chiusura è stata alienata unicamente una Macchina ufficio elettronica (computer) avente un costo storico di Euro 1.726, ammortizzata per Euro 292. La cessione ha determinato una minusvalenza di Euro 1.010.

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

Come accennato in precedenza, nel corso dell'esercizio 2008, per alcuni Fabbricati industriali iscritti tra le Immobilizzazioni, la Società ha usufruito della Rivalutazione monetaria di cui all'Art. 15, commi 16 - 23, del DL 29/11/2008 N. 185 (convertito nella legge 28/01/2009 N. 2).

I Fabbricati oggetto di tale provvedimento sono quelli ubicati in Torino, Via Livorno N. 60, iscritti nella contabilità sociale come "Immobili Industriali Lotto I" e "Immobili Industriali Lotto II".

La Rivalutazione - che ha anche validità ai fini tributari - è stata eseguita, seguendo criteri estremamente prudenziali, sulla base di una Perizia di stima asseverata, redatta da un Perito indipendente.

Ai fini della Rivalutazione è stata utilizzata la tecnica contabile che prevede la riduzione dei Fondi di ammortamento.

In osservanza a quanto stabilito dall'Art. 15, comma 18, del DL 185/2008, i maggiori valori iscritti a seguito della Rivalutazione trovano la loro contropartita in una specifica Riserva di Patrimonio netto, denominata "Saldo attivo di rivalutazione Art. 15 DL 185/2008", da considerarsi fiscalmente in sospensione d'imposta.

Considerato che la citata Perizia di stima precisa espressamente che la residua possibilità di utilizzazione del complesso immobiliare di Environment Park possa comprendere un arco temporale che va ampiamente oltre l'anno 2042, si è ritenuto, contestualmente alla rivalutazione ed in conformità a quanto previsto dal documento OIC N. 16, di modificare l'originario Piano di ammortamento degli immobili in funzione di tale maggiore durata, con conseguente allungamento del Piano stesso ed invarianza delle quote annuali di accantonamento.

Si precisa che la categoria di immobili rappresentata dal cosiddetto "Centro servizi" - di più recente realizzazione rispetto ai rimanenti edifici - sempre in un'ottica di estrema prudenza, non è stata oggetto di rivalutazione.

I Contributi ricevuti da vari Enti per la realizzazione delle diverse tipologie immobiliari vengono imputati al conto economico in perfetto parallelismo con il processo di ammortamento dei relativi cespiti, nel pieno rispetto del principio di correlazione costi-ricavi, tenuto conto della maggior vita utile assegnata agli immobili a seguito della Rivalutazione operata nel 2008, come sopra descritta.

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 2023. Il suddetto valore è pari a Euro 103.850, mentre al 31 Dicembre del precedente esercizio ammontava a Euro 182.215. La variazione è da attribuirsi all'andamento dei tassi di interesse.

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

La variazione dell'importo delle Immobilizzazioni finanziarie deriva unicamente dal diverso valore del Derivato di copertura alla data di chiusura dell'esercizio.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	500	500	182.215
Valore di bilancio	500	500	182.215
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	0	0	-
Altre variazioni	0	0	(78.365)
Totale variazioni	0	0	(78.365)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	500	500	103.850
Valore di bilancio	500	500	103.850

### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Non vi sono Crediti iscritti nelle Immobilizzazioni finanziarie.

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Non vi sono Partecipazioni in imprese controllate possedute direttamente o per tramite di Società fiduciaria o per interposta persona.

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Non vi sono Partecipazioni in imprese collegate possedute direttamente o per tramite di Società fiduciaria o per interposta persona.

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

Non vi sono crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

### 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 7.418.641, si compone dei seguenti elementi:

- Rimanenze: Euro 3.599.202;
- Crediti: Euro 1.813.101;
- Disponibilità liquide: Euro 2.006.338.

I criteri di valutazione previsti per le diverse attività sono indicati negli specifici prospetti dedicati a ciascuna di esse.

### Rimanenze

Le Rimanenze sono costituite essenzialmente da Lavori in corso su ordinazione e Prodotti in corso di lavorazione.

I Lavori in corso su ordinazione rappresentano commesse a medio-lungo termine facenti riferimento a contratti di durata ultrannuale per la realizzazione di Progetti specifici o Commesse, su ordinazione del committente. Essi sono stati valutati, conformemente al dettato di cui all' Articolo 2426 N. 11 del Codice civile, in base ai corrispettivi contrattuali maturati con ragionevole certezza, vale a dire con il metodo della "percentuale di completamento", tenuto conto dello stato di realizzazione dei lavori alla data del 31 Dicembre 2023.

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 cessione del Brevetto hanno subito un rallentamento ma si confida che potranno giungere a definizione. Nell'esercizio in chiusura, analogamente al precedente, si è ritenuto di svalutare ulteriormente il suddetto Brevetto di Euro 12.000, al fine di allinearli al presumibile valore di mercato.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	0	0	0
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	56.741	(12.000)	44.741
<b>Lavori in corso su ordinazione</b>	3.986.150	(431.689)	3.554.461
<b>Prodotti finiti e merci</b>	0	0	0
<b>Totale rimanenze</b>	4.042.891	(443.689)	3.599.202

Le Rimanenze, rispetto al precedente esercizio, hanno subito un decremento pari a complessivi Euro 443.689, determinato:

- Per Euro 12.000 dalla citata svalutazione del Brevetto Plasma Sky;
- Per Euro 431.689 dal differente importo dei Lavori in corso su 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.

### 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'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 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 2023, ammontano a complessivi Euro 1.813.101, così suddivisi:

- Crediti verso clienti: Euro 1.331.042;
- Crediti verso Imprese collegate: Euro 11.849;
- Crediti tributari: Euro 282.023;
- Imposte anticipate: Euro 3.134;
- Crediti verso altri: Euro 185.053.

