BILANCIO D’ESERCIZIO 2025

www.envipark.com

BILANCIO D’ESERCIZIO 2025

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

Gentili Soci,

il bilancio che sottoponiamo alla vostra attenzione racconta un esercizio positivo, ma soprattutto fotografa un passaggio importante nella traiettoria di Environment Park. Il 2025 non rappresenta soltanto la conferma di una gestione solida: è l'anno in cui il Parco consolida la propria natura di infrastruttura al servizio dell'innovazione ambientale, capace di tenere insieme patrimonio immobiliare, competenze tecnico-scientifiche, ricerca applicata e relazioni con il sistema produttivo.

I numeri restituiscono questa evoluzione con chiarezza. L'esercizio si chiude con un utile netto di € 105.526, in sostanziale continuità con il risultato del 2024, mentre il reddito operativo sale a € 253.312, il miglior dato del quadriennio. La Società ha migliorato la propria marginalità operativa, confermando la capacità di generare valore attraverso un utilizzo più efficiente delle risorse.

Il dato più significativo, tuttavia, riguarda la qualità della crescita. Nel 2025 Environment Park ha realizzato investimenti per oltre € 2,4 milioni, destinati in larga parte al rafforzamento delle infrastrutture di ricerca ad accesso aperto. È qui che si colloca la direzione dei prossimi anni: fare del Parco non solo un luogo che ospita imprese e laboratori, ma una piattaforma tecnologica in cui ricerca, industria e istituzioni possano sviluppare soluzioni concrete per la transizione energetica e ambientale.

Le collaborazioni con il Politecnico di Torino, l'Istituto Italiano di Tecnologia e primarie realtà industriali, insieme al ruolo rilevante nel sistema regionale dei Poli di Innovazione e alle attività nei campi dell'idrogeno, della CO_2, dell'efficienza energetica, della chimica verde e dell'economia circolare, rafforzano questo posizionamento. Anche la gestione energetica del Parco, con il ribaltamento della produzione idroelettrica in autoconsumo e la riduzione dei consumi rispetto alla baseline 2019, conferma che la sostenibilità è parte integrante del nostro modello operativo.

Arriviamo dunque a questo bilancio con una Società più strutturata, più riconoscibile nel proprio ruolo e più orientata alla messa a regime degli investimenti realizzati. La sfida ora è trasformare questa dotazione infrastrutturale e relazionale in impatto stabile: per le imprese, per il territorio e per gli obiettivi di neutralità climatica.

Per questo desideriamo ringraziare il Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale, il Direttore Operativo e tutto il personale di Environment Park. I risultati raggiunti sono il frutto di competenze, responsabilità e continuità di impegno. Con il vostro supporto, proseguiremo nel rafforzare Environment Park come luogo in cui l'innovazione ambientale diventa capacità industriale, valore pubblico e futuro sostenibile.

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 BalzI

Amministratore Delegato
Matteo Beccuti

Consiglieri
Rita Binetti
Stefano Dominese

COLLEGIO SINDACALE

Presidente
Margherita Spaini

Sindaci effettivi
Paolo Rizzello
Luigi Tealdi

REVISIONE LEGALE

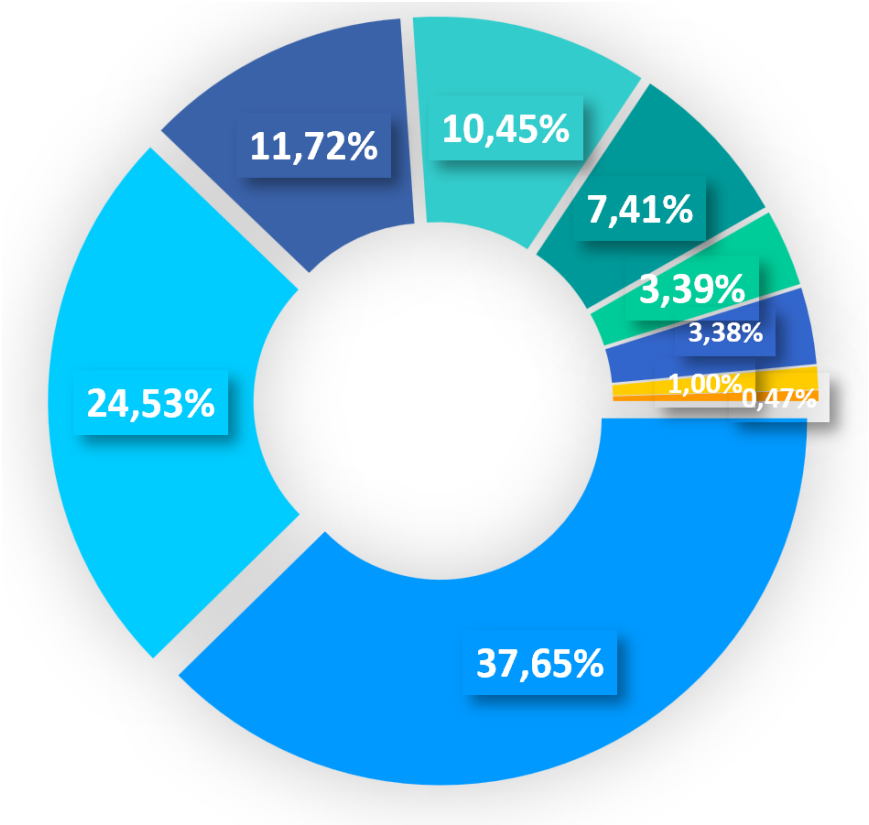
Ria Grant Thornton S.P.A.

ORGANISMO DI VIGILANZA

Presidente
Margherita Spaini

Membri effettivi
Paolo Rizzello
Luigi Tealdi

I SOCI di ENVIRONMENT PARK S.P.A.



- FINPIEMONTE 37,65%
- COMUNE DI TORINO 24,53%
- METRO HOLDING TORINO SRL 11,72%
- CCIAA TORINO 10,45%
- AMIAT 7,41%
- IREN ENERGIA 3,39%
- SMAT 3,38%
- POLITECNICO DI TORINO 1,00%
- UNIONE INDUSTRIALE 0,47%

PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO PER L'AMBIENTE

ENVIRONMENT PARK TORINO S.p.A.

Sede Legale in Torino - Galleria San Federico N. 54

Capitale Sociale Euro 11.406.780 i.v.

Registro delle Imprese di Torino Codice Fiscale e P.IVA N. 07154400019

* * * *

RELAZIONE SULLA GESTIONE

ESERCIZIO 2025

Signori azionisti,

L'esercizio 2025 si chiude con un utile netto pari a Euro 105.526, un risultato che certifica la solidità economico-finanziaria di Environment Park S.p.A. e la sua capacità di generare valore in un contesto macroeconomico complesso. Tale performance riflette l'efficacia delle strategie di efficientamento operativo e il consolidamento delle *attività core* legate al trasferimento tecnologico e alla transizione ecologica, confermando il ruolo centrale della Società nel panorama dell'innovazione territoriale.

Contesto e fattori chiave. Nel corso del 2025 il contesto macroeconomico globale si è confermato complesso e caratterizzato da persistenti elementi di incertezza, con riflessi significativi sui sistemi produttivi e sui mercati energetici. L'economia mondiale ha mostrato una crescita moderata, sostenuta in parte dalla resilienza delle economie avanzate, ma condizionata da tensioni geopolitiche e commerciali che hanno inciso sulla stabilità delle catene di approvvigionamento e sulla dinamica dei prezzi.

In particolare, il costo dell'energia elettrica ha continuato a rappresentare una variabile critica per imprese e pubbliche amministrazioni. Dopo i picchi registrati negli anni precedenti, i prezzi si sono progressivamente stabilizzati, pur mantenendosi su livelli medi superiori rispetto al periodo pre-crisi, anche a causa della volatilità dei mercati delle materie prime energetiche e delle politiche di transizione verso fonti rinnovabili. L'inflazione, seppur in graduale rientro rispetto alle dinamiche straordinarie del biennio precedente, è rimasta su livelli tali da incidere sul potere d'acquisto e sui costi operativi, contribuendo a un quadro di generale prudenza negli investimenti.

Le tensioni geopolitiche hanno continuato a esercitare un ruolo determinante. Il conflitto tra Russia e Ucraina ha mantenuto effetti rilevanti sul mercato energetico europeo e sulle relazioni commerciali internazionali, mentre il protrarsi della crisi in Medio Oriente, con particolare riferimento al conflitto israelo-palestinese nella Striscia di Gaza, ha alimentato ulteriori incertezze sui mercati globali, incidendo sui flussi commerciali e sui costi logistici. A tali fattori si sono aggiunte politiche commerciali più restrittive e il ricorso a misure

tariffarie da parte di diverse economie, con un conseguente rallentamento degli scambi internazionali.

In questo scenario, l'economia italiana ha evidenziato una crescita contenuta ma positiva, sostenuta principalmente dalla domanda interna e da alcuni comparti strategici, tra cui quello energetico e della transizione ecologica. Le politiche pubbliche di investimento, anche in continuità con gli strumenti di programmazione europea, hanno contribuito a sostenere interventi in ambito infrastrutturale, ambientale e di innovazione, ambiti nei quali si inserisce l'attività della Società.

A livello territoriale, il Piemonte ha mostrato una dinamica in linea con il dato nazionale, con segnali di tenuta del sistema produttivo e una progressiva riconversione verso modelli sostenibili e ad alto contenuto tecnologico. In tale contesto, la città di Torino ha confermato il proprio ruolo di motore economico regionale, grazie alla presenza di un ecosistema consolidato di ricerca, innovazione e trasferimento tecnologico, capace di attrarre investimenti e sviluppare progettualità coerenti con le sfide della transizione energetica e ambientale.

Il quadro delineato evidenzia pertanto come, pur in presenza di criticità esogene, permangano opportunità significative per gli operatori attivi nei settori della sostenibilità e dell'innovazione ambientale, ambiti nei quali la Società continua a operare con un ruolo strategico a supporto del territorio e degli stakeholder di riferimento.

In questo contesto, Environment Park ha consolidato il suo ruolo di operatore del settore dell'innovazione tecnologica e ambientale a Torino e in Piemonte, attraverso una serie di iniziative e progetti strategici che ne hanno rafforzato il posizionamento. Innanzitutto l'attività di ampliamento delle infrastrutture di ricerca con la realizzazione di nuove aree laboratorio e impianti pilota, su progetti PNRR, in partnership con il Politenico di Torino, l'Istituto Italiano di Tecnologia e primarie aziende *hi-tech*. La sua realizzazione, pur terminata nei primi mesi del 2026, ha impegnato la struttura in diversi cantieri interni, ed ha consentito al Parco di diventare *test site* e luogo di eccellenza di diverse soluzioni per una transizione energetica equa e sostenibile.

Posizionamento della Società. Nel corso dell'esercizio 2025 la Società ha consolidato e rafforzato il proprio posizionamento quale soggetto di riferimento nel sistema dell'innovazione ambientale a livello regionale e nazionale.

In primo luogo, si evidenzia la conferma del ruolo di leadership nei programmi di innovazione regionali, con la designazione di Environment Park quale capofila del progetto triennale "CLIPS – Cluster Innovation Poli piemontesi a Sistema" per il periodo 2024-2026. Tale iniziativa, sviluppata in collaborazione con i gestori dei Poli di Innovazione regionali, rappresenta un'importante piattaforma di coordinamento e integrazione delle competenze,

finalizzata a rafforzare l'efficacia delle politiche di trasferimento tecnologico e a sostenere la competitività del sistema produttivo piemontese nei settori ad alta intensità di conoscenza.
Nel corso dell'anno, Environment Park ha inoltre intensificato la propria partecipazione a eventi di rilievo nazionale e internazionale, contribuendo attivamente al dibattito sui temi della transizione ecologica e dell'innovazione sostenibile. La presenza in tali contesti ha permesso di rafforzare il network di relazioni istituzionali e industriali, nonché di promuovere le competenze e le progettualità sviluppate all'interno del Parco.
Infine, si segnala il crescente impegno della Società nel coinvolgimento della comunità e nella diffusione di modelli sostenibili, con particolare riferimento al tema delle Comunità Energetiche Rinnovabili (CER). In questo ambito, Environment Park ha messo a sistema l'expertise maturata, supportando enti pubblici, imprese e cittadini nella progettazione e implementazione di configurazioni energetiche innovative, in grado di coniugare benefici ambientali, economici e sociali. Tale attività si inserisce pienamente nel ruolo della Società quale facilitatore della transizione energetica a livello territoriale.
Con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2025 si conclude il mandato dell'attuale Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, il cui operato ha rappresentato un elemento determinante per la crescita della Società. Nel corso del triennio, caratterizzato da risultati economici positivi e da una significativa stagione di investimenti, il Consiglio ha esercitato un indirizzo strategico attento ed equilibrato, accompagnato da un costante e costruttivo confronto con il Collegio Sindacale, a garanzia della correttezza e della trasparenza gestionale. Fondamentale è stato altresì lo stimolo continuo rivolto alla struttura operativa, orientato al miglioramento delle performance. Un ruolo centrale va riconosciuto al personale e ai collaboratori, capitale umano imprescindibile per un'attività ad alta intensità di competenze. In tale contesto, l'azione del Presidente, dell'Amministratore Delegato e del Direttore Operativo ha assicurato continuità, visione e capacità di impulso, contribuendo in modo determinante all'attuazione degli indirizzi strategici e al conseguimento dei risultati raggiunti.
Il Bilancio dell'esercizio 2025, che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, registra dunque un utile netto di **Euro 105.526**
A tale risultato si è pervenuti imputando all'utile ante imposte – di Euro 179.636 un carico tributario pari a Euro 74.110
Il risultato prima delle imposte, a sua volta, è stato determinato allocando accantonamenti nelle seguenti misure:

- Euro 1.795.078 ai Fondi di ammortamento e svalutazione;
- Euro 123.213 al Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato;
- Euro 18.000 al Fondo rischi controversie fiscali.

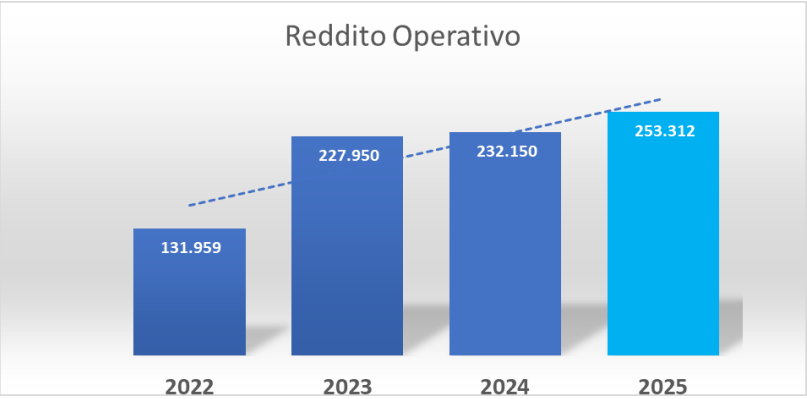
1_SITUAZIONE DELLA SOCIETA' - ANDAMENTO E RISULTATO DELLA GESTIONE

L'andamento economico dell'esercizio 2025 conferma il consolidamento di Environment Park S.p.A. quale polo d'eccellenza nel trasferimento tecnologico e nell'innovazione legata alla transizione energetica, all'economia circolare e alla chimica verde. Attraverso l'erogazione di servizi specialistici e lo sviluppo di progetti a supporto di attori pubblici e privati, la Società si è affermata come motore dell'innovazione territoriale.

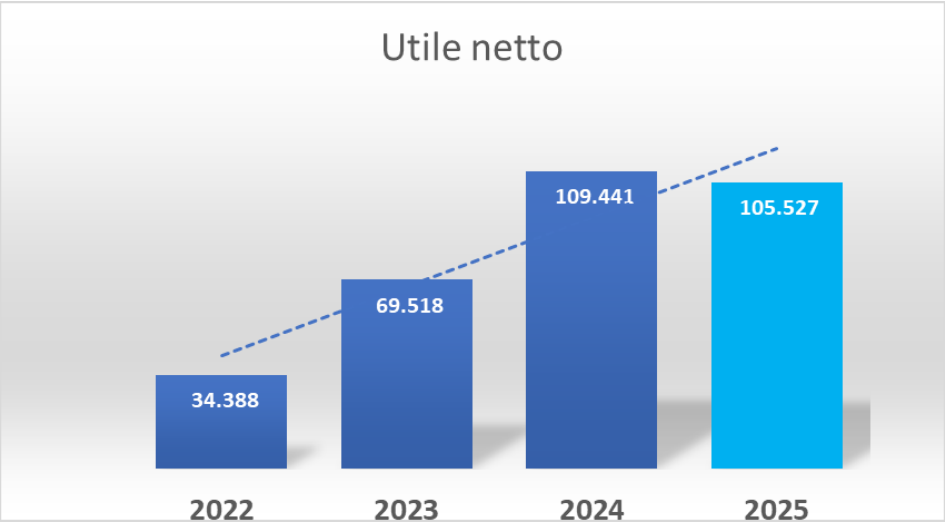
Tale posizionamento assume una valenza ancora maggiore se inquadrato in un contesto macroeconomico particolarmente sfidante. L'esercizio è stato infatti condizionato dalla perdurante volatilità dei mercati energetici e da politiche monetarie restrittive che, pur in una fase di stabilizzazione, hanno mantenuto il costo del denaro su livelli elevati rispetto al passato, gravando sui costi di finanziamento e sulla propensione agli investimenti del settore privato. In questo scenario di incertezza, la Società ha dimostrato una notevole resilienza operativa, riuscendo a mitigare l'impatto delle variabili esogene grazie a un modello di business diversificato e a una gestione oculata.

A supporto di questa solidità si pone una compagine sociale di elevato profilo istituzionale e accademico. In particolare, l'ingresso strategico del Politecnico di Torino nel capitale sociale rappresenta un elemento di fondamentale importanza, che rafforza la missione storica di Environment Park: agire come '*ponte*' tra la ricerca scientifica d'avanguardia e il tessuto industriale, trasformando l'innovazione in valore economico e ambientale per l'intero sistema.

L'analisi comparativa delle principali grandezze del Conto Economico evidenzia un trend di costante miglioramento della redditività operativa. Sebbene il Valore della Produzione si attesti a 7.197.436 Euro, con una lieve flessione dell' 1,4% rispetto al 2024, la gestione ha saputo generare una marginalità operativa superiore. Il reddito operativo segna infatti un incremento significativo, passando dai 232.150 Euro del 2024 ai 253.312 Euro del 2025, rappresentando il miglior dato del quadriennio.



Tale dinamica è il risultato di un'attenta politica di efficientamento dei costi di produzione, scesi dell' 1,8%, a dimostrazione di una gestione operativa sempre più snella ed efficace.
Il modello di business della Società si conferma solido grazie alla sinergia tra i suoi due pilastri fondamentali: l'attività di Ricerca e Innovazione (R&I) e la gestione immobiliare. Quest'ultima, garantendo flussi reddituali costanti e prevedibili, funge da stabilizzatore finanziario e consente di sostenere con continuità le attività di servizio all'innovazione ambientale. La componente immobiliare non rappresenta solo un asset patrimoniale, ma un ecosistema funzionale dove il trasferimento tecnologico trova la sua applicazione pratica e l'adeguato supporto economico-finanziario.
Sotto il profilo finanziario, si registra un'ulteriore nota positiva: il Risultato dell'area finanziaria migliora sensibilmente, riducendo l'onere netto a Euro 73.676 rispetto a Euro 89.019 dell'esercizio precedente, riflettendo la strategia di progressivo rimborso dei mutui e di copertura dai rischi di variazione del costo del denaro. Nonostante un maggior carico fiscale (Euro 74.110 nel 2025 contro i 33.690 euro del 2024), il Risultato Netto si stabilizza a quota Euro 105.526, in sostanziale continuità con l'ottimo risultato del 2024 (109.441 euro).