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 212.944 e si riferisce a:

- Crediti d'imposta (detrazioni) per Bonus facciate per Euro 164.494;
- Crediti d'imposta (detrazioni) per Ecobonus per Euro 31.443;
- Depositi cauzionali per Euro 17.007.

Tutti gli altri importi hanno scadenza **entro i 12 mesi** successivi alla chiusura del Bilancio e riguardano:

I **Crediti netti verso clienti** ammontano a Euro 1.331.042; importo ottenuto detraendo al valore nominale dei crediti stessi, svalutazioni (Fondo svalutazione crediti) per Euro 72.541.

I **Crediti verso Imprese collegate** si riferiscono a crediti verso Finpiemonte S.p.A. e derivano da un rapporto di locazione immobiliare; ammontano a Euro 11.849.

I **Crediti tributari**, iscritti al valore nominale per Euro 86.086, si riferiscono alle seguenti imposte e tasse:

- Credito d'imposta investimenti 2020, 2021 e 2022: Euro 8.717;
- Credito d'imposta per Ricerca e sviluppo: Euro 36.793;
- Imposta sostitutiva su rivalutazione TFR: Euro 5.266;
- IRES a credito: Euro 10.776;
- Crediti d'imposta (detrazioni) su Bonus facciate e Ecobonus: Euro 24.492;
- Ritenute eccedenti: Euro 42.

Le **Imposte anticipate** si riferiscono a differenze temporanee derivanti dalla deducibilità differita di componenti negative di reddito iscritte in Bilancio nell'esercizio di competenza ed ammontano a Euro 3.134.

I **Crediti verso altri** riguardano prevalentemente Anticipi a fornitori ed ammontano a Euro 168.046.

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

I Crediti iscritti nell'attivo circolante ammontano a Euro 1.813.101, rispetto al valore di Euro 1.523.634 rilevato al 31 Dicembre 2022 e, pertanto, fanno registrare un incremento complessivo di Euro 289.467.

Le variazioni rispetto all'esercizio precedente, derivanti dall'ordinaria attività di gestione, sono classificabili come segue:

- Crediti verso clienti: + 392.973;
- Crediti verso Imprese collegate: - 170;
- Crediti tributari: - 237.059;
- Imposte anticipate: - 11.116;
- Crediti verso altri: + 144.839.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	938.069	392.973	1.331.042	1.331.042	-
<b>Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante</b>	12.019	(170)	11.849	11.849	-
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	519.082	(237.059)	282.023	86.086	195.937
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	14.250	(11.116)	3.134		
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	40.214	144.839	185.053	168.046	17.007
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.523.634	289.467	1.813.101	1.597.023	212.944

## 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. Non esistono crediti nei confronti di clienti esteri.

## 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.

Il saldo di Euro 2.006.338 rappresenta le Disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	1.440.632	564.026	2.004.658
<b>Assegni</b>	0	0	0
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	1.733	(53)	1.680
<b>Totale disponibilità liquide</b>	1.442.365	563.973	2.006.338

Le disponibilità liquide alla data del 31 Dicembre 2023<sup>4</sup> rilevano, rispetto al precedente esercizio, un incremento di Euro 563.973, essenzialmente derivante dall' andamento dell'attività di gestione.

## **Ratei e risconti attivi**

La voce ammonta a Euro 141.615 e riguarda esclusivamente Risconti attivi derivanti da costi, la cui competenza è in parzialmente da attribuirsi agli esercizi successivi.

La posta riguarda principalmente Oneri su prodotti finanziari derivati (Euro 45.750), Oneri accessori su finanziamenti (Euro 17.698), Oneri per realizzo locali (Euro 12.287). Sono inoltre presenti, quote di costo relative ad Assicurazioni, Canoni di noleggio, Manutenzioni in abbonamento, Assistenza informatica, Spese telefoniche, Polizze fidejussorie e Altre prestazioni di servizi, per complessivi Euro 65.880.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti attivi</b>	93.835	47.780	141.615
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	93.835	47.780	141.615

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 2023, ammonta a Euro 16.918.644 ed è costituito dalle seguenti Voci:

- Capitale sociale Euro 11.406.780;
- Riserva di rivalutazione: Euro 5.197.110;
- Riserva legale: Euro 20.013;
- Riserva ex Art. 60, co. 7 ter DL 104/2020: Euro 40.650;
- Riserva straordinaria: Euro 105.646;
- Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi: Euro 78.926;
- Riserva di arrotondamento Euro: Euro 1;
- Utile dell'esercizio Euro 69.518.

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio netto al 31 Dicembre 2023 si è incrementato di Euro 15.266 rispetto all'anno precedente.

L' utile netto di Euro 34.388, conseguito nell'esercizio 2022, è stato interamente destinato alla Riserva ex Art. 60, co. 7ter DL 104/2020, giusta delibera assembleare del 13/07/2023.

Tale destinazione è stata imposta dalla citata norma di legge, in considerazione del fatto che la Società, come esposto in precedenza, si era avvalsa della facoltà di sospendere parzialmente gli Ammortamenti dei cespiti di alcune categorie patrimoniali.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
<b>Capitale</b>	11.406.780	-	-	-	-		11.406.780
<b>Riserve di rivalutazione</b>	5.197.110	-	-	-	-		5.197.110
<b>Riserva legale</b>	20.013	-	-	-	-		20.013
<b>Altre riserve</b>							
<b>Riserva straordinaria</b>	111.908	-	-	-	(6.262)		105.646
<b>Varie altre riserve</b>	0	34.388	1	-	6.262		40.651
<b>Totale altre riserve</b>	111.908	34.388	1	-	0		146.297
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	133.179	-	-	54.253	-		78.926
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	0	-	-	-	-		0
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	34.388	(34.388)	-	-	-	69.518	69.518
<b>Totale patrimonio netto</b>	16.903.378	0	1	54.253	0	69.518	16.918.644

## Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva ex Art. 60, comma 7 ter, DL 104/2020	40.650
Riserva di arrotondamento Euro	1
<b>Totale</b>	<b>40.651</b>

Le variazioni delle voci del Patrimonio netto intervenute nel corso dell'esercizio derivano:

- Dalla destinazione dell' Utile conseguito nell'anno 2022, interamente confluito nella nella Riserva ex Art. 60, comma 7 ter, DL 104/2020, per Euro 34.388;
- Dalla destinazione di parte della Riserva straordinaria alla Riserva ex Art. 60, comma 7 ter, DL 104/2020, per Euro 6.262;
- Dalla riduzione della Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi per Euro 54.253, connessa alla valutazione del Prodotto finanziario derivato allocato tra le Immobilizzazioni Finanziarie;
- Dall'iscrizione dell'Utile dell'esercizio in chiusura per Euro 69.518.