In conclusione, il trend 2022-2025 delinea una traiettoria di crescita qualitativa: a fronte di ricavi stabili, la Società ha saputo incrementare il valore aggiunto operativo e l'utile ante imposte, che raggiunge nel 2025 la cifra record di Euro 179.636. Tali evidenze numeriche confermano la capacità di Environment Park di generare valore economico in modo sostenibile, coerentemente con la propria missione di driver per l'innovazione ambientale del territorio.

Sotto il profilo patrimoniale, a differenza di quanto avvenuto negli ultimi anni, si registra un valido incremento dell'***Attivo immobilizzato*** che passa da Euro 30.931.855 a Euro

31.556.4168. La variazione è dovuta ai rilevanti investimenti realizzati nel corso dell'esercizio, in seguito analiticamente descritti, che superano largamente i pur elevati ammortamenti dei cespiti di competenza dell'esercizio (Euro 1.795.078).

Il ***Capitale circolante*** fa rilevare un incremento del 6,71%, passando complessivamente da Euro 6.741.398 a Euro 7.194.083, principalmente a causa dell'aumento delle Rimanenze (+ €. 286.926) e dei Crediti (+ €. 312.276), mentre le Disponibilità liquide fanno registrare una lieve flessione (- €. 146.517), dovuto all'ordinario andamento della gestione.

Il ***Patrimonio netto*** passa da Euro 16.992.622 a Euro 17.082.189, essenzialmente a causa dell'utile netto conseguito nell'esercizio in chiusura (€. 105.526) e dell'adeguamento della Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi (- €. 15.959).

I ***Fondi per rischi ed oneri*** ammontano a Euro 26.686 e sono formati da un Fondo per Imposte differite legato alla fiscalità della Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi (€. 8.686) e ad un Fondo destinato alla copertura di alcuni rischi di natura tributaria (€. 18.000).

Il ***Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato*** passa da Euro 1.341.300 a Euro 1.304.991 a seguito, da un lato dei fisiologici accantonamenti annui di competenza uniti alla rivalutazione delle quote pregresse e, dall'altro, degli utilizzi avvenuti nell'esercizio per la liquidazione degli importi dovuti a soggetti che hanno concluso il loro rapporto di lavoro con la Società.

L' ***Indebitamento complessivo*** *della Società passa da Euro 6.783.074 a Euro 7.638.854*, con un incremento di Euro 855.780. Tale variazione è dovuta principalmente all'aumento degli Acconti ricevuti dai clienti (+ €. 970.939) e dalla maggiore esposizione verso i Fornitori (+ €. 179.853), per le ordinarie dinamiche di mercato. Prosegue la riduzione dei debiti verso il sistema bancario (- €. 539.856) a seguito del regolare rimborso dei mutui accordati, come confermato dal miglioramento della posizione finanziaria netta. I Debiti tributari fanno registrare un aumento di Euro 80.404 a seguito della maggiore IVA dovuta e della più elevata tassazione determinata dall'incremento del reddito imponibile.

Gli ***Investimenti*** realizzati nel corso dell'esercizio 2025 fanno registrare una crescita decisamente rilevante ed ammontano a complessivi Euro 2.440.678, a fronte di Euro 764.425 dell'anno precedente e di Euro 327.754 del 2023.

Essi sono stati prevalentemente mirati alla realizzazione delle Infrastrutture di ricerca ad accesso aperto che stanno anche fortemente rafforzando le strutture operative del Parco nelle sue diverse componenti, come risulta dalla Tabella sotto riportata.

Investimenti in Immobilizzazioni materiali:

Infrastrutture e impianti ad accesso aperto	669.325
Spese incrementative su Immobili industriali - Lotto II	781.232
Spese incrementative su Centro servizi	68.096
Impianti generici	63.644
Attrezzature scientifiche per laboratori	15.340
Mobili e arredi	8.338
Macchine ufficio elettroniche	7.238
Attrezzature per locali mensa	6.850
Attrezzatura varia	2.118
Impianti e apparecchiature telefoniche	1.566
Rete telematica	498
Immobilizzazioni in corso di realizzazione	816.433

TOTALE	**2.440.678**
	==========

Nel corso dell'esercizio si rileva la dismissione di Attrezzature per locali mensa aventi un costo storico di Euro 5.589, interamente ammortizzate e la cessione di un computer dal costo storico di Euro 420, anch'esso interamente ammortizzato. Le suddette dismissioni hanno determinato il conseguimento di una Plusvalenza di Euro 20,00.

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

- Partecipazioni in Consorzio Unionenergia: Euro 500
- Strumenti finanziari derivati attivi: Euro 36.192 (Mark to market al 31/12/2025).

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.

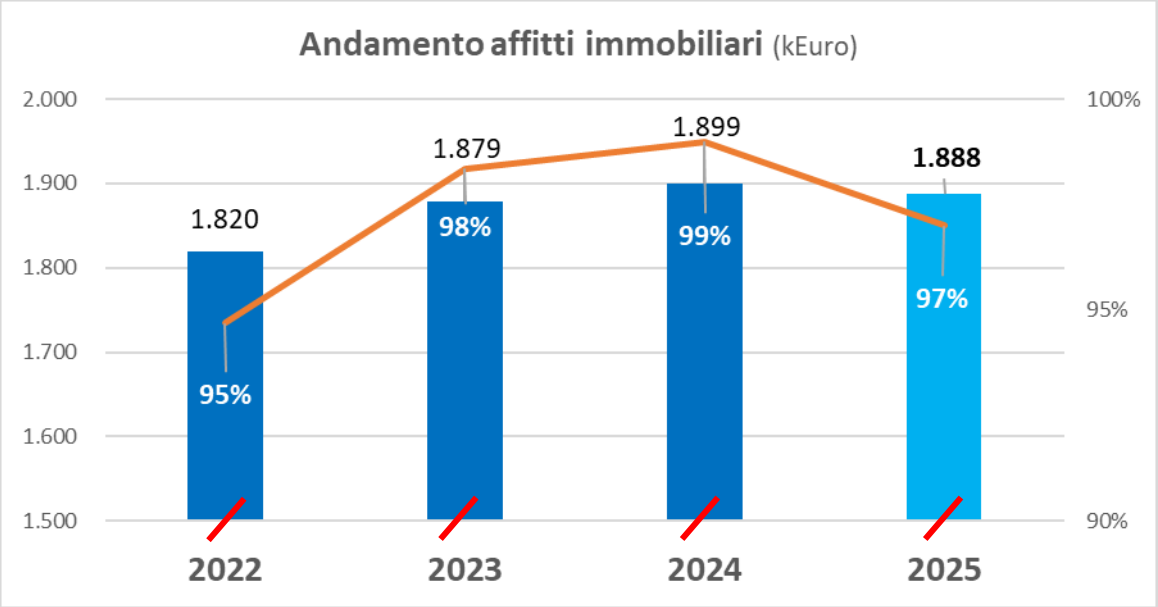
2_LE BUSINESS UNIT DELLA SOCIETA'

Nel corso dell'anno appena concluso la società ha proseguito la propria attività con le tre le tre Business Unit caratteristiche: i Servizi Immobiliari, la Centrale Idroelettrica e le attività di Ricerca e Innovazione (R&I), fra cui emergono le attività sulle Infrastrutture di Ricerca.

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 1.888 k€ in diminuzione dello 0,6% rispetto al 2024. Dal 1° novembre 2025 sono disponibili 580 mq presso il blocco A2 uffici Liv.1 Il parametro dell'*occupancy rate* cala dal 99% al 97%.

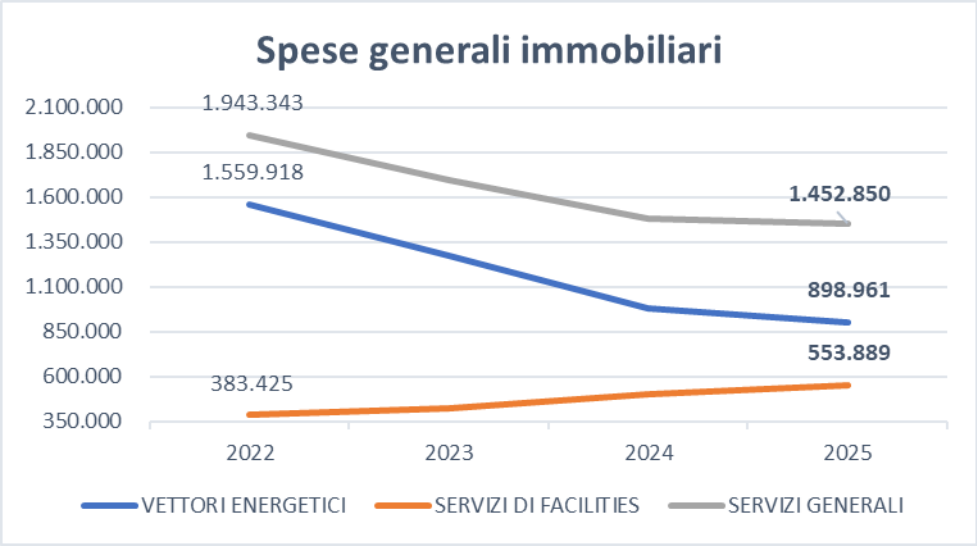


Nel corso dell'anno sono proseguiti i lavori di adeguamento degli spazi nel fabbricato B2 laboratori, aree adibite alle Infrastrutture di Ricerca (IR) a contratto con il Politecnico per la messa a disposizione di spazi, impianti di base, servizi di facility management, nonché opere di adeguamento necessarie all'insediamento delle attrezzature connesse alla realizzazione dell'infrastruttura di ricerca iEntrance (misura PNRR per le Infrastrutture di ricerca a guida Politecnico) e Cosyet (misura PNRR relativa alle infrastrutture di innovazione a guida IIT). I ricavi generati dai servizi delle IR sono convenzionalmente classificati nell'area R&I.

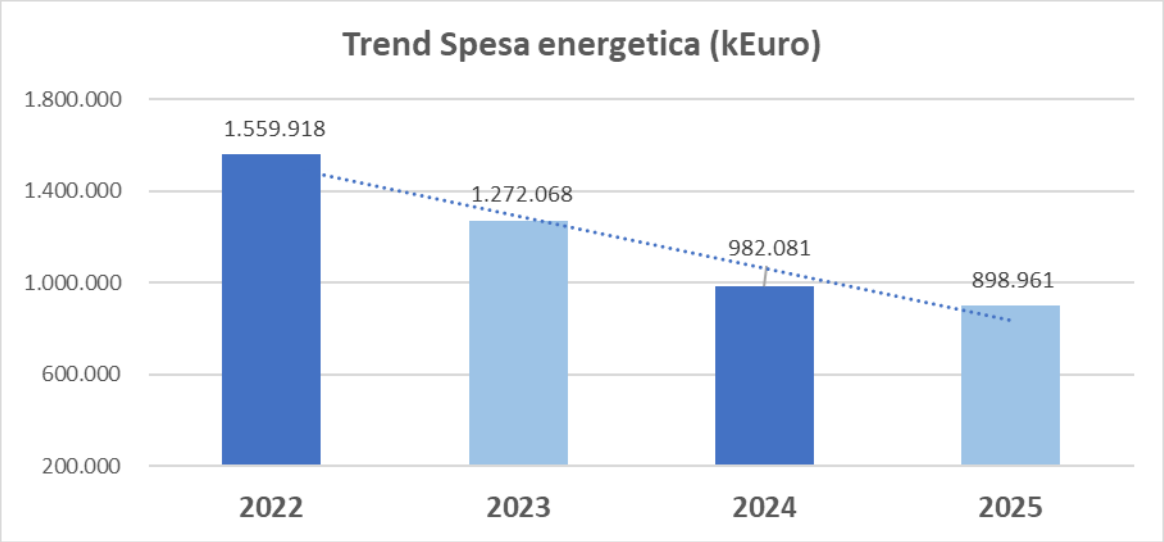
La struttura di costo del settore è prevalentemente rigida. Infatti la componente ammortamenti è costante, sostanzialmente fissa la componente oneri diversi (l'IMU-TARI valgono il 70% di questa voce). La componente dei servizi generali è invece semi-fissa (vettori energetici, acqua, manutenzione impianti 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 immobiliari** diminuiscono rispetto al 2024. Passano da Euro 1.479.882 nel 2024 a Euro 1.452.850 nel 2025 (- 2%). La variazione è dovuta in particolare alla diminuzione della spesa energetica (Energia elettrica, Gas e Teleriscaldamento), da Euro 982.081 nel 2024 a Euro 898.961 nel 2025 (-8,5%)



I servizi di facilities immobiliari nel 2025 crescono di circa 56 k Euro rispetto al 2024, aumento imputabile al rafforzamento della vigilanza.



Il trend dell'ultimo triennio è dunque in discesa.

È apprezzabile il calo della spesa energetica ed in particolare la riduzione della spesa per energia elettrica (da Euro 764.432 nel 2024 a Euro 669.657 nel 2025, -12,4%), trova giustificazione prevalente nel calo del volume di energia elettrica acquistata sul mercato

energetico (-10,74% rispetto al 2024), per effetto del ribaltamento della produzione di energia elettrica dell'impianto idroelettrico in autoconsumo che ha contribuito con ben 291 MWh al fabbisogno energetico del Parco.

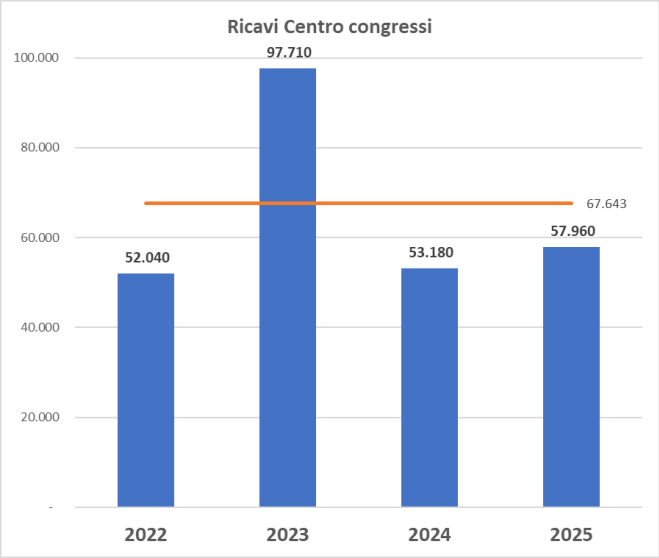
Il quadro sottostante riporta nel dettaglio i valori

	Costi Fornitura 2025			Costi Fornitura 2024			Differenza % 2025 vs 2024		
Mese	Consumo	Prezzo	Costo	Consumo	Prezzo	Costo	Consumo	Prezzo	Costo
[mmm-aa]	[kWh]	[€/MWh]	[€]	[kWh]	[€/MWh]	[€]	[%]	[%]	[%]
TOTALE	2.969.340	225,52	669.651	3.326.763	227,55	757.003	-10,74%	-0,89%	-11,54%

Ai fini del percorso di decarbonizzazione è inoltre rilevante osservare la riduzione del consumo elettrico 2025 rispetto alla base-line 2019 (-19%). Si tratta di un risultato importante verso l'obiettivo della neutralità climatica entro il 2030.

	ENERGIA ELETTRICA
	Consumo
	[kWh]
2019	3.680.000
2025	2.969.340
Delta %24 vs 19	-19%

Il 2025 del centro congressi ha generato ricavi per Euro 57.960 in crescita del 9% rispetto all'anno precedente, tuttavia ancora al di sotto della media annuale di ricavo del triennio 2022-24 (Euro 67.643).



La nostra piccola realtà congressuale vanta ormai 20 anni di attività e sconta un po' la posizione defilata rispetto al centro città e il proliferare di realtà con spazi congressuali nuovi e altamente performanti e innovativi dal punto di vista della strumentazione audio/video.

Il centro congressi ospita convegni e conferenze di piccole dimensioni che vanno dai congressi medici, scientifici, convention aziendali a eventi di aziende private operanti nel settore delle *clean technologies* e non a piccoli corsi o workshop. Le sale congressi sono offerte e utilizzate anche dai clienti del parco che possono accedervi grazie ad un tariffario agevolato.

Occorre evidenziare che il Centro Congressi continua a svolgere la sua attività prevalente rivolta a clienti terzi. Cresce tuttavia la domanda di eventi interni organizzati da Envipark per le attività di *dissemination* dei progetti del comparto R&I (previsti nei programmi di attività delle singole iniziative progettuali). La tabella che segue riporta la distribuzione delle frequenze 2025 delle attività convegnistiche divise per sala e per committenza: interna e esterna.

Anno 2025	**Numero tot eventi**	**N. eventi per clienti esterni**	**N. eventi per Cliente Envi**
Sala Kyoto	48	36	12
Sala Copenaghen	71	36	35
Sala Johannesburg	57	30	27
TOTALE	**176**	**102**	**74**
%	100%	58%	42%

B) LA CENTRALE IDROELETTRICA

Il 2025 è stato per l'impianto idro-elettrico un anno di transizione. Innanzitutto si è perfezionato il ribaltamento della produzione in autoconsumo con l'obiettivo di:

- massimizzare la valorizzazione economica dell'energia prodotta dalla centrale idroelettrica;
- aumentare la sicurezza energetica del Parco, attraverso un incremento dell'autoproduzione di energia elettrica in situ in scambio sulla rete di distribuzione interna del Parco.

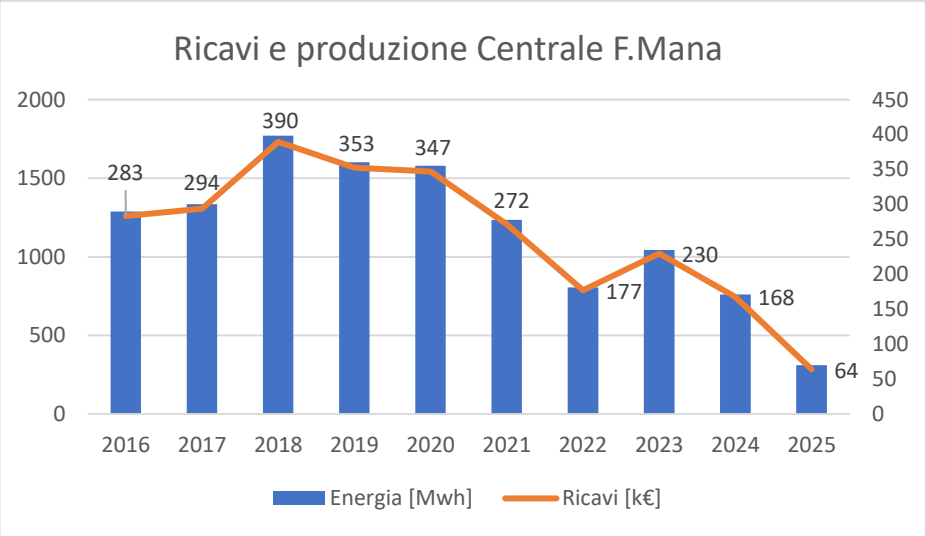
Il primo obiettivo fa seguito all'esigenza di valorizzare al meglio la risorsa energetica a disposizione dopo la conclusione del contratto di vendita incentivata con certificati verdi. Tra gennaio 2024 e aprile 2025 si è finalizzato l'intervento do ribaltamento arrivando a far ripartire l'impianto nei primi giorni di maggio del 2025.

Le ragioni di un periodo di esecuzione dell'intervento di circa un anno sono:

- tempi di risposta valutazione e accettazione particolarmente lunghi da parte di iRETI;
- ridotto numero di fornitori aventi i requisiti per l'esecuzione degli interventi in oggetto;
- pianificazione esecutiva dei lavori anche in ragione del voler minimizzare il disservizio di mancata fornitura di energia elettrica per i clienti immobiliari.

L'impianto per l'anno 2025 ha prodotto complessivamente 311 MWh per 99 giorni di funzionamento (corrispondenti a circa il 27,1 % del tempo disponibile ovvero 2374 ore su 8760). Dei 311 MWh lordi prodotti 291 MWh sono stati autoconsumati fisicamente dal parco e 19 MWh sono stati venduti in rete col regime RID.