### 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 20.013;
- della Riserva ex Art. 60, comma 7 ter, DL 104/2020 per Euro 40.650;
- della Riserva straordinaria per Euro 105.646;
- dalla Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi per Euro 78.926;
- dell' Utile netto dell'esercizio in chiusura per Euro 69.518.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Capitale</b>	11.406.780	Capitale sociale	B	0	0	0
<b>Riserve di rivalutazione</b>	5.197.110	Riserva di rivalutazione monetaria	A - B	0	0	0
<b>Riserva legale</b>	20.013	Riserva di utili	A - B	0	0	0
<b>Altre riserve</b>						
<b>Riserva straordinaria</b>	105.646	Riserva di utili	A - B - C	105.646	0	6.262
<b>Varie altre riserve</b>	40.651	Riserva speciale ex Art. 60 co. 7-ter DL 104/2020rISE	B - E	0	0	0
<b>Totale altre riserve</b>	146.297			105.646	0	6.262
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	78.926	Riserva per strumenti finanziari derivati		-	0	0
<b>Totale</b>	16.849.126			105.646	0	6.262
<b>Quota non distribuibile</b>				6.262		
<b>Residua quota distribuibile</b>				99.384		

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 ex Art. 60, co. 7-ter DL 104/2020	40.650	Riserva speciale	E	0	0	0
Riserva arrotondamento Euro	1	Riserva di arrotondamento	E	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>40.651</b>					

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). La suddetta Riserva deve essere considerata indisponibile per l'importo di Euro 6.262, corrispondente alla differenza tra l'effetto economico positivo derivante dall'applicazione della deroga (Euro 40.650) e l'Utile netto dell'esercizio (Euro 34.388) destinato a Riserva indisponibile.

La Riserva ex Art. 60 , comma 7-ter, DL 104/2020 corrisponde all'effetto economico positivo determinato dalla quota di ammortamento non effettuata nell'esercizio 2022 in relazione ai cespiti che compongono la Centrale idroelettrica, in applicazione della deroga concessa dall'Art. 60, comma 7-bis, DL 104/2020 (Euro 40.650). La Riserva si considererà liberata al termine del periodo di ammortamento o con la cessione o svalutazione delle corrispondenti immobilizzazioni. La Riserva è indisponibile, non può essere distribuita e può essere utilizzata solamente a copertura di perdite (B - E).

La Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi è strettamente vincolata al Derivato di copertura contro i rischi di rialzo dei tassi di interesse, in relazione al Mutuo acceso nel 2019 (E).

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.

### Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

La Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi accoglie le variazioni di fair value della componente riferibile al valore intrinseco degli Strumenti derivati di copertura di flussi finanziari. La Riserva è iscritta al netto degli effetti fiscali.

La Riserva in esame, ai sensi dell'Articolo 2426, comma 1 bis del Codice civile, non rientra nel computo del Patrimonio netto per le finalità di cui agli Articoli 2412, 2433, 2442, 2446 e 2447 e, se positiva, non è disponibile e non è utilizzabile a copertura delle perdite.

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	133.179
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	54.253
Valore di fine esercizio	78.926

### Fondi per rischi e oneri

I Fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali Fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

I Fondi in questione si riferiscono essenzialmente a passività per Imposte differite per Euro 24.924 che, pur essendo di competenza dell'esercizio, saranno probabilmente esigibili in periodi futuri. Sono state stanziare in relazione al fair value del prodotto finanziario derivato di copertura (Mark to Market) alla data del 31 Dicembre 2023.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	42.057	0	42.057
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Altre variazioni	(17.133)	-	(17.133)
Totale variazioni	(17.133)	-	(17.133)
Valore di fine esercizio	24.924	0	24.924

## 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 2023, calcolate in base al disposto di cui all'Art. 2120 del Codice civile ed alla vigente legislazione lavoristica. Esso ammonta a complessivi Euro 1.235.682.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.195.243
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	105.223
Utilizzo nell'esercizio	64.784
Totale variazioni	40.439
Valore di fine esercizio	1.235.682

## Debiti

I Debiti alla data del 31 Dicembre 2023 sono iscritti al loro valore nominale ed ammontano a complessivi Euro 7.816.921. 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 5.273.293 e si riferiscono a:

- Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 510.871;
- Acconti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 3.096.592;
- Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 1.260.857;
- Debiti verso imprese collegate: Euro 10.012;
- Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 50.592;
- Debiti verso Istituti di previdenza esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 67.137;
- Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 277.232.

I debiti esigibili **oltre l'esercizio successivo** ammontano a Euro 2.543.628 e si riferiscono a:

- Mutui bancari: Euro 2.341.436;
- Altri debiti - Depositi cauzionali: Euro 202.192.

Per i Debiti iscritti al passivo è stata valutata l'applicabilità del criterio del costo ammortizzato, come definito dall'Art. 2426 del C.C., tenendo conto del fattore temporale e del valore nominale, conformemente a quanto previsto dal medesimo Art. 2426, comma 1, N. 8 del C.C.. Per tutti i debiti è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato, quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti ed ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo oppure se i debiti sono

esigibili entro i successivi dodici mesi. La Società, pertanto, ai sensi dell'Art. 12, co. 2 del DLgs. 139/2015 e del quarto comma dell'Art. 2423 C.C., stante la suddetta irrilevanza ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta, ha ritenuto di non applicare il criterio del costo ammortizzato a tutti i debiti iscritti nel Bilancio.