L'energia prodotta, tra risparmi e ricavi diretti ha contributo positivamente al conto economico per circa Euro 64.000 (di cui Euro 2.102 Euro ricavi per cessione ca).



Questa ridotta attività deriva da due cause: 1) fermo impianto dovuto al perfezionamento del ribaltamento (gennaio-inizio maggio); 2) Alcuni guasti derivanti dall'obsolescenza dell'impianto elettrico e della turbina.

Durante il 2025 è stata implementata una procedura per velocizzare il reperimento dei dati di produzione dell'impianto ed è stata implementata una reportistica settimanale della produzione. Con gli interventi di revamping pianificati per il 2026 la disponibilità dei dati ed il sistema di lettura ripotenziato per una completa digitalizzazione dell'impianto. REVAMPING. Gli investimenti, già stanziati, sono pianificati a partire dall'autunno 2026 fino a Gennaio 2027. Seguono le attività previste:

- Sostituzione gruppo turbina
- Sostituzione impianti elettrici
- Rifacimento del software di gestione e controllo

- Sostituzione impianto oleodinamico
- Sostituzione sgrigliatore
- Pulizia del Canale Meana e dell'alveo della Dora all'opera di presa
- Stipula del nuovo canone concessorio di derivazione con gli enti preposti

Nel primo trimestre del nuovo anno si è completata la fase di selezione dei fornitori.

C) LE ATTIVITA' DI RICERCA, SVILUPPO E INNOVAZIONE

Infrastrutture di ricerca. Nell'esercizio 2025 si è prodotto un notevole sforzo per l'ampliamento delle infrastrutture di ricerca ad accesso aperto in collaborazione con gli enti di ricerca Politecnico di Torino e Istituto Italiano di Tecnologia, nonché con alcune aziende industriali.

Questa iniziativa ha visto la gestione contemporanea di diversi progetti, molti dei quali inseriti in misure supportate dal PNRR. L'intervento di maggiore dimensione e complessità ha riguardato il fabbricato B2 laboratori dove si sono sviluppate le opere di allestimento dei nuovi laboratori iEntrance (misura PNRR per le Infrastrutture di ricerca a guida Politecnico) e Cosyet (misura PNRR relativa alle infrastrutture di innovazione a guida IIT).

Questi due progetti hanno determinato l'avvio di due contratti attivi pluriennali comprendenti sia l'esecuzione delle opere di adeguamento degli spazi (per circa 2.000 mq) che l'erogazione dei relativi servizi di gestione. In questi nuovi laboratori troveranno collocazione nuove attività di ricerca e innovazione connesse alla catena del valore della transizione energetica (bioenergie, materiali per applicazioni energetiche, idrogeno ecc.).

Inoltre l'avvio di importanti partnership con aziende industriali, spesso con la collaborazione degli enti di ricerca, ha consentito di riqualificare nuovi spazi per attività sperimentali a TRL più elevato.

In particolare il contratto stipulato con De Nora, ha consentito di avviare l'operatività di una test facility per prototipi di elettrolizzatori nell'area adiacente lo stoccaggio esistente dei gas tecnici, creando una importante sinergia infrastrutturale con le attività già presenti nel settore dell'idrogeno. Per tale intervento è stato importante anche il co-finanziamento all'investimento garantito dal progetto CLIPS supportato da Regione Piemonte.

In ultimo, il contratto con New Cleo S.r.l. (nel quadro della partnership pubblico-privata Cosyet con IIT) ha consentito di allestire due aree tecnologiche che costituiscono nel Parco un centro di eccellenza per la microscopia applicata allo studio dei materiali. La prima è entrata in funzione nel corso dell'esercizio 2025, la seconda, ultimata nei primi mesi del 2026, ospiterà un microscopio a trasmissione elettronica di ultimissima generazione che, insieme al resto delle nuove infrastrutture sopra citate, contribuisce a qualificare Envipark come uno dei siti a maggiore concentrazione di tecnologie per la ricerca energetica a livello nazionale.

Servizi e progetti per l'innovazione. Nell'esercizio appena concluso si è confermato l'impegno del Parco nelle attività di ricerca, supporto alle aziende, agli organismi di ricerca ed agli enti pubblici nelle diverse traiettorie tecnologiche che compongono la transizione ecologica/energetica e per le tecnologie coinvolte nei diversi percorsi di decarbonizzazione:

- Idrogeno;
- Gestione della CO2;
- Efficientamento energetico;
- Forme associative per l'autoproduzione di energia;
- Chimica verde;
- Economia circolare.

La società è considerata interlocutore esperto, anche grazie alla continuità nella collaborazione con i principali enti di ricerca del territorio (Politecnico di Torino, l'Istituto Italiano di Tecnologia, Università di Torino e Università del Piemonte Orientale), gli enti pubblici (Regione Piemonte, Città di Torino), e le fondazioni bancarie (Compagnia di San Paolo e Fondazione CRC) e il riconoscimento a livello regionale ed extraregionale delle attività a supporto dei territori sui temi dell'efficientamento energetico e della decarbonizzazione delle aziende, le comunità energetiche e l'idrogeno.

A fine 2025 si è conclusa la partecipazione di Envipark al **progetto NODES** – Nord Ovest Digitale e Sostenibile al Bando Ecosistemi dell'Innovazione per la sostenibilità", Missione 4 Componente 2 del PNRR. Il progetto è iniziato ad Ottobre 2022 ed ha visto Environment Park coinvolto in due sotto-progetti (o Spoke): il primo in ambito Idrogeno e Mobilità (Spoke 1) e il secondo in ambito Tecnologie Verdi e sostenibilità (Spoke 2). I risultati generati da Envipark nel progetto NODES includono: uno studio dell'applicabilità del plasma per la produzione di componentistica per tecnologie a idrogeno, una mappatura delle attività di innovazione del territorio ed il loro posizionamento rispetto ai trend di politica regionale, nazionale e Europea, ed un'analisi delle catene di valori emergenti in risposta alle emergenze climatiche ed ambientali. Questi due temi vengono presidiati da Envipark attraverso un Working Group del Polo CLEVER dedicato alla CCUS e, da fine novembre, il coinvolgimento nelle attività preparatorie alla creazione di un Living Lab sui PFAs secondo il modello dell'organizzazione "Water Europe".

Pur continuando gli approcci a realtà industriali di più grandi dimensioni, interessate all'ambito dell'idrogeno, dei nuovi carburanti e della decarbonizzazione in generale – compresa la CCUS (Carbon Capture, Utilization and Storage) – e della riduzione degli impatti ambientali - compresi i PFAs, nel 2025 è continuata l' attività di supporto anche alle PMI regionali: il progetto del Sistema dei Poli di Innovazione Piemontesi ,di cui il Polo Clever è coordinatore, ha implementato attività di animazione territoriale per facilitare

l'accesso ai finanziamenti dei fondi strutturali della programmazione 2021-2027. Envipark partecipa inoltre in progetti che portano altre forme di finanziamento e supporto alle aziende del territorio attraverso il meccanismo dei bandi a cascata/ offerta di servizi, quali i progetti Europei H2SHIFT, che mette a disposizione accesso a infrastrutture di ricerca per spingere l'innovazione nella produzione di idrogeno e PUNZ, che erogherà fondi per innovazione nelle Net Zero Technologies, ed il progetto Alcotra MC0, che offre servizi di decarbonizzazione delle imprese.

Nell'ambito del settore Green Chemistry i due progetti SWIch in corso (RISORSA e TANGOM) consentono di rafforzare e consolidare le collaborazioni con aziende del tessuto locale in diverse filiere (agro-alimentare e gomma naturale) generando anche un impatto diretto sulla sostenibilità e sull'economia del territorio.

Il supporto a livello territoriale si è ulteriormente consolidato attraverso le attività del progetto Interreg Central Europe CURIOST. Attraverso la realizzazione di workshop di co-creazione e di sviluppo di nuovi modelli di business, è stato possibile selezionare 4 PMI Piemontesi, operanti nei settori della plastica, packaging e meccatronica, per sostenerle in un percorso di crescita verso la produzione di prodotti o di processi maggiormente sostenibili o circolari. Il progetto vede la collaborazione stretta tra Enti del Territorio (quali la Città metropolitana, la Regione Piemonte) e tutto il Sistema dei Poli di Innovazione per supportare la transizione. È prevista la realizzazione di una roadmap per lo sviluppo delle PMI a livello Territoriale e la presentazione delle PMI coinvolte durante l'evento finale del progetto (a Novembre 2026 qui a Torino).

Continua inoltre l'interesse delle autorità pubbliche sui temi dell'efficientamento energetico, la decarbonizzazione e le forme associative di autoproduzione e consumo dell'energia. Si conferma nel 2025 il ruolo di Envipark come facilitatore nell'attivazione di investimenti sull'efficientamento energetico di edifici sia privati che pubblici attraverso la gestione dello Sportello per la Transizione Energetica in coordinamento con la Regione Piemonte. Si rafforza, inoltre, il ruolo di Envipark come riferimento territoriale di supporto alla nascita ed allo sviluppo delle Comunità Energetiche Rinnovabili grazie alla continuazione delle attività del progetto RECROSSES, potenziato dal MASE attraverso il progetto RENOSS ed il coinvolgimento di RENAEL (rete nazionale delle agenzie per l'energia locale) di cui Envipark è socio e referente per la Regione Piemonte. Ulteriori progetti di natura transfrontaliera e interregionale sul territorio Alpino e del Mediterraneo sono stati attivati sui temi della decarbonizzazione delle imprese e del territorio in generale (MC0, ARBOR INTERBITS2).

Lo studio dei trend applicativi delle tecnologie nell'ambito del plasma ha consentito di individuare ambiti ad elevato potenziale, in grado di valorizzare le competenze sviluppate nel tempo sui materiali compositi, sia termoplastici sia termoindurenti. In particolare,

emergono opportunità rilevanti nel settore della *mobility* sostenibile, attraverso lo sviluppo di componenti ottenuti da materie prime bio-based, la cui "*compatibilizzazione*" è abilitata da trattamenti superficiali al plasma, nonché mediante l'impiego di materiali derivanti da riciclo, contribuendo così alla riduzione dell'impatto ambientale lungo l'intero ciclo di vita. Parallelamente, sono in corso attività di ricerca finalizzate allo sviluppo e alla codifica di nuovi processi plasma-based per il trattamento delle acque, con l'obiettivo di realizzare prototipi in grado di ridurre ed eliminare inquinanti emergenti. Tali soluzioni si configurano come altamente innovative rispetto alle tecnologie convenzionali, grazie alla loro efficacia nel trattamento di composti persistenti e alla potenziale riduzione dell'impiego di reagenti chimici.

Sistema Poli Piemonte. Dal 2022, Environment Park è capofila del "Sistema Poli Piemonte"**,** un raggruppamento dei sette poli di innovazione Piemontesi: Agrifood, MESAP, ICT, POINTEX, CGREEN, BioPMed e CLEVER, attraverso i loro 10 soggetti gestori. I sette Poli di Innovazione sono caratterizzati ognuno da un'area tematica sulla quale focalizzano le proprie attività. I Poli di innovazione piemontesi contano oggi circa 1.200 aderenti, di cui oltre il 70% PMI e attivano indirettamente oltre 10.000 realtà del territorio, che partecipano a network formali o informali sui temi di loro competenza. La Regione Piemonte ha riconfermato il progetto nel 2024 e lo finanzia a 50 %. Nel 2025, sono proseguite le attività del progetto triennale CLIPS, che prevedono eventi sul territorio per supportare il tessuto imprenditoriale regionale nella creazione di progettualità per l'innovazione. Dopo il successo dell'edizione 2024 e con un format rinnovato, è tornato il roadshow organizzato da Sistema Poli: 3 appuntamenti, 3 macro temi cruciali ("Le sfide del tessile tra tradizione e innovazione", "Bioeconomia e innovazione per un'industria sostenibile", "Smart cities & smart communities") per 3 diverse località del Piemonte in cui le aziende si incontrano per proporre sfide e trovare soluzioni tecnologiche, alla ricerca di nuove partnership progettuali. L'evento annuale del sistema Poli, svoltosi il 21/11/2025 e intitolato "RE: FUture – Futuri possibili per un territorio innovativo", è stato dedicato all'immaginazione di scenari futuri e alla co-progettazione di traiettorie di sviluppo per un Piemonte più innovativo, collaborativo e resiliente.
Malgrado il fatto che il bando regionale SWIch, dedicato a supportare l'innovazione delle imprese piemontesi, sia stato rimandato al 2026, il sistema Poli ha eseguito attività preparatorie sia con la Regione Piemonte, sia con le imprese regionali per assicurare una continuità del lavoro e la presentazione di proposte progettuali quando il bando sarà aperto.
L'implementazione delle infrastrutture ad accesso aperto rappresenta un pilastro strategico per Environment Park. Nel 2025, le attività sono procedute regolarmente e il completamento definitivo è previsto entro il 2026.

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 sono svolte nel 2025 con cadenza settimanale con l'obiettivo di condividere informazioni sui seguenti temi:

- Sviluppo di opportunità di animazione territoriale e 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 Alcotra, Spazio Alpino, Central Europe e EuroMed e PS FESR e PSR della Regione Piemonte e Valle d'Aosta), Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e altri bandi ministeriali;
- Andamento dell'acquisizione di nuove commesse e progetti per il raggiungimento del target annuale stabilito dal Piano industriale.

Come per il 2024, durante il 2025 si sono aperte numerose calls dei programmi di finanziamento sopracitati. Il gruppo ha quindi lavorato per perseguire le opportunità aperte sia attivando collaborazioni con partenariati regionali, nazionali ed internazionali e sia capitalizzando le esperienze di progetti conclusi o ancora in essere. Come indicazione del risultato del gruppo di lavoro negli anni, si riporta che durante il 2025 sono risultati attivi in tutto 37 progetti.

Rispetto alle opportunità di consulenza, incluse le gare, continua per il 2025 la ripresa delle richieste di supporto per le autorità locali, soprattutto sui temi dello sviluppo di forme di autoproduzione energetica sul territorio e di monitoraggio dei Piani d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima. Si segnala inoltre che con l'entrata nella rete RENAEL, la rete delle Agenzie dell'Energia Nazionale, è stato assegnato ad Envipark un importante progetto per la replicazione a livello nazionale del modello dello Sportello Energia gestito da Envipark per conto della Regione. Nel 2025 sono risultate attive 64 commesse.

Qui di seguito si rappresentano alcuni dati sulle performance del gruppo di lavoro nel 2025:

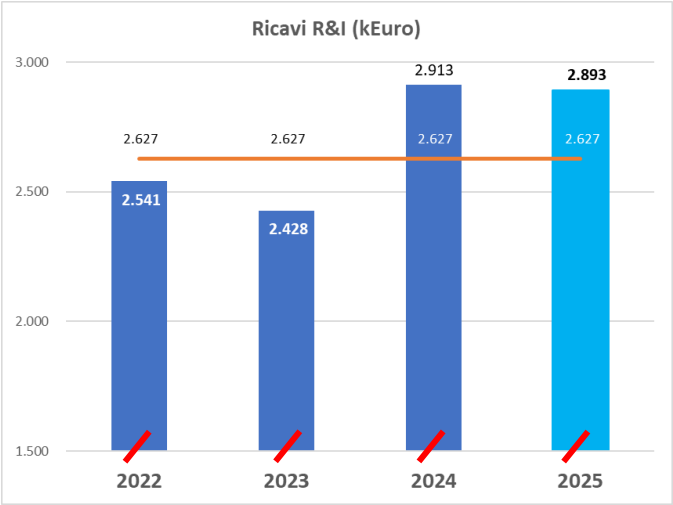
- Proposte a valere su bandi Horizon Europe, PR FESR SWiCH, ERASMUS+ e InterReg: 32 (il numero più alto dal 2018), di cui finanziate 7 e 3 in attesa di valutazione;
- Gare e procedure perseguite: 7, di cui aggiudicate 7.

I numeri del settore R&I

Nel corso del 2025 il settore R&I ha generato un'attività per Euro 2.807.046, corrispondente alla somma dei ricavi su progetti, ricavi per commesse e variazioni sui progetti in corso di lavorazione. A questa somma occorre aggiungere la quota annuale dei contributi riguardanti i servizi di facility management e le opere di adeguamento necessarie alla realizzazione delle infrastrutture di ricerca di Euro 85.831, per un **volume totale di attività area R&I di Euro 2.892.877**

Si è provveduto a ridurre ulteriormente 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.

Minima è la variazione rispetto all'anno precedente (-1%) con un volume complessivo di ricavo al di sopra della media dell'ultimo triennio, (vedere grafico seguente).



Come sempre l'attività del settore R&I è alimentata prevalentemente da commesse e progetti di origine pubblica. Il settore ha operato attivamente sia su progetti finanziati che su commesse a ricavo di servizio, con incarichi per attività annuali e pluriennali.

Complessivamente il **numero dei contratti attivi R&I nel 2025 è stato 101.**

Interessante osservare la distribuzione delle **attività R&I** realizzate, suddivise per tipologia di frequenza:

- 68 commesse a ricavo e 33 progetti finanziati a rendiconto.
- 23 progetti annuali e 78 progetti di durata pluriennale.
- 55 di origine pubblica e 46 da fonte privata.

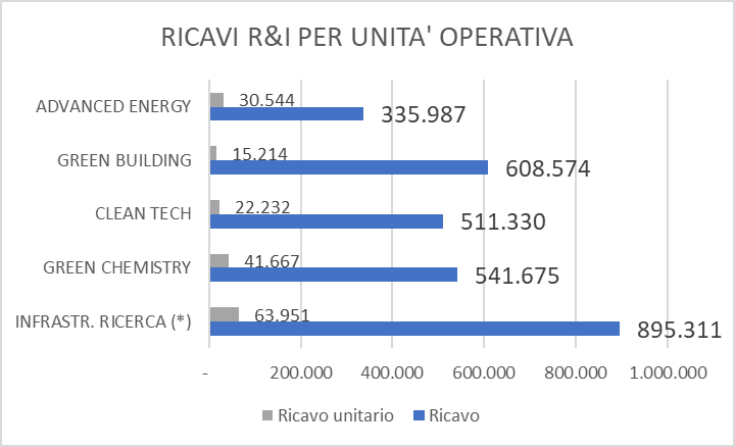
Le attività del settore R&I hanno interessato cinque *business unit* R&I.

- Infrastrutture di Ricerca
- Green Building
- Green Chemistry
- Cleantech
- Advanced energy

Di seguito la distribuzione per area dei ricavi[1] del settore R&I:

	Ricavo	n. commesse	Ricavo unitario
INFRASTR. RICERCA (*)	895.311	14	63.951
GREEN CHEMISTRY	541.675	13	41.667
CLEAN TECH	511.330	23	22.232
GREEN BUILDING	608.574	40	15.214
ADVANCED ENERGY	335.987	11	30.544
	2.892.877	**101**	**28.642**

(*) *Di cui Euro 55.600 sono ricavi riguardanti il Plasma-nanotech, convenzionalmente ricompresi nella Business Unit Infrastrutture di Ricerca*



Nell'ambito delle attività per i trattamenti di superficie (impianto Plasma) si segnala inoltre 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 rimanendo a valore l'*expertise* dei processi in esso rappresentati. Il valore residuo a magazzino ammonta ad Euro 20.741.

3_ INDICATORI FINANZIARI DI RISULTATO

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:

[1] 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 e della quota annuale dei contributi riguardanti i servizi di facility management e le opere di adeguamento necessarie alla realizzazione delle infrastrutture di ricerca.

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

Stato patrimoniale - Riclassificazione finanziaria

	01/01/2025 31/12/2025	01/01/2024 31/12/2024
CAPITALE INVESTITO		
1) Attivo circolante		
1.1) Liquidità immediate	1.084.454	1.230.971
1.2) Liquidità differite	1.259.201	955.179
1.3) Rimanenze	4.777.584	4.490.658
Totale attivo circolante	**7.121.239**	**6.676.808**
2) Attivo immobilizzato		
2.1) Immobilizzazioni immateriali	26.476	39.970
2.2) Immobilizzazioni materiali	31.493.248	30.834.195
2.3) Immobilizzazioni finanziarie	193.775	247.922
Totale attivo immobilizz.	**31.713.499**	**31.122.087**
	----------	**----------**
Totale capitale investito	**38.834.738**	**37.798.895**
CAPITALE ACQUISITO		
1) Passività correnti	6.196.002	4.784.009
2) Passività consolidate	15.556.547	16.022.264

3) Patrimonio netto	17.082.189	16.992.622
	---	---
Totale capitale acquisito	**38.834.738**	**37.798.895**

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 superiore alle passività correnti (Capitale circolante netto positivo) e comprova che Environment Park ha una *situazione* finanziaria adeguata.

INDICATORI DI STUTTURA FINANZIARIA

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

	2025	**2024**	**2023**
Peso delle immobilizzazioni: *Immobilizzazioni / Totale Attivo*	81,7	82,3	81,4
Peso del Capitale circolante: *Attivo circolante / Totale attivo*	18,3	17,7	18,6
Peso del Capitale proprio: *Capitale proprio / Totale passivo*	44,0	44,9	42,8
Peso delle passività consolidate: *Passività cons.te / Totale passivo*	40,0	42,4	43,7
Peso delle passività correnti: *Passività correnti / Totale Passivo*	16,0	12,7	13,5

I dati emergenti dai prospetti sopra riportati confermano che il Capitale di Environment Park risulta sempre per la maggior parte (81,7%) investito in Immobilizzazioni, principalmente rappresentate dalle strutture immobiliari del Parco e, per la parte rimanente (18,3%), in Attivo circolante, principalmente rappresentato dai Progetti in corso di realizzazione

(Rimanenze). Il rapporto, nell'ultimo anno, si è leggermente spostato a favore del Circolante, soprattutto a causa dell'aumento delle Rimanenze e dei Crediti.

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 84,1%), supera largamente il peso delle Immobilizzazioni (81,7%), mentre le passività correnti (16,0%) risultano inferiori al Capitale circolante (18,3%).

A fronte dei descritti impieghi decisamente "rigidi" si rileva tuttavia che il Capitale proprio rappresenta soltanto il 44,0% delle fonti di finanziamento le quali, per il 56,0%, sono costituite da Capitale di debito, di cui una parte (16,0%) avente scadenza a breve termine.

Nell'interpretazione di tali dati vanno tuttavia considerati due significativi elementi:

- Tra i Mezzi propri della Società è compresa la Riserva di rivalutazione monetaria di 5,2 milioni di Euro che, evidentemente, non deriva da un apporto finanziario;
- Nel Passivo di Environment Park sono iscritti Risconti pluriennali - rappresentati da Contributi a fondo perduto ottenuti per la realizzazione ed il consolidamento del Parco - per circa 12.748 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 in cui i tassi di interesse si collocano su livelli 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.

	2025	**2024**	**2023**
Indice di disponibilità: *Attivo circolante / Passività correnti*	1,15	1,39	1,38
Indice di liquidità:			

Liquid. differite + Liquid. correnti / Passività correnti	0,38	0,46	0,70
Indice di struttura (auto-copertura): *Patrimonio netto / Immobilizzazioni*	0,54	0,55	0,53
Indice di copertura finanziaria delle Immobilizzazioni: *Capitale permanente / Immobilizzazioni*	1,03	1,06	1,06
Indice di indipendenza finanziaria: *Patrimonio netto / Totale attivo*	0,44	0,45	0,43

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

L'**Indice di disponibilità** (***current ratio***) 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 mediamente stabile 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, si mantiene su livelli accettabili.

L'**Indice di struttura** (o indice di **auto-copertura**) indica la capacità della Società di far fronte ai propri investimenti con Capitale proprio, senza ricorrere all'indebitamento. In una situazione ideale (rara in Italia), tale indicatore dovrebbe avere un valore prossimo all'unità.

Un indice sensibilmente inferiore all'unità potrebbe essere sintomo di sottocapitalizzazione. Il fatto che Environment Park sia decisamente lontana dalla situazione ideale, ne conferma la storica sottocapitalizzazione.

L'**Indice di copertura finanziaria delle Immobilizzazioni** (o Indice di struttura secondario) misura la capacità dell'impresa di finanziare gli investimenti con Capitale a medio-lungo termine (anche di terzi). In caso di indice con valori inferiori all'unità, ci si trova nella situazione patologica di finanziamento delle immobilizzazioni con Capitale a breve termine. Anche questo indice, dal 2019, supera il valore dell'unità.

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 stabile nell'ultimo triennio.

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:

	2025	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Depositi bancari e postali	1.082.743	1.228.991	2.004.658	1.440.632	1.485.982
Denaro e valori in Cassa	1.711	1.980	1.680	1.733	1.944
(-) Debiti v.so Banche a Breve	-543.410	-537.918	-510.871	-555.008	-359.188
(-) Debiti v.so Banche a m.l. termine	-1.257.879	-1.803.227	-2.341.436	-2.842.798	-2.593.615
(-) Debiti v.so Soci per finanziamenti	0	0	0	0	0

(-) Debiti v.so Altri finanziatori	0	0	0	0	0
	----------	----------	----------	----------	----------
Posizione finanziaria netta	**-716.835**	**-1.110.174**	**-845.969**	**-1.955.441**	**-1.464.877**

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 nell'esercizio in chiusura fa registrare una riduzione rilevante che esprime un calo del debito bancario di oltre 393 k€. Tale risultato è essenzialmente determinato dal regolare rimborso delle rate dei mutui che la Società ha in essere.
Le risultanze del Rendiconto finanziario confermano il descritto trend.

Conto economico - Riclassificazione secondo la produzione effettuata

	01/01/2025 31/12/2025	**01/01/20124 31/12/2024**
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.863.721	5.520.826
+ Variazione rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-12.000	-12.000
+ Variazione lavori in corso su ordinazione	298.926	903.456
+ Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	0	0
+ Altri ricavi e proventi	293.779	130.779
Valore della produzione	**6.444.426**	**6.543.061**
- Acquisti materie prime, sussid., di consumo e di merci	36.942	47.779
+ Variaz. rimanenze materie prime, di consumo e merci	0	0
- Costi per servizi e per godimento beni di terzi	2.678.590	2.872.527
Valore aggiunto	**3.728.893,69**	**3.622.755**
- Costo per il personale	1.867.671	1.853.928
- Altri costi e oneri	547.843	536.348
Margine operativo lordo	**1.313.379,69**	**1.232.479**
- Accantonamenti per rischi e altri accantonamenti	18.000	7.087

EBITDA	**1.295.380**	**1.225.392**
+ Contributi per realizzo Parco	753.011	759.917
- Ammortamenti e svalutazioni	1.795.078	1.728.667
Reddito operativo – EBIT	**253.312**	**256.642**
+ Proventi finanziari	27.989	74.100
EBIT NORMALIZZATO	**281.301**	**330.742**
+ Risultato dell'Area straordinaria	0	0
EBIT INTEGRALE	**281.301**	**330.742**
- Oneri finanziari	101.665	163.119
- Oneri straordinari e svalutazioni	0	24.492
Risultato lordo	**179.636**	**143.131**
- Imposte sul reddito	74.110	33.690
Reddito netto	**105.526**	**109.441**

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 ulteriore 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

	2025	2024	2023	2022	2021

Valore della produzione	7.197.436	7.302.978	7.172.733	7.375.534	6.651.571
Costi della produzione	-6.944.124	-7.046.336	-6.920.291	-7.243.576	-6.382.896
Differenza tra valori e costi della produzione (Ebit)	253.312	252.442	227.950	131.958	268.675
Risultato Area finanziaria	-73.676	-89.019	-124.477	-82.898	-75.761
Risultato area straordinaria	0	-24.492	-24.492	0	-84.887
Risultato prima delle imposte	179.636	143.131	103.473	49.060	108.027
Imposte sul reddito	-74.110	-33.690	-33.955	-14.672	-92.728
Risultato netto	105.526	109.441	69.518	34.388	15.299

Dal prospetto sopra esposto emerge che il Valore della produzione nell'ultimo quinquennio in esame si mantiene sostanzialmente stabile.

Nel quinquennio considerato anche i costi della produzione fanno registrare un andamento lineare strettamente legato all'andamento produttivo, a riprova che l'azienda è dotata di una valida flessibilità operativa.

Tale caratteristica ha sempre consentito di mantenere un reddito operativo (Ebit) senz'altro interessante, a conferma della validità dell'iniziativa imprenditoriale di Environment Park.

I validi risultati dell'Area caratteristica vengono ridimensionati dal peso degli Oneri finanziari che comunque rivestono ormai una dimensione fisiologica in costante contenimento, sia per la riduzione dell'indebitamento sia per la stabilizzazione dei tassi di interesse.

L'area tributaria 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'

	2025	**2024**	**2023**
R.O.E. (Return on equity): *Reddito netto / Patrimonio netto*	0,62%	0,64%	0,41%
R.O.I. (Return on investments): *Reddito operativo (EBIT norm.) / Capitale investito operativo**	0,75%	0,90%	0,82%

R.O.S. (Return on sales): *Reddito operativo (EBIT norm.) / Vendite*	4,56%	5,15%	4,95%
R.O.D. (Return on debts): *Oneri finanziari / Debiti finanziari*	4,09%	3,80%	4,36%
INDICE DI SOSTENIBILITÀ DEGLI ONERI FINANZIARI: *MOL / Oneri finanziari*	17,83	13,85	9,69

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

ROE (Return On Equity)

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

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

ROI (Return On Investment)

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

ROS (Return On Sale)

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

voci A.1 e A.3 del Conto economico. In termini generali è auspicabile un valore il più elevato possibile.

ROD (Return on debts)

È un indicatore utilizzato per calcolare il costo del debito. Considera al numeratore gli Oneri finanziari complessivi lordi mentre i debiti finanziari si riferiscono alle passività finanziarie a breve e a medio-lungo termine ottenute dall'impresa nelle diverse forme tecniche. Dalla sua analisi si può dedurre che il costo dei debiti finanziari per Environment Park è piuttosto contenuto.

INDICE DI SOSTENIBILITA' DEGLI ONERI FINANZIARI

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

Dall'esame degli Indicatori economici sopra esposti si può desumere che la redditività aziendale, pur collocandosi ancora su valori modesti rispetto al capitale investito, fa comunque registrare una certa stabilità che conferma 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 2025. 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 2025 - con il metodo indiretto - indica che la **gestione operativa** ha generato un flusso finanziario di Euro 2.834.017, decisamente superiori rispetto all'anno precedente (Euro 506.410). Il suddetto risultato - fermi restando

gli elevati ammortamenti - deriva principalmente dal decremento di vari elementi del capitale circolante netto, come risulta dal prospetto di calcolo, dovuti all'ordinaria dinamica aziendale.

L' **attività di investimento** realizzata Environment Park nel corso del 2025, come già esposto in precedenza, è stata molto intensa ed ha assorbito risorse liquide per Euro 2.440.678, rispetto a Euro 770.615 del precedente esercizio. Gli investimenti sono stati destinati soprattutto a rafforzare e sviluppare le strutture immobiliari del Parco (Lotto II) e gli Impianti ed Infrastrutture ad accesso aperto.

L'**attività finanziaria** nel 2025 ha avuto un andamento analogo a quello dell'esercizio 2024, assorbendo risorse liquide per Euro 539.856 ed è stata principalmente finalizzata al periodico rimborso delle varie forme di finanziamento in capo alla Società, senza l'accensione di alcun nuovo finanziamento. Nel precedente esercizio l'area finanziaria aveva assorbito risorse quantificate in Euro 511.162.

L'insieme delle tre aree gestionali ora esaminate, determina per l'esercizio 2025, un **assorbimento complessivo di Disponibilità liquide**, pari a Euro 146.517, mentre nel precedente periodo si era registrata una variazione negativa decisamente superiore, quantificata in Euro 775.367, soprattutto in conseguenza della minore liquidità che era stata generata dall'attività operativa.

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.

	01/01/2025 31/12/2025	Diff.	01/01/2024 31/12/2024
Impieghi			
Capitale fisso netto operativo	**31.525.933**	**645.414**	**30.880.519**
Immobilizzazioni immateriali	26.476	-13.494	39.970
Immobilizzazioni materiali	31.493.248	659.053	30.834.195
Immobilizzazioni finanziarie (partecipazioni e titoli)	500	0	500
Imposte anticipate	5.709	-145	5.854
(meno) Fondi rischi e oneri a medio lungo termine	0	0	0
(meno) Debiti verso fornitori per acquisizioni immob.	0	0	0
Capitale circolante operativo netto	**-12.431.424**	**-951.537**	**-11.479.887**

Rimanenze	4.777.584	286.926	4.490.658
Crediti di natura non finanziaria	1.326.336	312.421	1.013.915
Ratei attivi di natura non finanziaria	0	0	0
Risconti attivi di natura non finanziaria	84.239	-41.403	125.642
(meno) Debiti di natura non finanziaria	5.837.565	1.395.636	4.441.929
(meno) Ratei passivi di natura non finanziaria	12.782.018	113.845	12.668.173
(meno) Risconti passivi di natura non finanziaria	0	0	0
(meno) Fondi rischi e oneri a breve termine	26.686	12.960	13.726
(meno) T.F.R.	1.304.991	-36.309	1.341.300
Capitale investito operativo netto (CION)	17.762.832	-282.774	18.045.606
Attività finanziarie non strategiche	0	0	0
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita al netto delle passività	0	0	0
Totale capitale investito netto (CIN)	**17.762.832**	**-282.774**	**18.045.606**
Fonti			
Capitale sociale (n)	11.406.780	0	11.406.780
(meno) Azioni proprie in portafoglio	0	0	0
(meno) Crediti verso soci per vers. ancora dovuti	0	0	0
Capitale versato	11.406.780	0	11.406.780
Riserve	5.569.883	93.482	5.476.401
Utile di esercizio	105.526	-3.915	109.441
Patrimonio netto (N)	17.082.189	89.567	16.992.622
Debiti finanziari a lungo (oltre esercizio)	1.257.879	-545.348	1.803.227
Crediti finanziari a lungo (oltre esercizio)	0	0	0
Posizione finanziaria netta non corrente	**1.257.879**	**-545.348**	**1.803.227**
Debiti finanziari a breve (entro esercizio)	543.410	5.492	537.918
Crediti finanziari a breve (entro l'esercizio)	0	0	0
(meno) Liquidità	-1.084.454	146.517	-1.230.971
Posizione finanziaria netta corrente	**-541.044**	**152.009**	**-693.053**
Posizione finanziaria netta (PFN)	**716.835**	**-393.339**	**1.110.174**
Strumenti finanziari derivati passivi a lungo	0	0	0
Strumenti finanziari derivati passivi a breve	0	0	0
(meno) Strumenti finanziari derivati attivi	-36.192	20.998	-57.190
Posizione finanziaria netta adjusted	**680.643**	**-372.341**	**1.052.984**
Totale capitale raccolto (CIN)	**17.762.832**	**-282.774**	**18.045.606**

4_RISCHI ED INCERTEZZE

In generale definendo:

- "**Rischio**" la possibilità per la Società di subire in futuro un danno o una perdita derivante da qualche specifico fattore;
- **Incertezza**" il manifestarsi di eventi futuri il cui esito è ignoto, per i quali non è nemmeno possibile assegnare probabilità oggettive al verificarsi dell'evento.

Si può affermare che Environment Park ha messo in campo diversi strumenti e azioni per controllare e gestire il ventaglio di rischi e incertezze.

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 e ed incertezze

- **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, è classificata come potenziale rischio. Molto dipenderà dall'evolversi del quadro internazionale. Per il 2025 le valutazioni consuntive 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), hanno evidenziato una dinamica dei prezzi sostanzialmente costante (-0.89% '25 vs '24.

  Incertezza sul costo dell'energia per il 2026. Lo stesso servizio di cui sopra evidenzia enormi incertezze soprattutto per la proiezione annuale L'estrema volatilità di questo mercato a causa dei conflitti internazionali in corso è dunque un fattore di incertezza importante. Allo stato attuale la nostra Società considera ancor più strutturale, proseguire con:

  - **Piano di investimenti Energia** come indicato nel Piano Industriale, si effettueranno interventi per aumentare la quota di energia prodotta da FER

(Migliorie e revamping dell'impianto idroelettrico, installazione di due impianti fotovoltaici);

- **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.
- **Attento monitoraggio sui prezzi di mercato e relazione con i fornitori dei vettori energetici:**
  - il Consorzio Unionenergia (intermediario per l'ottimizzazione dei prezzi di Energia elettrica e Gas naturale).
  - Iren Mercato 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 variazioni tariffarie che dovessero intervenire.

- **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 Fondo svalutazione crediti, che è congruo e conteggiato analiticamente individuando 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 2025 erano presenti 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 BPM per 100 k€, a revoca.
  - Linea di credito con Banca di Alba per 100 k€, (in fase di rinnovo).

  Nessuna delle linee di credito presenti risulta essere utilizzata.

  A fine anno le obbligazioni da Mutuo bancario sono tre. Le banche mutuanti sono:
    - Crédite Agricole (ex Banca Creval);
    - BPM;

- Banca di Alba.

Incertezza sulla liquidità. I contratti immobiliari attivi, i contratti pluriennali riguardanti le Infrastrutture di Ricerca e i flussi di entrata dei progetti e dei sevizi R&I hanno garantito per l'esercizio 2025 adeguata solidità. Per quanto riguarda l'esercizio 2026, grazie all'azione congiunta dei fattori sopra elencati, ed in particolar modo alla struttura cash-positive dei contratti per la realizzazione delle Infrastrutture di Ricerca, la prospettiva finanziaria continua ad essere positiva.

Per tutti i motivi qui riportati, il rischio liquidità e le incertezze future, ancorché correlate all'andamento delle attività, si ritiene siano sotto il controllo dell'Organo amministrativo e vangano contenuti entro i limiti della normale operatività finanziaria.

- **Rischio di crescita del costo del denaro**. Nel corso dell'esercizio 2025, la Società ha monitorato con estrema attenzione l'andamento del costo del denaro, in un contesto macroeconomico caratterizzato dal progressivo allentamento della politica monetaria restrittiva. Nonostante l'avvio della fase di normalizzazione dei tassi d'interesse da parte della Banca Centrale Europea, il persistere di incertezze geopolitiche e di pressioni volatili sulle componenti energetiche ha comportato rischi significativi di fluttuazione per i tassi Euribor, parametro di riferimento per il nostro indebitamento a tasso variabile. La gestione finanziaria beneficia della mitigazione dell'impatto degli oneri finanziari per effetto dell'azione del derivato di copertura sul principale mutuo in essere (Banca BPM). Questo strumento è stato pensato per sterilizzare l'esposizione al rischio di crescita dei tassi di mercato. L'adozione di politiche di tesoreria prudenti ha infine garantito un adeguato bilanciamento tra la flessibilità operativa e la sostenibilità del debito, assicurando che la struttura finanziaria potesse assorbire le oscillazioni di mercato senza compromettere la marginalità aziendale.

Tabella di raffronto (Dati trimestrali 2024-2025)

Periodo	Tasso BCE MRO (%)[2]	Inflazione Area Euro (%)	Inflazione Italia (%)
Q1 2024	4,5	2,6	0,9
Q2 2024	4,25	2,5	0,9
Q3 2024	3,65	2	1,2
Q4 2024	3,15	2,4	1,4
Q1 2025	2,9	2,5	1,6
Q2 2025	2,4	2,3	1,7
Q3 2025	2,15	2,2	1,7
Q4 2025	2,15	2,2	1,7

Fonte dati: Dati storici elaborati da BCE, Eurostat e ISTAT

[2] L'acronimo MRO sta per Main Refinancing Operations (in italiano, Operazioni di Rifinanziamento Principale). Il Tasso BCE MRO è uno dei tre tassi di interesse di riferimento fissati dalla Banca Centrale Europea ed è, storicamente, il più importante per il sistema bancario.