## Variazioni e scadenza dei debiti

Rispetto al 31 Dicembre 2022 i Debiti registrano una diminuzione complessiva di Euro 216.030.

Nel corso del 2023 non sono stati accessi nuovi finanziamenti.

La Società nel corso del 2023 ha regolarmente pagato tutte le rate di rimborso dei mutui in essere.

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
<b>Debiti verso banche</b>	3.397.806	(545.499)	2.852.307	510.871	2.341.436
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	0	0	0	0	-
<b>Acconti</b>	3.331.575	(234.983)	3.096.592	3.096.592	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	756.624	504.233	1.260.857	1.260.857	-
<b>Debiti verso imprese collegate</b>	10.012	0	10.012	10.012	-
<b>Debiti tributari</b>	64.591	(13.999)	50.592	50.592	0
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	69.050	(1.913)	67.137	67.137	-
<b>Altri debiti</b>	403.293	76.131	479.424	277.232	202.192
<b>Totale debiti</b>	8.032.951	(216.030)	7.816.921	5.273.293	2.543.628

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 2023 si riferiscono a rapporti accessi in Italia. Non esistono debiti verso fornitori esteri.

## 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 2023 l'importo residuo di detto mutuo era di Euro 213.313. 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 2023 l'importo residuo di detto Mutuo era di Euro 2.049.521. La scadenza del finanziamento, in considerazione della moratoria di cui si è beneficiato nel 2020, è stabilita al 31 Marzo 2030.

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	2.262.833	0	0	2.262.833	589.474	2.852.307
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	-	-	0
Acconti	-	-	-	-	3.096.592	3.096.592
Debiti verso fornitori	-	-	-	-	1.260.857	1.260.857
Debiti verso imprese collegate	-	-	-	-	10.012	10.012
Debiti tributari	-	-	-	-	50.592	50.592
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	-	67.137	67.137
Altri debiti	-	-	-	-	479.424	479.424
<b>Totale debiti</b>	<b>2.262.833</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.262.833</b>	<b>5.554.088</b>	<b>7.816.921</b>

### 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 27.965;
- Risconti passivi Euro 13.472.687.

I Ratei passivi si riferiscono ad Interessi passivi sui mutui e ad Oneri su contributi per progetti.

I Risconti passivi, analogamente ai precedenti esercizi, riguardano principalmente Contributi ricevuti per la realizzazione del Parco tecnologico che affluiscono al conto economico parallelamente alle quote di ammortamento dei cespiti a cui si riferiscono, ammontanti a Euro 13.037.127.

Sono inoltre presenti Risconti relativi a Contributi per adeguamento locali (euro 163.837), Contributi su investimenti 2020, 2021 e 2022 (euro 43.981), Contributi per Bonus facciate (euro 196.365) e Contributi per Ecobonus (euro 30.460) ed Altri risconti (euro 917).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	36.335	(8.370)	27.965
Risconti passivi	14.302.587	(829.900)	13.472.687
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>14.338.922</b>	<b>(838.270)</b>	<b>13.500.652</b>

Nel corso del 2023 i Ratei ed i Risconti passivi si sono decrementati di Euro 838.270, 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 7.172.733 e, rispetto al precedente esercizio, ha registrato un decremento di Euro 202.801, in larga parte determinato dalla riduzione dei Rimborsi spesa e dei Contributi, a seguito del contenimento dei prezzi delle fonti energetiche.

Il Valore della produzione è così composto:

- Ricavi delle vendite e delle prestazioni Euro 6.631.409;
- Variazione rimanenze di prodotti semilavorati e finiti - Euro 12.000;
- Variazione di lavori in corso su ordinazione - Euro 431.690;
- Contributi Euro 907.127;
- Ricavi e proventi diversi Euro 77.887.

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

I Ricavi delle vendite e prestazioni sono composti da:

- Servizi immobiliari: Euro 1.976.759;
- Commesse progetti e consulenze: Euro 2.859.373;
- Cessione di energia elettrica: Euro 229.788;
- Rimborsi spese: Euro 1.565.489.

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 incrementati di Euro 104.838;
- I Ricavi per progetti commesse e consulenze, al netto della variazione del Magazzino, si sono ridotti di Euro 125.082;
- I Ricavi per cessione di energia elettrica si sono incrementati di Euro 44.073;
- I Ricavi per Rimborsi spesa si sono ridotti di Euro 113.650.

## **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 6.944.783 e, rispetto al 2022, fanno registrare un contenimento di Euro 298.793, principalmente dovuto alla riduzione dei costi per servizi - in particolare dei costi energetici che nel precedente esercizio avevano fatto registrare una notevole impennata a seguito del conflitto scoppiato in Ucraina.

I Costi della produzione sono così composti:

- Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci: Euro 27.006;
- Servizi: Euro 2.904.903;

- Spese per godimento beni di terzi: Euro 16.461;
- Spese per il personale: Euro 1.707.710;
- Ammortamenti e Accantonamenti : Euro 1.734.586;
- Oneri diversi di gestione: Euro 554.117.

## Proventi e oneri finanziari

Il saldo dei proventi ed oneri finanziari è negativo per Euro 124.477, per effetto dell'eccedenza degli Oneri finanziari (Euro 179.173) rispetto ai Proventi finanziari (Euro 54.696).

Rispetto all'esercizio 2022, il saldo negativo si è incrementato di Euro 41.579, soprattutto a causa dell'aumento dei tassi di interesse.

### Composizione dei proventi da partecipazione

Environment Park, nel corso del 2023, 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 su mutui, nonché da interessi su cauzioni e su Aperture di credito. Altre componenti negative sono rappresentate da Oneri accessori e spese relativi a mutui ed aperture di credito, nonché da oneri per prodotti finanziari derivati.

Non sussistono Oneri finanziari capitalizzati.