Incertezze sul costo del denaro. Il 2026 è segnato da forti incertezze globali e nuove spinte inflattive. Tale scenario impone una politica monetaria restrittiva prolungata, con tassi elevati volti a contrastare la volatilità dei prezzi. Per l'azienda, ciò comporta un rischio di incremento degli oneri finanziari, rendendo necessaria una gestione prudente dell'esposizione bancaria e il potenziamento dei sistemi di monitoraggio della liquidità.

Altre Incertezze. Per quanto concerne altre 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 evidenzia.

- **Incertezze di mercato**: Gli effetti macroeconomici derivanti dall'instabilità internazionale stanno minando la fiducia degli investitori. Gli scenari sfavorevoli (Conflitto Russo Ucraino, Conflitto USA Israele Iran e altre situazioni di crisi) spingono le imprese a riconsiderare le proprie strategie di investimento e sviluppo. Il cambio di paradigma internazionale richiede un rapido adattamento a nuove dinamiche geopolitiche ed economiche. Le politiche protezionistiche e la guerra commerciale dei dazi stanno limitando le opportunità di scambio e cooperazione ed anche il settore dei servizi per l'innovazione deve fronteggiare queste sfide con soluzioni agili e resilienti. Nonostante il clima di incertezza, l'innovazione resta un motore fondamentale per il rilancio economico nazionale.
- **Incertezze sul rapporto di cambio tra valute estere e l'Euro**. Poiché l'azienda nomina tutti i propri scambi in Euro, questa incertezza è trascurabile.

5_OBIETTIVI E POLITICHE DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

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

A. MUTUI E FINANZIAMENTI A MEDIO LUNGO TERMINE**.** 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 <u>mutuo ipotecario decennale CREDITE AGRICOLE</u>; [Il capitale residuo da rimborsare al 31 dicembre 2025 è pari a Euro 94.623. Il mutuo andrà in scadenza il 5 giugno 2027. Rate mensili]
    b. Regolare rimborso del <u>mutuo ipotecario decennale BPM</u>; [Il capitale residuo da rimborsare al 31 dicembre 2025 è pari a Euro 1.454.034. Il mutuo andrà in scadenza il 31/03/2030. Rate trimestrali]

c. Regolare rimborso del mutuo chirografario quinquennale Banca di Alba; [Il capitale residuo da rimborsare al 31 dicembre 2025 è pari a Euro 252.632. Il mutuo andrà in scadenza il 30/06/2027. Rate trimestrali]

B. LINEE DI CREDITO. Come menzionato nel paragrafo precedete, al 31 dicembre 2025 erano presenti le seguenti linee di credito:
   a. Linea di credito da 200 k€ con Banca Alpi Marittime a revoca.
   b. Linea di cassa con Banca Creval per 50 k€, a revoca.
   c. Linea di credito con Banca BPM per 100 k€, a revoca.
   d. Linea di credito con Banca di Alba per 100 k€, (in fase di rinnovo).

   Nessuna delle linee di credito presenti risulta essere utilizzata. Il castelletto esistente è stato mantenuto prudentemente con funzione di copertura di scoperti temporanei che si sarebbero potuti manifestare nella fase di investimento.

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 partecipata, 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 presente un Responsabile della Prevenzione della Corruzione nonché Responsabile della Trasparenza.

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 tratta di una funzione di staff a supporto degli Amministratori e della Direzione, ossia degli organi esecutivi.

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 Mil 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. Il rating è stato rinnovato con AGCM il 3 settembre del 2025; ha la durata di due anni dal rilascio ed è rinnovabile su richiesta. 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[3]. 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[4]. Il rating ha durata di anni 2 è ora in corso il rinnovo.

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

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

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 raccolti nel successivo paragrafo.

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 2025.

Alla data del 31 Dicembre 2025, 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:

	2025	**2024**	**2023**
Indice di disponibilità: *Attivo circolante / Passività correnti*	1,15	1,39	1,38
Indice di liquidità: *Liquid. differite + Liquid. correnti / Passività correnti*	0,38	0,46	0,70

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 mediamente stabile 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. 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, si mantiene su livelli accettabili.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

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

	2025	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Depositi bancari e postali	1.082.743	1.228.991	2.004.658	1.440.632	1.485.982
Denaro e valori in Cassa	1.711	1.980	1.680	1.733	1.944
(-) Debiti v.so Banche a Breve	-543.410	-537.918	-510.871	-555.008	-359.188
(-) Debiti v.so Banche a m.l. termine	-1.257.879	-1.803.227	-2.341.436	-2.842.798	-2.593.615
(-) Debiti v.so Soci per finanziamenti	0	0	0	0	0
(-) Debiti v.so Altri finanziatori	0	0	0	0	0
	---	---	---	---	---
Posizione finanziaria netta	**-716.835**	**-1.110.174**	**-845.969**	**-1.955.441**	**-1.464.877**

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 nell'esercizio in chiusura fa registrare una riduzione rilevante che esprime un calo del debito bancario di oltre 393 k€. Tale risultato è essenzialmente determinato dal regolare rimborso delle rate dei mutui che la Società ha in essere.

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 2026

Situazione prevista al 31 dicembre dell'anno

(Fonte: 1_Report Fin Apr 26)

	2026 PREVISIONE
SALDO INIZIALE DEPOSITI BANCARI	1.081.402
ENTRATE OPERATIVE	8.825.319
USCITE OPERATIVE	- 8.644.210
SALDO OPERATIVO	181.109
AREA FINANZIARIA	-611.113
FLUSSO ANNUO	-430.004
SALDO FINALE DEPOSITI BANCARI	**651.398**
DISPONIBILITA' LINEE	450.000
RESIDUO FINALE CON LINEE DI CREDITO	1.101.398

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 di oltre dodici mesi, non è messa in discussione**.

7_INFORMATIVE SULL'AMBIENTE

In data 06.06.2025 la Società ha rinnovato la propria certificazione pe ISO 14001:2015/Amd:2024 per la gestione ambientale dei propri processi, con validità fino al 18.06.2028.

Gestione rifiuti. Nel mese di giugno si è proceduto all'iscrizione al RENTRI (Registro Elettronico Nazionale di Tracciabilità dei Rifiuti), obbligatoria per i produttori di rifiuti pericolosi con 11-50 dipendenti.

Utilizzo delle risorse idriche. Come previsto dal regolamento n. 14/R – Regolamento regionale recante "Disposizioni per l'implementazione del deflusso ecologico", nel 2024 si era provveduto alla realizzazione del cartello idrometrico e dell'asta idrometrica tarata in corrispondenza della sezione di prelievo dell'acqua in corrispondenza dell'opera di presa sulla Dora. Nel 2025 si è provveduto all'installazione e alla comunicazione dell'avvenuta realizzazione del lavoro, nonché alla successiva taratura. Sono già state pianificate per il periodo di Aprile/Maggio 2026 le analisi sulle acque di scarico in Dora del sistema di condizionamento e sulla potabilità delle acque distribuite dalla rete interna al Parco Tecnologico.

Aspetti energetici. Sono proseguite le attività finalizzate al raggiungimento della carbon neutrality del Parco Tecnologico. Dopo il completamento della fase di progettazione e richiesta delle autorizzazioni dell'intervento di installazione di FV sui tetti verdi degli edifici B1 e A2 (previsti 70 kW) e facciata sud del Centro Servizi (20 kW), nel 2026 è previsto l'avvio dell'iter per la realizzazione. Nella stessa direzione si colloca l'acquisto anche per l'anno 2025 di fornitura di energia elettrica da fonti di rinnovabili certificata con GdO (Garanzia di Origine) e la valutazione delle emissioni di GHG riferite all'anno 2024, con l'obiettivo di monitorare le proprie emissioni in coerenza con il piano di neutralità climatica al 2030, così come definito nel Piano Industriale del Parco.

Bilancio di sostenibilità. Nel 2025 (su dati 2024) è proseguito il percorso sulla rendicontazione di sostenibilità. Il documento è redatto in maniera volontaria, secondo le linee guida GRI (Global Reporting Initiative) e ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Il Bilancio è stato oggetto di una revisione interna e di attività di stakeholder engagement che hanno portato all'individuazione di nuovi temi materiali e alla definizione di una nuova matrice di materialità. Queste modifiche pongono una maggiore attenzione sulle performance ESG del Parco, in coerenza con gli obiettivi stabiliti dal Piano Industriale. Il Bilancio è disponibile sul sito web di Environment Park alla pagina "società trasparente" e può essere consultato all'indirizzo https://www.envipark.com/chi-siamo/sostenibilita/

Nel 2026 (su dati 2025) si è provveduto ad avviare il percorso di aggiornamento del Bilancio di sostenibilità giungendo alla stesura di una prima bozza in fase di verifica e validazione.

8_INFORMAZIONI RELATIVE AL PERSONALE

Il 2025 è stato un anno caratterizzato da un incremento degli impegni lavorativi richiesti al personale per due ragioni sostanziali. Innanzitutto per la realizzazione di alcune importanti iniziative (contratti e progetti) di implementazione e di sviluppo delle infrastrutture di ricerca presenti nel complesso immobiliare, già avviate nel 2024 e ulteriormente ampliate nel 2025; in secondo luogo per effetto delle dimissioni di alcune risorse.

Quanto sopra ha comportato una fisiologica redistribuzione del lavoro ponendo attenzione a riequilibrare la struttura. La gestione delle risorse umane nell'anno è stata, pertanto, incentrata su alcune azioni volte a garantire/mantenere l'equilibrio forza lavoro/produttività, assicurando contestualmente sicurezza e benessere dell'ambiente di lavoro, formazione e sviluppo delle risorse.

Mantenimento dell'equilibrio forza lavoro/produttività. Come sopra detto, a fronte dell'intensificarsi degli impegni lavorativi, per rafforzare la struttura, è proseguita la ricerca di alcuni profili a presidio di ambiti tematici (H2, infrastrutture lab., energia) che nel 2024 non aveva portato ai risultati attesi.

Contestualmente tre risorse, tutte afferenti all'area Innovazione & Servizi, hanno rassegnato le dimissioni e questo ha comportato la ricerca delle risorse necessarie per mantenere costante l'organico nell'area. Le ricerche nel corso dell'anno si sono concretizzate in tre nuove assunzioni.

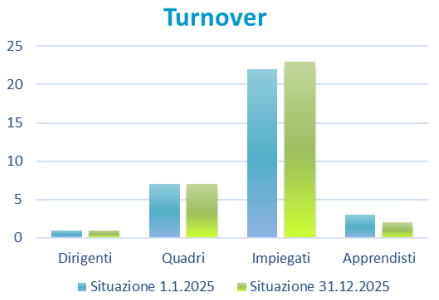
Nel corso dell'esercizio 2025 l'organico medio è rimasto dunque invariato.

Al 31 Dicembre 2025 il numero di dipendenti era pari a 33, esattamente come al 31 dicembre 2024.

TURNOVER

TURNOVER

	Situazione 1.1.2025	Assunzioni e incrementi	Dimissioni, cessazioni	Situazione 31.12.2025
Dirigenti	1			1
Quadri	7	1	1	7
Impiegati	22	2	1	23
Apprendisti	3	0	1	2
TOTALE	33	3	3	33



Il processo di ricerca e selezione dei nuovi profili è avvenuto nel rispetto dei principi generali delineati nel Codice Etico del Modello 231/01 e nel Sistema di gestione Qualità e Ambiente,

adottati dalla Società, seguendo criteri di meritocrazia e pari opportunità, senza alcuna discriminazione ed evitando qualsiasi tipo di favoritismo.

I tre neo assunti sono tutti uomini a fronte dei dimissionari costituiti da due donne e un uomo e, per tale ragione, nel corso del 2025 si è il numero di donne, pur mantenendo un sostanziale equilibrio di genere, con 16 donne e 17 uomini.

PARITA' DI GENERE

SESSO

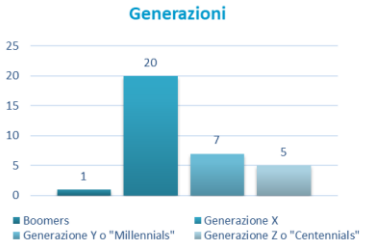
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Apprendisti	TOT
Uomini	1	4	10	2	17
Donne	0	3	13	0	16
TOTALE	1	7	23	2	33

Due delle nuove assunzioni sono state coperte da giovani sotto i 30 anni, a dimostrazione della volontà di garantire un certo equilibrio generazionale all'interno della struttura.

GENERAZIONI

GENERAZIONI

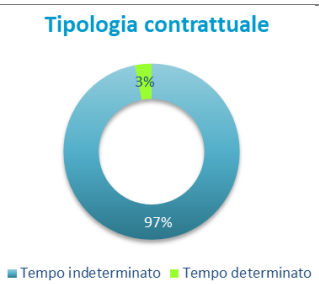
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Apprendisti	TOT
Boomers	0	1	0	0	1
Generazione X	1	6	13	0	20
Generazione Y o "Millennials"	0	0	7	0	7
Generazione Z o "Centennials"	0	0	3	2	5
TOTALE	1	7	23	2	33



Per quanto riguarda la tipologia contrattuale, nell'esercizio 2025 è cresciuta la percentuale di rapporti stabili. Delle tre nuove risorse due sono state, infatti, inquadrate con contratto a Tempo pieno e Indeterminato mentre una con contratto a Tempo Determinato; una risorsa, inquadrata con contratto a Tempo Determinato nel 2024, è stata trasformata a Tempo Indeterminato, portando così al **97% la percentuale di rapporti stabili**.

STABILIZZAZIONE DEI CONTRATTI

TIPOLOGIA CONTRATTUALE	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Apprendisti	TOT
Tempo indeterminato	1	6	23	2	**32**
Tempo determinato		1	0	0	**1**
TOTALE	**1**	**7**	**23**	**2**	**33**



Sono stati inoltre attivati 4 stage extra-curriculari e altri 5 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 2025 non sono intervenute variazioni nell'assetto organizzativo della Società ma le condizioni di cui si è detto nella parte introduttiva hanno comportato necessariamente la riorganizzazione di alcune attività, soprattutto nel settore Innovazione e servizi e Infrastrutture di ricerca.

Andamento del costo del lavoro. Dal punto di vista economico il costo del lavoro è pari ad Euro 1.867.671 sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente (Euro 1.853.929 del 2024).

La variazione marginale del costo è dovuta prevalentemente agli aumenti previsti dal CCNL e in piccola parte alla voce *altri costi del personale* (in maggior parte determinati dai rimborsi spese per le trasferte che sono ulteriormente cresciute rispetto all'anno precedente).
È stata inoltre confermata la misura già prevista nell'esercizio precedente, ovvero l'erogazione di un trattamento di miglior favore (Assegno Straordinario Incentivante per Apprendisti Ricercatori, esposta in busta paga con l'acronimo A.S.I.A.R.), riservato esclusivamente ai lavoratori inseriti nel proprio organico con contratto di apprendistato svolto nell'ambito della ricerca e dell'innovazione.

Sicurezza e benessere. Nel corso del 2025 sono state concluse alcune iniziative avviate nel 2024, secondo un concetto più ampio di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, soprattutto con l'obiettivo di creare un ambiente di lavoro quanto più possibile confortevole.
Per quanto riguarda la sicurezza e la salute dei lavoratori sul luogo di lavoro, in senso stretto, secondo quanto disposto dal D.lgs. 81 e s.m.i., nel 2024, sono state presidiate tutte le attività previste dal sopracitato D.lgs. 81/08 s.m.i.:

- formazione e informazione (in totale sono state erogate 94 h, oltre il 15% della formazione totale);
- 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 2025 **non si è verificato alcun infortunio**.

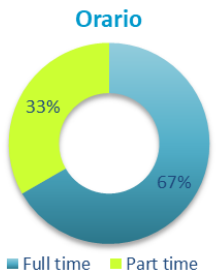
SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO

	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%

Riguardo alle azioni di Welfare aziendale, anche nel 2025 la flessibilità lavorativa, la concessione del lavoro part time (circa un terzo del personale, il 33%, prevalentemente padri e madri, ne usufruisce) e la modalità ibrida di lavoro ufficio/smartworking (anche in ottica di sostenibilità ambientale, con la riduzione degli spostamenti casa-lavoro) hanno continuato ad essere i *driver* della gestione organizzativa del lavoro, diventando pratiche ormai standard ed acquisite.

CONCILIAZIONE VITA PRIVATA/LAVORO

	ORARIO		
	Full time	Part time	TOT
Uomini	14	3	**17**
Donne	8	8	**16**
TOT	**22**	**11**	**33**
% F/M	***36%***	***73%***	***48%***



Relativamente allo Smart Working, nel 2025 si è registrata una leggera riduzione del suo utilizzo (con una media di quasi il 16% rispetto al totale dei giorni lavorati), molto probabilmente in considerazione degli impegni di cui si è detto nella parte introduttiva che hanno in parte anche condizionato la necessità di presidiare maggiormente alcune attività.

Nel 2025 sono anche proseguite alcune delle iniziative di welfare di II livello, implementate nell'ambito del Progetto COMMUNI-care 2.0 finanziato dal Bando Regionale A*ttivazione di piani di Welfare aziendale e territoriale nel tessuto imprenditoriale piemontese*, insieme ad altre aziende insediate nel Parco, in particolare proprio quelle rientranti nell'Area «benessere globale di lavoratrici/lavoratori» (lezioni di yoga, sedute di osteopatia).
È infine stato riconosciuto a tutti i dipendenti un premio legato ai risultati di bilancio dell'esercizio precedente.

Formazione e sviluppo. L'organico in Envipark è sempre stato caratterizzato da un livello di qualifica molto alto: circa l'85% del personale possiede come titolo di studio la laurea o phd/master/specializzazioni.

QUALIFICA DEL PERSONALE

TITOLO STUDIO

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Apprendisti	TOT
PhD, Master, specializzazioni	1	6	7	0	**14**
Laurea	0	0	12	2	**14**
Diploma	0	1	4	0	**5**
TOTALE	**1**	**7**	**23**	**2**	**33**

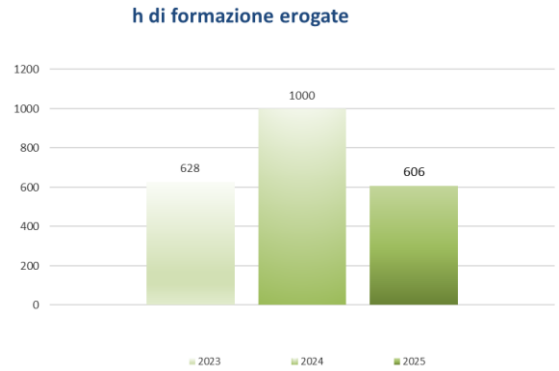
Tuttavia, la rapida evoluzione tecnologica richiede un costante aggiornamento delle competenze, soprattutto in alcune specifiche tematiche.
Nel 2025, oltre alle attività di formazione previste dalle disposizioni di legge, sono state pertanto svolte altre attività di formazione, alcune per aggiornamento professionale sulle tematiche della sostenibilità e altre su Policy e procedure aziendali, con focus su privacy e cybersecurity; in particolare sono state svolte le seguenti azioni formative:

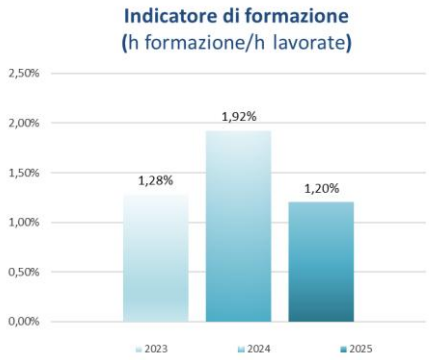
- formazione obbligatoria ai sensi del D.Lgs. 81/08 e s.m.i. (formazione generale e specifica);
- formazione prevista dal Piano formativo per gli apprendisti;
- corsi di aggiornamento professionale.

In totale, nel corso dell'anno, sono state erogate oltre **600 ore di formazione** che hanno coinvolto tutti i lavoratori, ottenendo un indicatore in linea con gli obiettivi del Piano di qualità e ambiente.

FORMAZIONE

	FORMAZIONE
	TOT
Ore lavorate	50398
Ore di formazione totali	**606**
h formazione/ore lavorate	1,20%
h formazione/dipendente	18,4





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 2025 sono stati conteggiati al Consiglio di Amministrazione compensi, corrispondenti ad un costo aziendale di Euro 53.404 (dato a bilancio). La tabella che segue rappresenta la distribuzione.

MANDATO	RUOLO	DATA DI NOMINA	COMPENSO
2023-25	PRESIDENTE	13-lug-23	-
	AMMINISTRATORE DELEGATO (*)	13-lug-23	46.347
	CONSIGLIERI (Forfait)	13-lug-23	7.057
		Totale	**53.404**

(*) *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 2025 è proseguito il mandato amministrativo 2023-25, nominati dall'assemblea dei soci del 13/07/2023. L'assemblea dei soci ha stabilito per il nuovo mandato i seguenti emolumenti:

a. 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 (fino all'approvazione del bilancio) gli obiettivi per il riconoscimento della quota variabile dell'Amministratore Delegato[5] 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%);

Per l'anno 2026 (fino ad approvazione del bilancio '25) il compenso variabile viene assegnato (pro rata temporis mensilizzato) sulla base dell'obiettivo coerente con il Piano Industriale 2024-2026 -avvio della redazione del Bilancio sociale di sostenibilità per l'anno 2024[6].

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 2025 la Società ha proseguito regolarmente la propria attività operativa nei vari settori in cui opera ed ha assolto tutte le obbligazioni assunte.

Si segnala in particolare:

- *Fine primo trimestre 2026*. Come da proroghe contrattuali, nel corso del mese di marzo si è perfezionata la consegna degli spazi a seguito del completamento delle opere di adeguamento necessarie alla realizzazione delle infrastrutture di ricerca e dei connessi servizi di facility management per le aree di B2 laboratori Liv 1 e Liv

[5] 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

[6] N.d.r. Nel verbale C.d.A. del 19 gennaio 2024 è stato erroneamente verbalizzato anno 2024 quando evidentemente si voleva individuare l'anno 2025

0. Ci riferiamo ai contratti Cosyet (Istituto Italiano di Tecnologia) e Cosyet area TEM (New Cleo s.r.l.), che insieme ai contratti IEntrance (Politecnico di Torino), New Cleo area SEM e Denora (già completati nel 2025) costituiscono il set di contratti pluriennali che garantiranno risorse e coperture fino a 9 anni

10_EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il quadro previsionale per l'esercizio 2026 delinea per Environment Park S.p.A. una fase di consolidamento strategico e di piena messa a regime delle *linee di business core*, pur in un contesto di investimenti straordinari che potranno ancora condizionare temporaneamente i flussi di cassa. La Società punta a consolidare il valore della produzione con l'obiettivo di migliorare il reddito netto registrato nel 2025. Tale risultato, seppur influenzato dalla strutturale pressione degli oneri finanziari e dai costi operativi legati alle manutenzioni e agli investimenti, conferma la capacità di Envipark di mantenere una marginalità positiva e una stabilità strutturale.

Consolidamento dell'Area Ricerca e Innovazione (R&I) e Infrastrutture. Il settore R&I si conferma il motore trainante della crescita, con un volume d'affari prossimo al target di 3 milioni di euro, segnando un incremento rispetto al dato del 2025. Un elemento di particolare forza è rappresentato dall'elevata visibilità sui ricavi: alla data di stesura della presente relazione, la percentuale di copertura dei contratti già acquisiti è pari al 96% del budget prefissato. Come anticipato nel paragrafo precedente l'anno 2026 sta segnando il completamento e l'avvio operativo definitivo delle grandi infrastrutture di ricerca finanziate nell'ambito del PNRR, i cui lavori si sono conclusi nel mese di marzo.

In particolare, la Società sarà sempre più impegnata nella gestione operativa dei laboratori e dei contratti attivi con partner di rilievo scientifico e industriale quali il Politecnico di Torino (Contratto IEntrance), l'Istituto Italiano di Tecnologia (Contratto COSYET), New Cleo S.r.l. (laboratori SEM TEM) e De Nora. Tutte collaborazioni che consolidando il ruolo di Envipark come polo tecnologico avanzato per la transizione energetica.

Gestione Immobiliare e Asset Strategici. Il comparto immobiliare, pur rimanendo una fonte di reddito stabile con un target di ricavi da affitti che corrisponde alla quasi piena occupazione, riflette una lieve flessione dovuta alla temporanea "vacancy" del locale ex AT&T (circa 580 mq), attualmente in fase di ricollocazione sul mercato. L'attività del Centro Congressi è prevista in lieve crescita.

Un pilastro fondamentale della strategia di efficientamento dei costi e di decarbonizzazione per il 2026 è rappresentato dal *revamping* della centralina idroelettrica. L'impianto, riacceso provvisoriamente a febbraio '26 (per sfruttare la stagionalità idrica) sarà posto in fermo tecnico da metà luglio a fine novembre per i lavori di ammodernamento. La riaccensione

definitiva è prevista per dicembre 2026. L'operazione è finalizzata alla massimizzazione dell'autoconsumo energetico: si stima una produzione di circa 693.000 kWh, che genererà a regime, un beneficio economico diretto potenziale, sotto forma di minori costi di acquisto di energia elettrica dal mercato, di circa 213.000 euro su base annua.

Valorizzazione del capitale umano. L'evoluzione della gestione si focalizzerà anche sulla valorizzazione del capitale umano, driver essenziale per il supporto delle nuove attività e lo sviluppo delle linee di business esistenti. La Società dovrà valutare nuovi rinforzi per colmare le aree di competenza indebolite con il turn over dell'anno passato, anche potenziando le competenze interne mediante programmi formativi mirati, finalizzati a garantire flessibilità e resilienza dinanzi alle sfide del mercato. Infine l'integrazione tra crescita professionale e misure di welfare agirà da volano per la produttività e la *retention* dei talenti, elementi cardine per la competitività aziendale. Tali investimenti sinergici permetteranno di consolidare un vantaggio distintivo nel prossimo esercizio, traducendo il benessere dei collaboratori in valore aggiunto sostenibile per tutti gli stakeholder e garantendo la solidità della gestione futura.

Analisi della Situazione Finanziaria e Cash Flow. Sotto il profilo finanziario, l'esercizio 2026 sarà caratterizzato dal regolare rimborso dei tre mutui attivi. La Società conferma un approccio prudente verso la volatilità dei mercati: il mutuo ipotecario BPM (scadenza 2030) è infatti protetto da una copertura di tipo CAP fissata all'1,99%, che limita efficacemente il rischio di rialzo dei tassi. Per quanto riguarda i finanziamenti di Crédit Agricole e Banca d'Alba, la vicinanza alla scadenza naturale (prevista entro metà 2027) comporterà una progressiva riduzione degli oneri finanziari. L'estinzione di tali debiti consentirà di liberare risorse finanziarie significative, che diverranno disponibili per gli investimenti e lo sviluppo nei successivi esercizi.

Le proiezioni dei flussi di cassa per l'esercizio 2026 evidenziano un saldo annuale condizionato dal significativo assorbimento di risorse destinato al piano investimenti. Tale piano prevede il completamento delle Infrastrutture di Ricerca, il revamping della Centrale Idroelettrica e l'avvio degli investimenti nel settore fotovoltaico. La Società farà fronte al fabbisogno finanziario attraverso l'impiego delle disponibilità liquide esistenti. A ulteriore garanzia della tenuta finanziaria, l'azienda può fare affidamento su linee di credito per complessivi 450.000 euro. Tali affidamenti, attualmente non utilizzati, costituiscono una solida riserva di liquidità, in grado di assicurare la piena copertura delle esigenze operative correnti e di gestire eventuali sfasamenti temporali tra incassi e pagamenti.

Conclusioni e Rischi. In sintesi, le prospettive di gestione per l'esercizio 2026 appaiono favorevoli e pienamente coerenti con la missione strategica della Società. I principali fattori di rischio monitorati riguardano il rispetto del cronoprogramma per le opere di revamping

della centrale idroelettrica e la tempistica di ricollocazione degli spazi immobiliari attualmente sfitti. Ciononostante, la solida copertura contrattuale dell'area R&I e i significativi benefici attesi dall'autoconsumo energetico — quale efficace presidio contro l'eventuale incremento dei costi dell'energia — pongono le basi per una chiusura d'esercizio in utile. La direzione di Environment Park ritiene 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 2026.

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. Nel corso dell'anno 2025 la compagine societaria è variata. In data 26 Maggio 2025, con rogito notarile, è avvenuto il trasferimento di titoli azionari rappresentanti l'1% del Capitale sociale da Finpiemonte S.p.A. al Politecnico di Torino;
F. 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 Pont Saint Martin, Via Carlo Viola, 65 - 11026 (AO), aperta nel corso del 2025, a seguito dell'avvio di un secondo progetto finanziato dalla Regione Valle d'Aosta che ha richiesto il mantenimento 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 2025 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

L’esercizio 2025 si chiude dunque per Environment Park S.p.A. con un utile netto di Euro 105.526, un risultato che, pur in continuità numerica con l’anno precedente, assume un valore qualitativo superiore se inquadrato nel complesso scenario macroeconomico globale. La Società ha saputo navigare tra le incertezze geopolitiche e la volatilità dei mercati energetici, consolidando la propria solidità patrimoniale e finanziaria e migliorando sensibilmente la redditività operativa, con un reddito operativo che ha raggiunto il valore record nel quadriennio di Euro 253.312. Al di là dei pur positivi dati di bilancio, l'esercizio trascorso ha ribadito con forza il ruolo centrale di Environment Park quale motore dell'innovazione e fulcro strategico per il territorio. La Società si conferma un imprescindibile anello di congiunzione tra il sistema della ricerca di base, rappresentato da eccellenze quali il Politecnico di Torino e l'Istituto Italiano di Tecnologia, e il tessuto produttivo delle piccole e medie imprese. L'ingresso strategico del Politecnico di Torino nella compagine sociale nel maggio 2025 ha ulteriormente rafforzato questa missione di "ponte" tecnologico, permettendo di trasformare la conoscenza scientifica in valore economico e ambientale tangibile per l'intero sistema produttivo piemontese. Questa capacità di agire come facilitatore della transizione energetica trova la sua massima espressione nei grandi progetti di infrastrutture di ricerca finanziati dal PNRR e nella leadership assunta nel progetto CLIPS per il coordinamento dei Poli di Innovazione regionali. Environment Park non è solo un gestore di spazi, ma un laboratorio vivente ("test site") dove soluzioni d’avanguardia nel campo dell’idrogeno, della chimica verde e delle Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) vengono testate e messe a disposizione del mercato. Il vero patrimonio della Società,

tuttavia, non risiede solo negli asset immobiliari o negli impianti tecnologici, ma nelle persone. Con un organico caratterizzato da un livello di qualifica elevatissimo — l'85% del personale è in possesso di laurea o titoli post-laurea — Environment Park trae la sua forza quotidiana dai ricercatori e dai collaboratori che, con competenza e dedizione, alimentano i percorsi di decarbonizzazione e innovazione. È grazie al loro lavoro se la Società può vantare un valore che va oltre il dato finanziario, abbracciando una dimensione di sostenibilità profonda, documentata dai Bilanci di Sostenibilità pubblicati volontariamente secondo gli standard internazionali GRI ed ESRS. Tali documenti testimoniano un impegno che non è formale, ma sostanziale: l'obiettivo della neutralità climatica entro il 2030, la promozione della parità di genere e l'adozione di modelli di welfare innovativi sono i binari su cui corre la crescita futura.

Con l'approvazione del presente bilancio si conclude il mandato del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale per il triennio 2023-2025. In questi tre anni, la Società ha attraversato una stagione di investimenti senza precedenti e un profondo riposizionamento strategico. Desideriamo esprimere un sentito ringraziamento ai membri del Consiglio di Amministrazione e ai componenti del Collegio Sindacale per il servizio prestato, per l'equilibrio dell'indirizzo strategico e per il costante supporto garantito alla struttura operativa. Environment Park guarda al 2026 con la consapevolezza di aver gettato basi solide. Il completamento del revamping della centrale idroelettrica, lo sviluppo di nuovi impianti fotovoltaici e il consolidamento delle attività di supporto alla transizione energetica rappresentano le prossime sfide di una realtà che ha fatto della sostenibilità non solo un obiettivo, ma il caposaldo del proprio agire.

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 2025 che si chiude con un utile netto di Euro 105.526.**

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 31-12-2025

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
Settore di attività prevalente (ATECO)	72.19.09
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

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	5.332	13.533
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	21.144	26.437
Totale immobilizzazioni immateriali	26.476	39.970
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	27.590.610	28.257.588
2) impianti e macchinario	2.959.355	2.453.327
3) attrezzature industriali e commerciali	120.660	117.090
4) altri beni	0	0
5) immobilizzazioni in corso e acconti	822.623	6.190
Totale immobilizzazioni materiali	31.493.248	30.834.195
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	500	500
Totale partecipazioni	500	500
4) strumenti finanziari derivati attivi	36.192	57.190
Totale immobilizzazioni finanziarie	36.692	57.690
Totale immobilizzazioni (B)	31.556.416	30.931.855
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	20.741	32.741
3) lavori in corso su ordinazione	4.756.843	4.457.917
Totale rimanenze	4.777.584	4.490.658
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.043.956	711.977
Totale crediti verso clienti	1.043.956	711.977
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	670	11.891
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale crediti verso imprese collegate	670	11.891
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	61.606	62.275
esigibili oltre l'esercizio successivo	146.953	171.445
Totale crediti tributari	208.559	233.720
5-ter) imposte anticipate	5.709	5.854
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	63.021	37.540
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.130	18.787
Totale crediti verso altri	73.151	56.327
Totale crediti	1.332.045	1.019.769

IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.082.743	1.228.991
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	1.711	1.980
Totale disponibilità liquide	1.084.454	1.230.971
Totale attivo circolante (C)	7.194.083	6.741.398
D) Ratei e risconti	84.239	125.642
Totale attivo	38.834.738	37.798.895
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	11.406.780	11.406.780
III - Riserve di rivalutazione	5.197.110	5.197.110
IV - Riserva legale	28.962	23.489
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	275.656	171.688
Varie altre riserve	40.649	40.649
Totale altre riserve	316.305	212.337
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	27.506	43.465
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	105.526	109.441
Totale patrimonio netto	17.082.189	16.992.622
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	8.686	13.726
4) altri	18.000	0
Totale fondi per rischi ed oneri	26.686	13.726
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.304.991	1.341.300
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	543.410	537.918
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.257.879	1.803.227
Totale debiti verso banche	1.801.289	2.341.145
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.993.529	3.022.590
Totale acconti	3.993.529	3.022.590
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	927.420	747.567
Totale debiti verso fornitori	927.420	747.567
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	10.012
Totale debiti verso imprese collegate	0	10.012
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	137.393	56.989
Totale debiti tributari	137.393	56.989
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	73.432	74.545
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	73.432	74.545
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	486.871	299.064

esigibili oltre l'esercizio successivo	218.920	231.162
Totale altri debiti	705.791	530.226
Totale debiti	7.638.854	6.783.074
E) Ratei e risconti	12.782.018	12.668.173
Totale passivo	38.834.738	37.798.895

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.863.721	5.520.826
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	298.926	903.456
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	938.226	819.703
altri	108.563	70.993
Totale altri ricavi e proventi	1.046.789	890.696
Totale valore della produzione	7.197.436	7.302.978
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	36.942	47.779
7) per servizi	2.663.474	2.865.003
8) per godimento di beni di terzi	15.116	7.524
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.348.292	1.328.847
b) oneri sociali	380.367	394.142
c) trattamento di fine rapporto	123.213	117.588
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	15.799	13.351
Totale costi per il personale	1.867.671	1.853.928
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	13.494	13.500
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.781.584	1.715.167
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	7.087
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.795.078	1.735.754
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	18.000	0
14) oneri diversi di gestione	547.843	560.840
Totale costi della produzione	6.944.124	7.070.828
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	253.312	232.150
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	24.235	55.095
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	10.807
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	3.754	8.198
Totale proventi diversi dai precedenti	3.754	8.198
Totale altri proventi finanziari	27.989	74.100
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	101.665	163.119
Totale interessi e altri oneri finanziari	101.665	163.119
17-bis) utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(73.676)	(89.019)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	179.636	143.131
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		

imposte correnti	73.965	36.410
imposte relative a esercizi precedenti	-	0
imposte differite e anticipate	145	(2.720)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	74.110	33.690
21) Utile (perdita) dell'esercizio	105.526	109.441

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	105.526	109.441
Imposte sul reddito	74.110	33.690
Interessi passivi/(attivi)	73.676	89.019
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	253.312	232.150
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	141.213	117.588
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.795.078	1.728.667
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	5.039	11.199
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	41	(2)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.941.371	1.857.452
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.194.683	2.089.602
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(286.926)	(891.456)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(331.979)	619.065
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	179.853	(513.290)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	41.403	15.973
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	113.845	(832.479)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.210.180	119.289
Totale variazioni del capitale circolante netto	926.376	(1.482.898)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.121.059	606.704
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(73.676)	(89.019)
(Imposte sul reddito pagate)	(48.804)	11.893
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(159.522)	(11.970)
Altri incassi/(pagamenti)	(5.040)	(11.198)
Totale altre rettifiche	(287.042)	(100.294)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.834.017	506.410
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(2.440.678)	(728.195)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	(42.420)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.440.678)	(770.615)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	5.492	27.047
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(545.348)	(538.209)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(539.856)	(511.162)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(146.517)	(775.367)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.228.991	2.004.658
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.980	1.680
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.230.971	2.006.338
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.082.743	1.228.991
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.711	1.980
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.084.454	1.230.971
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Viene presentato il Rendiconto finanziario per gli esercizi chiusi al 31 Dicembre 2025 e al 31 Dicembre 2024, determinato con il metodo indiretto. Lo schema rispetta le prescrizioni indicate dall'Art. 2425 ter C.C..
I risultati del Rendiconto finanziario sono commentati nella Relazione sulla gestione.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

Nota integrativa, parte iniziale

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2025 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 (OIC). 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 2024 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.
L'esercizio 2025 si chiude con un risultato netto ampiamente positivo e con i principali indici di redditività (Ebit e Ebitda) in aumento. Tale miglioramento, come meglio esplicitato nella Relazione sulla gestione, è essenzialmente ascrivibile al mantenimento delle commesse e dei progetti finanziari, con un particolare apporto dovuto ai contratti per le Infrastrutture di ricerca (IR) gestiti da Environment Park. Il settore immobiliare - in condizione di quasi full occupancy - ha sostanzialmente confermato le performance del 2023 e del 2024. Va evidenziato che tali risultati sono stati conseguiti nonostante la pressoché totale assenza dei ricavi derivanti dalla Centrale idroelettrica, il cui funzionamento nel corso dell'esercizio è stato minimo. Da segnalare, infine, il costante miglioramento dell'area finanziaria con la progressiva riduzione dei relativi oneri.
Si è pertanto ulteriormente consolidato il positivo trend economico-finanziario che da anni caratterizza la Società.

Principi di redazione

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2025 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 2026 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 corretto 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 il cui durata appare ancora incerta. 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 2026.

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..
La Società, analogamente a quanto avvenuto nei precedenti esercizi, anche nel 2025 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 valutativi utilizzati sono illustrati in calce alle voci rilevanti dello Stato patrimoniale e del Conto economico.

Altre informazioni

In relazione al presente Bilancio, 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 la relativa approvazione.
Il suddetto slittamento, come deliberato dall'Organo amministrativo, trova giustificazione nella necessità di valutare approfonditamente la corretta struttura delle poste patrimoniali ed economiche negative e positive connesse alla realizzazione delle Infrastrutture ad accesso aperto attualmente in corso di esecuzione e la loro corretta contabilizzazione, nel pieno rispetto del principio della competenza economica.