	Interessi e altri oneri finanziari
<b>Prestiti obbligazionari</b>	0
<b>Debiti verso banche</b>	176.557
<b>Altri</b>	2.616
<b>Totale</b>	179.173

## 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 2023 non si sono rilevati elementi di Ricavo di entità o incidenza eccezionali.

Si evidenzia che la Voce A5 del Conto economico - Ricavi e proventi diversi - comprende Sopravvenienze attive per Euro 8.873 nonché Riparti da Procedure concorsuali per Euro 1.211.

Nel corso dell'esercizio 2023 non si sono rilevati elementi di Costo di entità o incidenza eccezionali.

Si segnala che alla Voce B 14) del Conto economico - Oneri diversi di gestione - sono iscritte Sopravvenienze passive per Euro 27.701 nonché Minusvalenze patrimoniali per Euro 1.010.

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

### Imposte correnti sul reddito dell'esercizio

Le imposte correnti sul reddito sono accantonate secondo il principio di competenza. Rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le norme e le aliquote vigenti;

L'esercizio 2023 è gravato da imposte correnti pari a Euro 22.839.

Le imposte correnti sono relative a:

- IRES: Euro zero, in quanto la base imponibile assume valore negativo;
- IRAP: Euro 22.839.

### **Imposte differite e anticipate**

Ai sensi del punto 14) dell'Art. 2427 del Codice Civile si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono accantonate secondo il principio di competenza. Rappresentano l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

L'esercizio a cui è riferita la presente Nota integrativa è gravato da imposte anticipate pari a Euro 11.116, derivanti soprattutto dal recupero fiscale di buona parte del Fondo svalutazione crediti eccedente la misura stabilita dalla normativa tributaria.

Le Imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

Le Imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono illustrati nel prospetti che seguono.

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

	IRES	IRAP
<b>A) Differenze temporanee</b>		
Totale differenze temporanee deducibili	13.058	0
Totale differenze temporanee imponibili	0	0
Differenze temporanee nette	(13.058)	0
<b>B) Effetti fiscali</b>		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(14.250)	0
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	11.116	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(3.134)	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 2023 non corrisposti	19.528	(9.245)	10.283	24,00%	2.468
Fondo rischi su crediti eccedente la misura fiscale	39.848	(37.073)	2.775	24,00%	666

Le imposte anticipate sono state iscritte su tutte le differenze temporanee rilevate tra il reddito imponibile e l'utile prima delle imposte.

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

Si ricorda che nel 2022, per ragioni prudenziali, si ritenne di non conteggiare le imposte anticipate sulle perdite fiscali rilevate in tale esercizio, anche per il fatto che il Piano industriale per successivo triennio non era ancora stato approvato dal CdA.

Non esistono differenze temporanee imponibili.

Il Conto economico dell'esercizio 2023 si chiude con una Utile netto di Euro 69.518, a fronte di un Utile netto di Euro 34.388 conseguito nel precedente periodo.

Va tuttavia considerato, come già ricordato, che il 2022 era stato influenzato da alcuni fattori di carattere straordinario quali una rilevante riduzione dei Ricavi per cessione di energia elettrica ed un fortissimo aumento dei costi dei vettori energetici. Tali circostanze avevano indotto la Società ad avvalersi della facoltà di sospendere parzialmente gli ammortamenti relativi ai cespiti costituenti la Centrale elettrica, ottenendo in tal modo un beneficio economico netto di Euro 40.650.

Nel 2023 il risultato operativo (inteso quale differenza tra valori e costi della produzione) si colloca su livelli interessanti (Euro 227.950) ed in netta crescita rispetto al 2022, a conferma della validità dell'iniziativa imprenditoriale.

Gli Oneri finanziari fanno registrare un deciso incremento (+ 50,2%) dovuto soprattutto alla crescita dei tassi di interesse.

L'imposizione fiscale, prevalentemente rappresentata dall'IRAP, si colloca su livelli ordinari, in crescita rispetto al passato, a causa dell'aumento degli interessi passivi e del costo del lavoro.

## **Nota integrativa, rendiconto finanziario**

Nel seguente prospetto viene presentato il Rendiconto finanziario per gli esercizi chiusi al 31 Dicembre 2023 e al 31 Dicembre 2022, determinato con il metodo indiretto. Lo schema rispetta le prescrizioni indicate dall'Art. 2425 ter C.C..

## **Nota integrativa, altre informazioni**

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dagli Articoli 2427 e 2427 bis del Codice civile.

### **Dati sull'occupazione**

Alla data del 31 Dicembre 2023, la Società aveva 30 dipendenti, tutti assunti a tempo indeterminato, ai quali si applica il Contratto del settore commercio e servizi.

Di questi, 18 erano impiegati full time e 12 Par time.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	6
Impiegati	21
Operai	0
Altri dipendenti	0
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>28</b>

Nel corso del 2023 il numero medio dei dipendenti impiegati della Società è stato pari a 28,43 unità, di cui:

- un Dirigente;
- 5,77 Quadri;
- 21,65 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 27,17 persone, di cui un Dirigente, 5,28 Quadri e 20,89 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 del 14 Luglio 2020 e del 13 Luglio 2023.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	64.897	21.840
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
<b>Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

I componenti il Collegio sindacale non hanno reso alla Società prestazioni di consulenza né prestazioni di diverso genere rispetto alle attività di verifica e vigilanza.

Il Collegio sindacale della Società svolge anche le funzioni di Organismo di vigilanza ex DL 231/2001, percependo per tale attività un compenso annuo di Euro 8.320.

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

La Revisione legale della Società è attualmente svolta da Ria - Grant Thornton S.p.A., nominata dall'Assemblea degli azionisti del 13 Luglio 2023 per un triennio e precisamente fino all'approvazione del Bilancio dell'esercizio 2025.

In precedenza l'incarico era svolto dalla Società Ernst & Young S.p.A..

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	9.701
Altri servizi di verifica svolti	800
Servizi di consulenza fiscale	0
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>10.501</b>

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

Nel corso dell'esercizio la Società incaricata della Revisione legale ha anche eseguito la Revisione sul Prospetto delle spese sostenute per attività di ricerca e sviluppo, attività di innovazione tecnologica e transizione ecologica, al fine di poter fruire del relativo credito d'imposta. Il compenso corrisposto per tale ulteriore attività è stato di Euro 800.

## Categorie di azioni emesse dalla società

Il Capitale sociale di Environment Park S.p.A. alla data del 31 Dicembre 2023 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.

## 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, ubicato all'interno del Parco tecnologico. 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 2024 la Società ha proseguito regolarmente la propria attività operativa nei vari settori in cui opera. I dettagli delle attività poste in essere sono illustrati nella Relazione sulla gestione. Non si segnalano particolari criticità.

Con riferimento all'andamento del costo dei vettori energetici, si segnala che il mercato dell'energia risulta essere ancora particolarmente volatile, anche a causa del permanere dei conflitti scoppiati in Ucraina ed in Medio Oriente. Tuttavia le tariffe energetiche attese nel 2024, benché ancora superiori ai livelli pre-Covid, si prospettano in diminuzione rispetto al 2023.

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

Non vi sono Imprese che redigono il Bilancio consolidato dell'insieme più grande / più piccolo di Imprese in quanto la Società non fa parte di un Gruppo.

## **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) 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 2023 ed è stato iscritto a Bilancio nell'Attivo, tra le Immobilizzazioni finanziarie, alla voce B III 4: "Strumenti finanziari derivati attivi" per Euro 103.850. Il suddetto valore, nel precedente Bilancio, ammontava a Euro 182.215. Il decremento è da attribuirsi all'andamento dei tassi di interesse fatto registrare nel 2023.

In contropartita a tale valore è stata iscritta una Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi (Euro 78.926), al netto della fiscalità differita (Euro 24.924).

## **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 2023 da Organismi pubblici, a fronte di Progetti di ricerca realizzati dalla Società, derivanti da Bandi acquisiti con procedure economiche competitive pubbliche, per un ammontare complessivo di Euro 1.200.802.

	<b>DENOMINAZIONE DEL RICEVETE</b>	<b>P.IVA DEL RICEVENTE</b>	<b>SOGGETTO EROGANTE (Ente Finanziatore</b>	<b>DATA DI INCASSO 2023</b>	<b>TITOLO PROGETTO (per cui si riceve il contributo)</b>	<b>IMPORTO</b>
1	Environment Park Spa	7154400019	UNIONE EUROPEA	19/01/2023	RENEWABLE	47.770,77
2	Environment Park Spa	7154400020	FINPIEMONTE	25/01/2023	SATURNO	5.940,19
3	Environment Park Spa	7154400021	REGION PIEMONTE	10/02/2023	WELFARE	49.541,39
4	Environment Park Spa	7154400022	FINPIEMONTE	13/02/2023	ELF	8.446,15
5	Environment Park Spa	7154400023	UNIONE EUROPEA	15/02/2023	AURORAL	66.481,41
6	Environment Park Spa	7154400024	FINPIEMONTE	23/02/2023	PRIME	3.424,63
7	Environment Park Spa	7154400025	UNIONE EUROPEA	07/03/2023	STORE4HUC	33.200,91
8	Environment Park Spa	7154400026	FINPIEMONTE	10/03/2023	POMACE	17.943,33
9	Environment Park Spa	7154400027	FINPIEMONTE	16/03/2023	CIMATESA	14.848,50
10	Environment Park Spa	7154400028	REGIONE VALLE D'AOSTA	28/03/2023	EVAPLUS	3.282,49
11	Environment Park Spa	7154400029	FINPIEMONTE	06/04/2023	SATURNO	4.199,43
12	Environment Park Spa	7154400030	UNIONE EUROPEA	17/04/2023	SMARTENERGY	16.332,33
13	Environment Park Spa	7154400031	REGIONE VALLE D'AOSTA	21/04/2023	EVAPLUS	12.036,66
14	Environment Park Spa	7154400032	UNIONE EUROPEA	26/04/2023	BIOSFERA	57.320,56
15	Environment Park Spa	7154400033	UNIONE EUROPEA	19/05/2023	SPOTLIGHT	26.362,50
16	Environment Park Spa	7154400034	UNIONE EUROPEA	22/05/2023	AEWEN	36.178,78
17	Environment Park Spa	7154400035	FINPIEMONTE	29/05/2023	ECOMAN	23.290,95
18	Environment Park Spa	7154400036	UNIONE EUROPEA	31/05/2023	HYPOP	150.281,23
19	Environment Park Spa	7154400037	FINPIEMONTE	06/06/2023	ENERCOM	32.500,00
20	Environment Park Spa	7154400038	UNIONE EUROPEA	16/06/2023	MAKE UP	32.483,25
21	Environment Park Spa	7154400039	MIUR-PNRR	21/06/2023	SPOKE 1	21.334,01
22	Environment Park Spa	7154400040	ITS	30/06/2023	ITS TORINO 2 ANNUALITA'	532,75
23	Environment Park Spa	7154400041	ITS	30/06/2023	ITS TORINO 2022	1.960,00
24	Environment Park Spa	7154400042	UNIONE EUROPEA	23/06/2023	WOODCIRCLES	40.110,88
25	Environment Park Spa	7154400043	UNIONE EUROPEA	04/07/2023	C4LA	5.200,00
26	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	10/07/2023	FORM ART	10.928,00
27	Environment Park Spa	7154400045	UNIONE EUROPEA	19/07/2023	SOWHAT	26.127,17

28	Spa Environment Park	7154400046	UNIONE EUROPEA	21/07/2023	CLEANTEX	8.118,00
29	Spa Environment Park	7154400047	FINPIEMONTE	01/08/2023	PRIME	2.160,60
30	Spa Environment Park	7154400048	FINPIEMONTE	09/08/2023	SATURNO	5.647,16
31	Spa Environment Park	7154400049	MIUR-PNRR	10/08/2023	SPOKE2	16.779,50
32	Spa Environment Park	7154400050	UNIONE EUROPEA	30/08/2023	GASLESS	137.227,50
33	Spa Environment Park	7154400051	UNIONE EUROPEA	19/09/2023	RENEWABLE	36.985,12
34	Spa Environment Park	7154400052	UNIONE EUROPEA	21/09/2023	HYPERGRID	45.031,25
35	Spa Environment Park	7154400053	UNIONE EUROPEA	27/09/2023	ENGICOIN	16.298,82
36	Spa Environment Park	7154400054	UNIONE EUROPEA	13/10/2023	BRISK EIT FOOD	31.856,58
37	Spa Environment Park	7154400055	UNIONE EUROPEA	23/10/2023	INSPIRE EIT FOOD NO	6.000,00
38	Spa Environment Park	7154400056	UNIONE EUROPEA	23/10/2023	RIS	9.200,00
39	Spa Environment Park	7154400057	UNIONE EUROPEA	14/12/2023	INTERBITS	122.777,77
40	Spa	7154400058	REGIONE VALLE D'AOSTA	19/12/2023	EVAPLUS	14.661,60
						<b>1.200.802,17</b>

Per quanto attiene alle ulteriori tipologie di incasso, si ritiene di fare riferimento alla Circolare N. 5 del 22/02/2019 di Assonime, secondo cui la disciplina in esame dovrebbe applicarsi solo alle attribuzioni che rientrano nel novero dei vantaggi economici / liberalità e non, invece, alle somme ricevute dall'impresa come corrispettivo di lavori pubblici, servizi e forniture. Anche il riferimento agli "incarichi retribuiti" andrebbe inteso come rivolto esclusivamente a eventuali incarichi che esulino dall'esercizio tipico dell'attività dell'impresa.

Si rinvia, in ogni caso, alle indicazioni contenute nel Registro nazionale degli aiuti di Stato, sezione Trasparenza, che fornisce il quadro complessivo delle erogazioni operate da parte degli Enti pubblici (<https://www.rna.gov.it/RegistroNazionaleTrasparenza/faces/pages/TrasparenzaAiuto.jsp>).

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

Signori Azionisti,

alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi, Vi proponiamo:

- Di approvare il presente Bilancio, come predisposto dall'Organo amministrativo;
- Di destinare l'Utile netto di Euro 69.518, come segue:
  - . Per Euro 3.476 alla Riserva legale ex Art. 2430 c.C.;
  - . Per Euro 66.042 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 2023.

L'informativa di carattere gestionale in merito all'andamento dell'esercizio è contenuta nella Relazione sulla gestione, mentre l'informativa non finanziaria è contenuta nel Bilancio sociale di sostenibilità.

Firmato in originale da  
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Giacomo Portas

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

*Firmato in originale da Giacomo Portas*

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

**Ria Grant Thornton S.p.A.**  
Corso Giacomo Matteotti 32/A  
10122 Torino

T +39 011 454 65 44  
F +39 011 454 65 49

*Agli Azionisti della  
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 della Società Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico, 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 2023, 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.

**Altri aspetti**

Il bilancio d'esercizio della Società Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A., per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, è stato sottoposto a revisione contabile da parte di altro revisore che, in data 14 giugno 2023, ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

**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 prese dagli utilizzatori 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 o 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, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. al 31 dicembre 2023, incluse 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 della Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. al 31 dicembre 2023 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 della Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, 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, 12 aprile 2024

Ria Grant Thornton S.p.A.



Gianluca Coluccio  
(Socio)

---

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE**

Agli azionisti della Società ENVIRONMENT PARK SPA

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2023, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 69.518; il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle *"Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate"* consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Ria Grant Thornton S.p.A. ci ha consegnato la propria relazione datata 12 aprile 2024 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

**1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e seguenti del codice civile**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione e ci siamo incontrati periodicamente con l'amministratore delegato e con il direttore operativo e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni

di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

In qualità di organismo di vigilanza Vi informiamo che dall'attività condotta non sono emerse criticità che debbano essere evidenziate nella presente relazione rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che risulta aggiornato ed adeguato; i corsi di formazione, anche relativamente alla nuova procedura di *whistleblowing* approvata nei termini dal Consiglio di amministrazione ed operativa, sono stati correttamente erogati.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci *ex art. 2408* del codice civile o *ex art. 2409* del codice civile.

Il Collegio sindacale ha rilasciato la proposta motivata per l'attribuzione dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2023-2025.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* del D.Lgs. 12 gennaio 2019 n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-*novies* del D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

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

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2023, 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"*.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, del codice civile.

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

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte degli azionisti, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

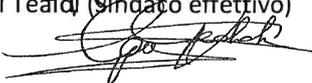
Torino, 12 aprile 2024.

Il Collegio sindacale

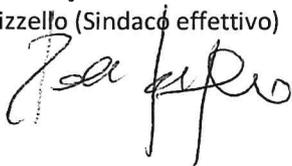
dott.ssa Margherita Spaini (Presidente)



dott. Luigi Tealdi (Sindaco effettivo)



dott. Paolo Rizzello (Sindaco effettivo)



**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 2023**

**STATO PATRIMONIALE**

**ATTIVO**

	<b>ESERCIZIO 2023</b>	<b>ESERCIZIO 2022</b>
<b>A) CREDITI V.SO SOCI PER VERS.TI ANCORA DOVUTI</b>		
I) Parte richiamata	0	0
II) Parte non richiamata	0	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>TOTALE CREDITI V.SO SOCI PER VERS.TI ANCORA DOVUTI (A)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
 <b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) Costi di sviluppo	0	0
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	5.750	3.039
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) Avviamento	0	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) Altre	5.300	7.950
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>11.050</b>	<b>10.989</b>

**II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

1) Terreni e fabbricati	29.385.868	30.687.993
2) Impianti e macchinario	2.357.633	2.444.153
3) Attrezzature industriali e commerciali	77.666	83.976
4) Altri beni	0	0
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0

**TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

31.821.167	33.216.122
------------	------------

**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	103.850	182.215

**TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

104.350	182.715
---------	---------

**TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)**

31.936.567	33.409.826
------------	------------

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

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	44.741	56.741

3) Lavori in corso su ordinazione	3.554.461	3.986.150
4) Prodotti finiti e merci	0	0
5) Acconti	0	0
<i>TOTALE RIMANENZE</i>	<u>3.599.202</u>	<u>4.042.891</u>
<b>II) CREDITI</b>		
1a) - Verso clienti esibigili entro l'esercizio successivo	1.331.042	938.069
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	11.849	12.019
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	86.086	274.161
5bis b) - Crediti tributari esibigili oltre l'esercizio successivo	195.937	244.921
5ter a) - Imposte anticipate esibigili entro l'esercizio successivo	3.134	9.468
5ter b) - Imposte anticipate esibigili oltre l'esercizio successivo	0	4.782
5quater a) - Verso altri esibigili entro l'esercizio successivo	168.046	29.995
5quater b) - Verso altri esibigili oltre l'esercizio successivo	17.007	10.219
<i>TOTALE CREDITI</i>	<u>1.813.101</u>	<u>1.523.634</u>
<b>III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</b>		
1) Partecipazioni in imprese controllate	0	0
2) Partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
3bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
4) Altre partecipazioni	0	0
5) Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
6) Altri titoli	0	0
<i>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>IV) DISPONIBILITA` LIQUIDE</b>		
1) Depositi bancari e postali	2.004.658	1.440.632
2) Assegni	0	0

3) Denaro e valori in cassa	1.680	1.733
<i>TOTALE DISPONIBILITA` LIQUIDE</i>	2.006.338	1.442.365
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</b>	7.418.641	7.008.890
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	141.615	93.835
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>39.496.823</b>	<b>40.512.551</b>

## PASSIVO

31/12/2023

31/12/2022

### 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	20.013	20.013
V) Riserve statutarie		0
VI) Altre riserve		
- Riserva straordinaria	105.646	111.908
- Riserva ex Art. 60, co. 7 ter DL 104/2020	40.650	
- Riserve di arrotondamento Euro	1	0
VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	78.926	133.179
VIII) Utili portati a nuovo	0	0
Perdite portate a nuovo	0	0
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	69.518	34.388
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0

### *TOTALE PATRIMONIO NETTO*

16.918.644

16.903.378

### B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

1) Per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	0	0
2) Per imposte anche differite	24.924	42.057
3) Strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) Altri	0	0

### *TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI*

24.924

42.057

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

1.235.682

1.195.243

<b>D) DEBITI</b>		
1a) Obbligazioni esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
1b) Obbligazioni esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
2a) Obbligazioni convert. esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
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	510.871	555.008
4b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	2.341.436	2.842.798
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	3.096.592	3.331.575
6b) Acconti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
7a) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	1.260.857	756.624
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	10.012	10.012
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	50.592	64.591
12b) Debiti tributari esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
13a) Debiti verso istituti di previdenza e si. soc. esigibili entro l'esercizio successivo	67.137	69.050
13b) Debiti verso istituti di previdenza e sic. soc. esig. oltre l'esercizio successivo	0	0
14a) Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	277.232	259.446
14b) Altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	202.192	143.847
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>7.816.921</b>	<b>8.032.951</b>
<b>E) RATEI E RISCOINTI</b>	<b>13.500.652</b>	<b>14.338.922</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>39.496.823</b>	<b>40.512.551</b>

## CONTO ECONOMICO

	ESERCIZIO 2023	ESERCIZIO 2022
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.631.409	6.289.923
- Servizi immobiliari	1.976.759	1.871.921
- Commesse, progetti e consulenze	2.859.373	2.553.148
- Cessione energia elettrica	229.788	185.715
- Rimborsi spese	1.565.489	0
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e prodotti finiti	-12.000	-12.000
3) Variazione di lavori in corso su ordinazione	-431.690	-383
4) Incremento immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) Altri ricavi e proventi	0	0
- Ricavi e proventi diversi	77.887	86.113
- Contributi	907.127	1.011.881
- Proventi straordinari	0	0
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>	<b>7.172.733</b>	<b>7.375.534</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	27.006	49.336
7) Per servizi	2.904.903	3.281.829
8) Per godimento beni di terzi	16.461	52.605
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	1.216.629	1.139.062
b) Oneri sociali	372.184	351.838
c) Trattamento di fine rapporto	105.223	184.878
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) Altri costi	13.674	22.022
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	8.554	7.711

b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.721.275	1.630.305
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) Svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita` liquide	4.757	0
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	554.117	523.990
- Oneri straordinari		
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</b>	<b>6.944.783</b>	<b>7.243.576</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>227.950</b>	<b>131.958</b>

#### C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

15) Proventi da partecipazioni		
a) Proventi da imprese controllate	0	0
b) Proventi da imprese collegate	0	0
c) Proventi da imprese controllanti	0	0
d) Proventi da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
e) Proventi da altre imprese	0	0
16) Altri proventi finanziari		
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
- da imprese controllate	0	0
- da imprese collegate	0	0
- da imprese controllanti	0	0
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
- da altre imprese	0	0
b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	53.395	3.805
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	1.301	898
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	179.173	87.601
17bis) Utili e perdite su cambi	0	0
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)</b>	<b>-124.477</b>	<b>-82.898</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
18) Rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
19) Svalutazioni		
a) di partecipazioni	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
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>103.473</b>	<b>49.060</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
20a) Imposte correnti	22.839	14.188
20b) Imposte differite	0	0
20c) Imposte anticipate	11.116	484
<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>69.518</b>	<b>34.388</b>

Il presente Bilancio è rispondente alle risultanze contabili.

**Per il Consiglio di Amministrazione**

Il Presidente  
Giacomo Portas