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.
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%;
- Spese pluriennali per pulizia vasche: 10%.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	208.750	-	-	39.680	248.430
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	195.217	-	-	13.243	208.460
Valore di bilancio	13.533	0	0	26.437	39.970
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	0	-	-	0	0
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	-	-	0	0
Ammortamento dell'esercizio	8.201	-	-	5.293	13.494
Totale variazioni	(8.201)	-	-	(5.293)	(13.494)
Valore di fine esercizio					
Costo	208.750	-	-	52.180	260.930
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	203.418	-	-	31.036	234.454
Valore di bilancio	5.332	0	0	21.144	26.476

Il valore netto delle Immobilizzazioni immateriali ha subito un decremento di Euro 13.494, passando da Euro 39.970 a Euro 26.476. La suddetta variazione deriva è esclusivamente dalle quote di ammortamento di competenza dell'esercizio.
Nel corso del 2025 non si registrano né nuove acquisizioni di Immobilizzazioni immateriali né dismissioni delle medesime.

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 si verifica 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 2025, 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
Valore di inizio esercizio						
Costo	52.966.503	4.628.213	2.536.794	-	6.190	60.137.700
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	24.708.446	2.174.886	2.419.704	-	-	29.303.036
Svalutazioni	469	-	-	-	-	469
Valore di bilancio	28.257.588	2.453.327	117.090	0	6.190	30.834.195
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	849.328	735.033	39.884	-	816.433	2.440.678
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	1.516.306	229.005	36.273	-	-	1.781.584
Altre variazioni	-	-	(41)	-	-	(41)
Totale variazioni	(666.978)	506.028	3.570	-	816.433	659.053
Valore di fine esercizio						
Costo	53.815.831	5.363.246	2.570.688	-	822.623	62.572.388
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	26.224.752	2.403.891	2.450.028	-	-	31.078.671
Svalutazioni	469	-	-	-	-	469
Valore di bilancio	27.590.610	2.959.355	120.660	0	822.623	31.493.248

Il valore netto delle Immobilizzazioni materiali ha subito un incremento di Euro 659.053, passando da Euro 30.834.195 a Euro 31.493.248, determinato dalle seguenti movimentazioni:
- Nuove acquisizioni: Euro 2.440.637;
- Dismissioni nette di cespiti: Euro 0;
- Svalutazioni: Euro 0;
- Quote di ammortamento di competenza: - Euro 1.781.584.

Le nuove acquisizioni si riferiscono ai seguenti cespiti:
- Spese incrementative su Immobili Lotto II: Euro 781.232;
- Spese incrementative su Centro servizi: Euro 68.096;
- Impianti ed infrastrutture di ricerca ad accesso aperto: Euro 669.325;
- Rete telematica: Euro 498;
- Impianti generici: Euro 63.644;
- Impianti e apparecchiature telefoniche: Euro 1.566;
- Macchine ufficio elettroniche: Euro 7.238;
- Attrezzatura varia: Euro 2.118;
- Mobili e arredi: Euro 8.338;
- Attrezzature scientifiche per laboratori: Euro 15.340;
- Attrezzature per locali mensa: Euro 6.850;
- Immobilizzazioni in corso di realizzazione: Euro 816.433.

Nel corso dell'esercizio in chiusura non si sono registrate dismissioni di Immobilizzazioni materiali.

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 2025. Il suddetto valore è pari a Euro 36.192, mentre al 31 Dicembre del precedente esercizio ammontava a Euro 57.190. La variazione è chiaramente connessa 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
Valore di inizio esercizio			
Costo	500	500	57.190
Valore di bilancio	500	500	57.190
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	0	0	-

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	0	0	-
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	-
Altre variazioni	-	-	(20.998)
Totale variazioni	0	0	(20.998)
Valore di fine esercizio			
Costo	500	500	36.192
Svalutazioni	0	0	-
Valore di bilancio	500	500	36.192

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

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Partecipazione nel Consorzio Unionenergia	500	500
Totale	500	500

Attivo circolante

L'attivo circolante, di complessivi Euro 7.194.083 si compone dei seguenti elementi:
- Rimanenze: Euro 4.777.584;
- Crediti: Euro 1.332.045;

- Disponibilità liquide: Euro 1.084.454.
I criteri di valutazione previsti per le diverse attività sono indicati negli specifici prospetti dedicati a ciascuna di esse.

Rimanenze

Le Rimanenze sono costituite essenzialmente da Lavori in corso su ordinazione e Prodotti in corso di lavorazione.
I Lavori in corso su ordinazione rappresentano commesse a medio-lungo termine facenti riferimento a contratti di durata ultrannuale per la realizzazione di Progetti specifici o Commesse, su ordinazione del committente. Essi sono stati valutati, conformemente al dettato di cui all' Articolo 2426 N. 11 del Codice civile, in base ai corrispettivi contrattuali maturati con ragionevole certezza, vale a dire con il metodo della "percentuale di completamento", tenuto conto della stato di realizzazione dei lavori alla data del 31 Dicembre 2025.

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 una battuta d' arresto e, al momento, non è chiaro se 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 allinearlo al presumibile valore di mercato.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0	0
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	32.741	(12.000)	20.741
Lavori in corso su ordinazione	4.457.917	298.926	4.756.843
Totale rimanenze	4.490.658	286.926	4.777.584

Le Rimanenze, rispetto al precedente esercizio, hanno subito un incremento pari a complessivi Euro 286.926, determinato:
- Per Euro - 12.000 dalla citata svalutazione del Brevetto Plasma Sky;
- Per Euro + 298.926 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'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato, quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti ed ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza, sono di scarso rilievo oppure quando i crediti sono esigibili entro i dodici mesi. La Società pertanto, ai sensi dell'Art. 12, co. 2 del DLgs. 139/2015 e del quarto comma dell'Art. 2423 C.C., stante la descritta irrilevanza ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta, ha ritenuto di non applicare il criterio del costo ammortizzato per la valutazione dei crediti.
I crediti vengono adeguati al presumibile valore di realizzo tramite lo stanziamento di uno specifico Fondo di svalutazione, conteggiato in base ad un' analitica analisi circa le concrete possibilità di svalutazione dei medesimi, individualmente considerati, in un'ottica prudenziale e tenuto conto delle situazioni di insolvenza manifestatesi.
I Crediti, alla data del 31 Dicembre 2025, ammontano a complessivi Euro 1.332.045, così suddivisi:
- Crediti verso clienti: Euro 1.043.956;
- Crediti verso Imprese collegate: Euro 670;
- Crediti tributari: Euro 208.559;
- Imposte anticipate: Euro 5.709;
- Crediti verso altri: Euro 73.151.

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 157.083 e si riferisce a:
- Crediti d'imposta (detrazioni) per Bonus facciate per Euro 123.370;
- Crediti d'imposta (detrazioni) per Ecobonus per Euro 23.583;
- Depositi cauzionali per Euro 10.130.

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 1.043.956; importo ottenuto detraendo al valore nominale dei crediti stessi, svalutazioni (Fondo svalutazione crediti) per Euro 65.743.
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 670.
I **Crediti tributari**, iscritti al valore nominale per Euro 61.606, si riferiscono alle seguenti componenti:
- Crediti d'imposta per Ricerca e sviluppo: Euro 24.596;
- Imposta sostitutiva su rivalutazione TFR: Euro 4.371;
- IRES a credito: Euro 6.959;
- IRAP a credito: Euro 1.188;
- Crediti d'imposta (detrazioni) su Bonus facciate e Ecobonus utilizzabili nei successivi 12 mesi : Euro 24.492.

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 5.709.
I **Crediti verso altri** riguardano quasi essenzialmente Anticipi a fornitori ed ammontano a Euro 63.021.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I Crediti iscritti nell'attivo circolante ammontano a Euro 1.332.045, rispetto al valore di Euro 1.019.769 rilevato al 31 Dicembre 2024 e, pertanto, fanno registrare un incremento complessivo di Euro 312.276.
Le variazioni rispetto all'esercizio precedente, derivanti dall'ordinaria attività di gestione, sono classificabili come segue:
- Crediti verso clienti: + euro. 331.979;
- Crediti vero Imprese collegate: - euro. 11.221;
- Crediti tributari: - euro. 25.161;
- Imposte anticipate: - euro. 145;
- Crediti verso altri: + euro. 16.824.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	711.977	331.979	1.043.956	1.043.956	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	11.891	(11.221)	670	670	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	233.720	(25.161)	208.559	61.606	146.953
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	5.854	(145)	5.709		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	56.327	16.824	73.151	63.021	10.130
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.019.769	312.276	1.332.045	1.169.253	157.083

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Ai sensi dell'Aticolo 2427, n. 6 del Codice civile si precisa che, data la natura dell'attività svolta dalla Società, la pressoché totalità dei crediti è ascrivibile ad attività effettuate sul territorio nazionale.
Alla data di chiusura dell'esercizio esiste un unico credito estero, nei confronti di un cliente di nazionalità francese, dell'importo complessivo di Euro 9.002.

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 1.084.454 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
Depositi bancari e postali	1.228.991	(146.248)	1.082.743
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	1.980	(269)	1.711
Totale disponibilità liquide	1.230.971	(146.517)	1.084.454

Le disponibilità liquide alla data del 31 Dicembre 2025 rilevano, rispetto al precedente esercizio, un decremento di Euro 146.517, essenzialmente derivante dall' andamento dell'attività di gestione.

Ratei e risconti attivi

La voce ammonta a Euro 84.239 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 27.450), Oneri accessori su finanziamenti (Euro 11.037), Oneri per realizzo locali (Euro 9.010). 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 36.705.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	0	0	-
Risconti attivi	125.642	(41.403)	84.239
Totale ratei e risconti attivi	125.642	(41.403)	84.239

Le variazioni sopra esposte derivano essenzialmente dall'ordinaria attività di gestione.

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad alcuna voce dell'attivo dello Stato patrimoniale.

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 2025, ammonta a Euro 17.082.189 ed è costituito dalle seguenti Voci:
- Capitale sociale: Euro 11.406.780;
- Riserva di rivalutazione: Euro 5.197.110;
- Riserva legale: Euro 28.962;
- Riserva ex Art. 60, co. 7 ter DL 104/2020: Euro 40.650;
- Riserva straordinaria: Euro 275.656;
- Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi: Euro 27.506;
- Riserva di arrotondamento Euro: -1;
- Utile dell'esercizio Euro 105.526.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio netto al 31 Dicembre 2025 si è incrementato di Euro 89.567 rispetto all'anno precedente.
Il suddetto aumento è dovuto:
- All'Utile netto conseguito nell'esercizio in chiusura di Euro 105.526;
- Alla riduzione della Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi di Euro 15.959, in relazione alla riduzione del Mark to Market del Prodotto finanziario derivato di copertura alla data di chiusura dell'esercizio.

L' utile netto di Euro 109.441, conseguito nell'esercizio 2024, è stato destinato:
- Per Euro 5.473 alla Riserva legale ex Art. 2430 C.C.;
- Per Euro 103.968 alla Riserva straordinaria,
giusta delibera assembleare del 06 Maggio 2025.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	11.406.780	-	-		11.406.780
Riserve di rivalutazione	5.197.110	-	-		5.197.110
Riserva legale	23.489	5.473	-		28.962
Altre riserve					
Riserva straordinaria	171.688	103.968	-		275.656
Varie altre riserve	40.649	-	-		40.649
Totale altre riserve	212.337	103.968	-		316.305
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	43.465	-	15.959		27.506

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	109.441	(109.441)	-	105.526	105.526
Totale patrimonio netto	16.992.622	0	15.959	105.526	17.082.189

Le variazioni delle voci del Patrimonio netto intervenute nel corso dell'esercizio derivano:
- Dalla destinazione dell' Utile conseguito nell'anno 2024 - di Euro 109.441 - interamente destinato a Riserva;
- Dalla riduzione della Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi per Euro 15.959, connessa alla valutazione del Prodotto finanziario derivato allocato tra le Immobilizzazioni Finanziarie;
- Dall'iscrizione dell'Utile dell'esercizio in chiusura per Euro 105.526.

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 28.962;
- della Riserva ex Art. 60, comma 7 ter, DL 104/2020 per Euro 40.650;
- della Riserva di arrotondamento Euro per Euro -1;
- della Riserva straordinaria per Euro 275.656;
- dalla Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi per Euro 27.506;
- dell' Utile netto dell'esercizio in chiusura per Euro 105.526.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per altre ragioni
Capitale	11.406.780	Capitale sociale	E	0	-
Riserve di rivalutazione	5.197.110	Riserva di rivalutazione monetaria	A - B	-	-
Riserva legale	28.962	Riserva di utili	A - B	0	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria	275.656	Riserva di utili	A - B - C	275.656	6.262
Varie altre riserve	40.649	Riserva ex Art. 60, co. 7-ter dl 104/2020iale	E	0	-
Totale altre riserve	316.305			275.656	6.262
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	27.506	Riserva per strumenti finanziari derivati	E	0	-
Utili portati a nuovo	0			-	-
Totale	16.976.663			275.656	6.262
Residua quota distribuibile				275.656	

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 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 ed esprime il Mark to Market del medesimo al 31 Dicembre 2024, al netto dell'effetto fiscale (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	43.465
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	15.959
Valore di fine esercizio	27.506

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.
Non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.
I Fondi in questione si riferiscono:
- A passività per Imposte differite per Euro 8.686 che, pur essendo di competenza dell'esercizio, saranno probabilmente esigibili in periodi futuri; sono state stanziate in relazione al fair value del prodotto finanziario derivato di copertura (Mark to Market) alla data del 31 Dicembre 2025;
- A possibili rischi di natura fiscale che potrebbero verificarsi in relazione ad alcune irregolarità di carattere tributario e amministrativo commesse in esercizi precedenti e già in ampia parte già sanate, prudentemente stimati in Euro 18.000 in relazione alle sanzioni che potrebbero eventualmente determinare.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	13.726	0	13.726
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	18.000	18.000
Altre variazioni	(5.040)	-	(5.040)
Totale variazioni	(5.040)	18.000	12.960
Valore di fine esercizio	8.686	18.000	26.686

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo per il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il Fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del Bilancio, al netto degli acconti e degli anticipi erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.
Il Fondo è determinato secondo le previsioni dell'Art. 2120 del Codice civile ed è soggetto a rivalutazione annuale eseguita applicando appositi indici previsti dalla vigente normativa.
Alla data del 31 Dicembre 2025 il Fondo ammonta a complessivi Euro 1.304.991, a fronte di un importo di Euro 1.341.300 del precedente esercizio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.341.300
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	123.213
Utilizzo nell'esercizio	159.522
Totale variazioni	(36.309)
Valore di fine esercizio	1.304.991

Debiti

I Debiti alla data del 31 Dicembre 2025 sono iscritti al loro valore nominale ed ammontano a complessivi Euro 7.638.854. 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 6.162.055 e si riferiscono a:
- Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 543.410;
- Acconti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 3.993.529;
- Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 927.420;
- Debiti verso imprese collegate: Euro 0;
- Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 137.393;
- Debiti verso Istituti di previdenza esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 73.432;
- Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 486.871.

I debiti esigibili **oltre l'esercizio successivo** ammontano a Euro 1.476.799 e si riferiscono a:
- Mutui bancari: Euro 1.257.879;
- Altri debiti - Depositi cauzionali: Euro 218.920.

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 2024 i Debiti registrano una incremento complessivo di Euro 855.780.

Si evidenzia in particolare:
- L'incremento degli acconti ricevuti da Clienti di Euro 970.939;
- L'incremento dei debiti v.so Fornitori di Euro 179.853.
Per contro va segnalata la costante riduzione dell'indebitamento nei confronti del sistema bancario che si contrae di Euro 539.856.

Nel corso del 2025 non sono stati accesi nuovi finanziamenti.
La Società nel corso del 2025 ha regolarmente pagato tutte le rate di rimborso dei mutui in essere.
Le variazioni delle diverse voci di debito sono esposte nel prospetto che segue.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	2.341.145	(539.856)	1.801.289	543.410	1.257.879
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	-
Acconti	3.022.590	970.939	3.993.529	3.993.529	-
Debiti verso fornitori	747.567	179.853	927.420	927.420	-
Debiti verso imprese collegate	10.012	(10.012)	0	0	-
Debiti tributari	56.989	80.404	137.393	137.393	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	74.545	(1.113)	73.432	73.432	-
Altri debiti	530.226	175.565	705.791	486.871	218.920
Totale debiti	6.783.074	855.780	7.638.854	6.162.055	1.476.799

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 2025 si riferiscono a rapporti accesi 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. (ora Credite Agricole) 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 2025 l'importo residuo di detto mutuo era di Euro 94.623. La scadenza del finanziamento, in considerazione delle moratorie 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 2025 l'importo residuo di detto Mutuo era di Euro 1.454.034. La scadenza del finanziamento, in considerazione della moratoria di cui si è beneficiato nel 2020, è stabilita al 31 Marzo 2030.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La Società non ha debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati da soci della società

La voce non è presente in Bilancio.
Tutti i residui 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 6.818;
- Risconti passivi Euro 12.775.200.

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 11.524.200.
Sono inoltre presenti Risconti relativi a Contributi per adeguamento locali (euro 51.129), Contributi per realizzazione di infrastrutture di ricerca ad accesso aperto (euro 970.044), Contributi su investimenti 2020, 2021 e 2022 (euro 26.946), Contributi per Bonus facciate (euro 184.027) e Contributi per Ecobonus (euro 18.670) ed Altri risconti (euro 184).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	10.622	(3.805)	6.817
Risconti passivi	12.657.551	117.650	12.775.201
Totale ratei e risconti passivi	12.668.173	113.845	12.782.018

Nel corso del 2025 i Ratei ed i Risconti passivi si sono incrementati di Euro 113.845, sia in conseguenza della progressiva imputazione ai Ricavi, dei Contributi ricevuti per la realizzazione del Parco, in piena sintonia con i corrispondenti ammortamenti, sia per la rilevazione dei nuovi risconti relativi ai Contributi ricevuti in relazione alla realizzazione delle strutture di ricerca ad accesso aperto.

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 7.197.436 e, rispetto al precedente esercizio, ha registrato una lieve riduzione di Euro 105.542, sostanzialmente determinato dalla contrazione della variazione delle Rimanenze dei lavori in corso su ordinazione.
Il Valore della produzione è così composto:
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni Euro 5.863.721;
- Variazione rimanenze di prodotti semilavorati e finiti - Euro 12.000;
- Variazione di lavori in corso su ordinazione Euro 298.926;
- Contributi Euro 938.226;
- Ricavi e proventi diversi Euro 108.563.

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

I Ricavi delle vendite e prestazioni sono composti dalle seguenti categorie:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Servizi immobiliari	1.945.848
Commesse, Progetti e Consulenze	2.508.120
Cessione energia elettrica	2.102
Rimborsi spesa	1.407.651
Totale	5.863.721

Rispetto al precedente esercizio, i componenti dei Ricavi delle vendite e delle prestazioni fanno registrare le seguenti variazioni:
- I Ricavi per Servizi immobiliari si sono ridotti di Euro 6.729;
- I Ricavi per progetti commesse e consulenze, al netto della variazione del Magazzino, si sono ridotti di Euro 105.799;
- I Ricavi per cessione di energia elettrica si sono ridotti di Euro 98.077;
- I Ricavi per Rimborsi spesa si sono ridotti di Euro 51.030.

Si evidenzia che Environment Park, operando quale **Società di Ingegneria**, ha conseguito Ricavi derivanti dalle seguenti commesse:
- Deasp Calabria: commessa chiusa nel 2024; in data 12/02/2025 è stato fatturato all'Autorità di sistema portuale dei mari Tirreno meridionale e Ionio, l'importo a saldo di Euro 25.365,34 oltre IVA di legge, in regime di split payment, ex Art. 17 ter DPR 633/1972 . Il relativo pagamento è avvenuto a mezzo bonifico in data 27/02/2025;
- Chieri Em: commessa avente validità dal 15/07/2024 al 30/06/2028; in data 29/04/2025 è stata fatturata una prestazione alla Città di Chieri, per l'importo di Euro 3.709,17, oltre IVA di legge, in regime di split payment Art. 17 ter DPR 633/1972. Il relativo pagamento è avvenuto a mezzo bonifico in data 21/05/2025.
Le citate commesse non hanno dato luogo a costi.

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 6.944.124 e, rispetto al 2024, fanno registrare un contenimento complessivo di Euro 126.704, principalmente dovuto alla riduzione dei costi per servizi. Da segnalare l' ulteriore diminuzione dei costi per energia elettrica (- euro. 94.775) e delle consulenze per progetti (- euro 164.695). I costi per il personale sono sostanzialmente stabili, registrando un fisiologico aumento di euro 13.743.
I Costi della produzione sono così composti:
- Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci: Euro 36.942;
- Servizi: Euro 2.663.474;
- Spese per godimento beni di terzi: Euro 15.116;
- Spese per il personale: Euro 1.867.671;
- Ammortamenti e Accantonamenti : Euro 1.813.078;
- Oneri diversi di gestione: Euro 547.843.

Proventi e oneri finanziari

Il saldo dei proventi ed oneri finanziari è negativo per Euro 73.676, per effetto dell'eccedenza degli Oneri finanziari (Euro 101.665) rispetto ai Proventi finanziari (Euro 27.989).
Rispetto all'esercizio 2024, il saldo negativo si è ridotto di Euro 15.343, soprattutto a causa della riduzione dell'indebitamento e della stabilizzazione dei tassi di interesse.

Composizione dei proventi da partecipazione

Environment Park, nel corso del 2025, 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 (euro 82.064) e oneri da prodotti finanziari derivati (euro 9.150). Sono presenti anche oneri accessori su finanziamenti, interessi di c/c bancario, interessi su cauzioni e oneri e spese bancarie.
Non sussistono Oneri finanziari capitalizzati.

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	0
Debiti verso banche	100.617
Altri	1.048
Totale	101.665

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 2025 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 1.923, Proventizzazione di Fondi eccedenti per Euro 921 e Plusvalenze patrimoniali per Euro 20.

Nel corso dell'esercizio 2025 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 16.866.

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 2025 è gravato da imposte correnti pari a Euro 73.965.
Le imposte correnti sono relative a:
- IRES: Euro 46.832;
- IRAP: Euro 27.133.

Rispetto al precedente esercizio si registra un sensibile aumento della tassazione, principalmente dovuto all'esaurirsi delle perdite fiscali derivanti dai precedenti esercizi, che fino all'anno precedente erano state utilizzate per ridurre l'imponibile fiscale IRES.
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 passive pari a Euro 145, derivanti soprattutto dal recupero fiscale di emolumenti corrisposti all'Organo amministrativo in un periodo d'imposta successivo a quello di competenza.
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.

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Emolumenti agli Amministratori non corrisposti	22.456	(700)	21.756	24,00%	5.222
Contributi ad Associazioni di categoria non corrisposti	1.937	93	2.030	24,00%	487

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 stanziate 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 emerse in tale esercizio, anche per il fatto che il Piano industriale per il successivo triennio non era ancora stato approvato dal CdA.
Nel conteggio della fiscalità relativa all'esercizio corrente sono state integralmente utilizzate le residue suddette perdite fiscali pregresse - per Euro 14.006. Poiché su tali perdite non erano prudentemente state conteggiate imposte anticipate, il loro utilizzo non determina ora alcun effetto fiscale.

Il Conto economico dell'esercizio 2025 si chiude con una Utile netto di Euro 105.526, ossia molto simile rispetto al risultato del 2024 che aveva visto un risultato positivo di Euro 109.441.
Il risultato operativo ed i principali indici volti ad esprimerlo - Ebitda e Ebit descritti nella Relazione sulla gestione - si colloca su livelli interessanti ed in crescita rispetto al 2024, a conferma della validità dell'iniziativa imprenditoriale.
Va osservato che tale risultato è stato ottenuto senza il fatturato derivante dalla Centrale elettrica che, per ragioni di carattere tecnico, ha generato ricavi per soli Euro 2.102. Per contro, la Centrale ha generato ammortamenti per complessivi Euro 62.454.
L'area finanziaria fa registrare una ulteriore diminuzione degli Oneri netti (+ 17,2%), dovuta soprattutto alla riduzione dell'indebitamento.
L'imposizione fiscale, prevalentemente rappresentata dall'IRES, si colloca su livelli ordinari, in netta crescita rispetto al passato, a causa dell'aumento del reddito imponibile e dell'esaurirsi delle perdite pregresse.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Nel seguente prospetto viene presentato il Rendiconto finanziario per gli esercizi chiusi al 31 Dicembre 2024 e al 31 Dicembre 2023, 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 2025, la Società aveva 33 dipendenti, di cui 32 assunti a tempo indeterminato ed uno a tempo determinato, ai quali si applica il Contratto del settore commercio e servizi.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	7
Impiegati	22
Operai	0
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	30

Nel corso del 2025 il numero medio dei dipendenti impiegati della Società è stato pari a 30,36 unità, di cui:
- un Dirigente;
- 6,86 Quadri;
- 22,50 soggetti appartenenti alla categoria degli Impiegati amministrativi e tecnici.
I lavoratori con orario part time sono stati considerati proporzionalmente rispetto all'orario pieno contrattuale.

Nell'esercizio precedente l'organico medio della Società era formato da 29,92 persone, di cui un Dirigente, 6,61 Quadri e 22,21 Impiegati e Tecnici.

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

I compensi di spettanza del Consiglio di amministrazione, del Collegio sindacale e della Società di Revisione che svolge la Revisione legale sono stati determinati dall' Assemblea ordinaria degli azionisti del 3 Luglio 2023.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	53.404	21.840
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

Si precisa che i compensi agli Amministratori sopra indicati sono comprensivi dei contributi previdenziali di competenza aziendale.
I 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 affidata alla Società Ria - Grant Thornton S.p.A., incaricata dall'Assemblea degli azionisti del 13 Luglio 2023 per un triennio e precisamente fino all'approvazione del Bilancio dell'esercizio 2025.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	7.400
Altri servizi di verifica svolti	0
Servizi di consulenza fiscale	0
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	7.400

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

Categorie di azioni emesse dalla società

Il Capitale sociale di Environment Park S.p.A. alla data del 31 Dicembre 2025 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 2026 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 in Ucraina e, soprattutto, in Medio Oriente. Si stima, infatti, che le tariffe energetiche attese nel 2026, possano subire un aumento dovuto alla situazione internazionale.

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 2025 ed è stato iscritto a Bilancio nell'Attivo, tra le Immobilizzazioni finanziarie, alla voce B III 4: "Strumenti finanziari derivati attivi" per Euro 36.192. Il suddetto valore, nel precedente Bilancio, ammontava a Euro 57.190. Il decremento è da attribuirsi all'andamento dei tassi di interesse fatto registrare nel 2025.
In contropartita a tale valore è stata iscritta tra le poste del Patrimonio netto una "Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi" ammontante a Euro 27.506, al netto della fiscalità differita (Euro 8.686).

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 impre sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle Pubbliche am ammontare superiore a Euro 10.000, sono tenute a pubblicare tali importi nella Nota integrativa del Bilanci espongono i seguenti Ricavi incassati nel corso del 2025 da Organismi pubblici, a fronte di Progetti di ricerca realizz derivanti da Bandi acquisiti con procedure economiche competitive pubbliche, per un ammontare complessivo di Eur

DENOMINAZIONE RICEVETE	SOGGETTO EROGANTE	DATA INCASSO 2025	PROGETTO	IMPORTO	CONTO CORRENTE DI ACCREDI
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	14-gen	RECROSSES	21.012,27	BANCA D'ALBA C/C 261224
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	14-gen	SPOTLIGHT	11.019,98	BANCA BPM SPA C/C 5666
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	06-feb	INTERBITS2	10.165,51	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	14-feb	CURIOST	18.144,98	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	REGIONE VALLE D'AOSTA	18-feb	EVAPLUS	17.401,69	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	MIUR-PNRR	03-mar	SPOKE1	42.668,09	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	03-mar	MCO	234,05	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	REGIONE PIEMONTE	13-mar	REACTION	5.848,03	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	20-mar	SUSTAINTEX	9.640,33	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	03-apr	C4LA	56.266,02	BANCA D'ALBA C/C 261225 FI
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	04-apr	STREETS FOR CITIZENS	3.897,55	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	15-apr	SUSTAINTEX	144,00	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	MIUR-PNRR	28-apr	SPOKE 2	33.558,92	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	14-mag	GASLESS	114.356,25	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	23-giu	CERNET	79.355,10	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	27-giu	WOODCIRCLES	43.476,87	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	27-giu	CIRCBUILT	110.906,25	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	REGIONE PIEMONTE	04-lug	PIANO DI FORMAZIONE 2024	4.394,00	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	16-lug	C4LA	29.363,34	BANCA D'ALBA C/C 261225 FI
Environment Park Spa	REGIONE PIEMONTE	08-ago	CLIPS	204.808,51	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	RENAEL	12-ago	RENOSS	31.358,71	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	FINPIEMONTE	14-ago	RISORSA	4.375,21	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	04-set	SUSTAINTEX	9.820,15	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	09-set	STREETS FOR CITIZENS	21.212,21	BANCA D'ALBA C/C 261225 FI

Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	01-ott	CURIOST	22.136,94	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	01-ott	HYPERGRYD	20.799,95	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	23-ott	CURIOST	4.536,25	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	18-nov	BIOSFERA	30.617,24	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	20-nov	RECROSSES	73.142,06	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	02-dic	HYBRID LEARNING	16.164,00	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	MINISTERO	04-dic	RECROSSES	5.040,00	BANCA D'ALBA C/C 261225 FI
Environment Park Spa	MINISTERO	04-dic	RECROSSES	5.253,08	BANCA D'ALBA C/C 261225 FI
Environment Park Spa	RENAEL	04-dic	RENOSS	25.212,46	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	MINISTERO	04-dic	INTERBITS2	2.541,39	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	MINISTERO	04-dic	INTERBITS2	2.898,00	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	MINISTERO	04-dic	MCO	4.027,51	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	05-dic	AIBC CLUSTER	3.221,39	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	MIUR-PNRR	10-dic	SPOKE 2	32.777,61	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	MIUR-PNRR	12-dic	SPOKE1	43.449,39	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	17-dic	AURORAL	41.687,51	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	17-dic	INTERBITS2	34.897,77	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	MINISTERO	22-dic	STREETS FOR CITIZENS	7.277,45	BANCA D'ALBA C/C 261225 FI
Environment Park Spa	MINISTERO	22-dic	C4LA	25.325,43	BANCA D'ALBA C/C 261225 FI
Environment Park Spa	RENAEL	29-dic	RENOSS	15.501,78	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	29-dic	LIFE CVC	68.920,20	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	30-dic	PROGIREG	54.924,41	BANCA ALPI MARITTIME
Environment Park Spa	UNIONE EUROPEA	30-dic	STREETS FOR CITIZENS	31.642,66	BANCA ALPI MARITTIME
				1.455.422,50	

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

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 105.526 come segue:
. Per Euro 5.277 alla Riserva legale ex Art. 2430 c.C.;
. Per Euro 100.249 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 2025.
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

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,

Ria Grant Thornton

Ria Grant Thornton S.p.A.
Corso Giacomo Matteotti 32/A
10121 Torino

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

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

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 2025, 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 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

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

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

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

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

Ria Grant Thornton

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori di Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31/12/2025, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio 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;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. al 31/12/2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), 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, 21 maggio 2026

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 2025, redatta ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.

Agli Azionisti di Environment Park S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 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 chiuso al 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato positivo d'esercizio di euro 105.526. 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 Spa ci ha consegnato la propria relazione datata 21 maggio 2026 contenente un giudizio senza modifica.

Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2025 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 ss. c.c.**

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 i soggetti apicali 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.

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

In qualità di Organismo di Vigilanza non abbiamo criticità da evidenziare rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo 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 denunzie dai soci *ex* art. 2408 c.c. o *ex* art. 2409 c.c.

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

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* 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* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'esercizio il Collegio sindacale non ha rilasciato pareri e osservazioni previsti dalla legge.

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

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo verificato che gli amministratori abbiano dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del 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 31.12.2025, 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, co. 5, c.c.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla 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 2025, così come redatto dagli amministratori.

In merito alla proposta del Consiglio di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta nella Nota integrativa il Collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'Assemblea degli Azionisti.

In ultimo, il Collegio desidera ringraziare il Consiglio di amministrazione ed il personale amministrativo della Società per la costante collaborazione prestata, ricordando che è in scadenza il mandato per decorso del triennio di carica; di qui la necessità di procedere alla nomina dei nuovi componenti l'Organo di Controllo per il triennio relativo agli esercizi 2026-2027-2028.

Torino, 22 maggio 2026

Il collegio Sindacale

Dott.ssa Margherita Spaini

f.to in originale

Dott. Paolo Rizzello

f.to in originale

Dott. Luigi Tealdi

f.to in originale

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 2025

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

	ESERCIZIO 2025	ESERCIZIO 2024
A) CREDITI V.SO SOCI PER VERS.TI ANCORA DOVUTI		
I) Parte richiamata	0	0
II) Parte non richiamata	0	0
TOTALE CREDITI V.SO SOCI PER VERS.TI ANCORA DOVUTI (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) Costi di sviluppo	0	0
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	5.332	13.533
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) Avviamento	0	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) Altre	21.144	26.437
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	26.476	39.970

II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	27.590.610	28.257.588
2) Impianti e macchinario	2.959.355	2.453.327
3) Attrezzature industriali e commerciali	120.660	117.090
4) Altri beni	0	0
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	822.623	6.190
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	31.493.248	30.834.195
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	36.192	57.190
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	36.692	57.690
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	31.556.416	30.931.855

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) RIMANENZE		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	20.741	32.741

3) Lavori in corso su ordinazione	4.756.843	4.457.917
4) Prodotti finiti e merci	0	0
5) Acconti	0	0
TOTALE RIMANENZE	*4.777.584*	*4.490.658*
II) CREDITI		
1a) - Verso clienti esibigili entro l'esercizio successivo	1.043.956	711.977
1b) - Verso clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
2a) - Verso imprese controllate esigibili entro l'esercizio	0	0
2b) - Verso imprese controllate esigibili oltre l'esercizio	0	0
3a) - Verso imprese collegate esigibili entro l'esercizio	670	11.891
3b) - Verso imprese collegate esigibili oltre l'esercizio	0	0
4a) - Verso imprese controllanti esigibili entro l'esercizio	0	0
4b) - Verso imprese controllanti esigibili oltre l'esercizio	0	0
5a) - Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili enro l'esercizio successivo	0	0
5b) - Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
5bis a) - Crediti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	61.606	62.275
5bis b) - Crediti tributari esigibili oltre l'esercizio successivo	146.953	171.445
5ter a) - Imposte anticipate esigibili entro l'esercizio successivo	5.709	5.854
5ter b) - Imposte anticipate esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
5quater a) - Verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	63.021	37.540
5quater b) - Verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo	10.130	18.787
TOTALE CREDITI	1.332.045	1.019.769
III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI		
1) Partecipazioni in imprese controllate	0	0
2) Partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
3bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
4) Altre partecipazioni	0	0
5) Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
6) Altri titoli	0	0
TOTALE ATTIVITA` FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	0	0
IV) DISPONIBILITA` LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	1.082.743	1.228.991
2) Assegni	0	0

3) Denaro e valori in cassa	1.711	1.980
TOTALE DISPONIBILITA` LIQUIDE	1.084.454	1.230.971
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	7.194.083	6.741.398
D) RATEI E RISCONTI	84.239	125.642
TOTALE ATTIVO	**38.834.738**	**37.798.895**

PASSIVO		**31/12/2025**	**31/12/2024**
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	28.962	23.489
V)	Riserve statutarie		
VI)	Altre riserve		
	- Riserva straordinaria	275.656	171.688
	- Riserva ex Art. 60, co. 7 ter DL 104/2020	40.650	40.650
	- Riserve di arrotondamento Euro	-1	-1
VII)	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	27.506	43.465
VIII)	Utili portati a nuovo	0	0
	Perdite portate a nuovo	0	0
IX)	Utile (Perdita) dell'esercizio	105.526	109.441
X)	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO		*17.082.189*	*16.992.622*
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI			
1) Per trattamento di quiescenza ed obblighi simili		0	0
2) Per imposte anche differite		8.686	13.726
3) Strumenti finanziari derivati passivi		0	0
4) Altri		18.000	0
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI		*26.686*	*13.726*
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		*1.304.991*	*1.341.300*

D) DEBITI

1a) Obbligazioni esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
1b) Obbligazioni esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
2a) Obbligazioni convert. esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
2b) Obbligazioni convert. esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
3a) Debiti verso soci per finanziamenti entro l'esercizio successivo	0	0
3b) Debiti verso soci per finanziamenti oltre l'esercizio successivo	0	0
4a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	543.410	537.918
4b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	1.257.879	1.803.227
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	3.993.529	3.022.590
6b) Acconti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
7a) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	927.420	747.567
7b) Debiti verso fornitori esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
8a) Debiti rappresentati da titoli di credito esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
8b) Debiti rappresentati da titoli di credito esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
9a) Debiti verso imprese controllate esigibili entro l'esercizio	0	0
9b) Debiti verso imprese controllate esigibili oltre l'esercizio	0	0
10a) Debiti verso imprese collegate esigibili entro l'esercizio	0	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	137.393	56.989
12b) Debiti tributari esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
13a) Debiti verso istituti di previdenza e si. soc. esigibili entro l'esercizio successivo	73.432	74.545
13b) Debiti verso istituti di previdenza e sic. soc. esig. oltre l'esercizio successivo	0	0
14a) Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	486.871	299.064
14b) Altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	218.920	231.162
TOTALE DEBITI	*7.638.854*	*6.783.074*
E) RATEI E RISCONTI	12.782.018	12.668.173
TOTALE PASSIVO	***38.834.738***	***37.798.895***

CONTO ECONOMICO

		ESERCIZIO 2025	ESERCIZIO 2024
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		5.863.721	5.520.826
- Servizi immobiliari	1.945.848		1.952.577
- Commesse, progetti e consulenze	2.508.120		2.009.389
- Cessione energia elettrica	2.102		100.179
- Rimborsi spese	1.407.651		1.458.681
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		298.926	903.456
4) Incremento immobilizzazioni per lavori interni		0	0
5) Altri ricavi e proventi		0	0
- Ricavi e proventi diversi		108.563	70.993
- Contributi		938.226	819.703
- Proventi straordinari		0	0
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)		7.197.436	7.302.978
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		36.942	47.779
7) Per servizi		2.663.474	2.865.003
8) Per godimento beni di terzi		15.116	7.524
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi		1.348.292	1.328.847
b) Oneri sociali		380.367	394.142
c) Trattamento di fine rapporto		123.213	117.588
d) Trattamento di quiescenza e simili		0	0
e) Altri costi		15.799	13.351
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamenti immobilizzazioni immateriali		13.494	13.500

b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.781.584	1.715.167
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) Svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita` liquide	0	7.087
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) Accantonamenti per rischi	18.000	0
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione		
- Costi ed oneri diversi	547.843	560.840
- Oneri straordinari		
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	6.944.124	7.070.828
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	253.312	232.150
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	24.235	55.095
c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	10.807
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	3.754	8.198
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	101.665	163.119
17bis) Utili e perdite su cambi	0	0
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	-73.676	-89.019
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
19) Svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA` FINANZIARIE (D)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	179.636	143.131
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
20a) Imposte correnti	73.965	36.410
20b) Imposte differite	0	0
20c) Imposte anticipate	145	-2.720
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	**105.526**	**109.441**

Il presente Bilancio è rispondente alle risultanze contabili.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Giacomo Portas

ENVIRONMENT PARK
Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente