

BILANCIO D'ESERCIZIO 2024

www.envipark.com

BILANCIO D'ESERCIZIO 2024

ENVIRONMENT PARK SPA

Sede Legale: Galleria San Federico 54 – 10121 - Torino

Sede Operativa: Via Livorno 60 – 10144 - Torino

Capitale Sociale: Euro 11.406.780 i.v.

Codice Fiscale e Partita IVA: 07154400019

Registro delle imprese di Torino

Genli e Soa,

Ci rivolgiamo a voi con vivo entusiasmo e cosciente impegno per illustrare i risultati dell'anno 2024, che hanno reso ancora più solida la nostra posizione di riferimento nell'innovazione tecnologica a supporto della green economy.

L'esercizio si è chiuso con un utile netto di € 109.441, in netto aumento rispetto all'utile del 2023 (€ 69.518), a conferma dell'efficacia delle scelte strategiche adottate e dell'eccellente lavoro del nostro team, un risultato significativo che testimonia la solidità operativa ed economica della nostra azienda.

Il valore della produzione ha superato i 7,3 milioni di euro, segno tangibile della capacità di espandere il patrimonio produttivo con attenzione alle efficienze dei costi operativi, nonostante le sfide poste da un contesto internazionale complesso e in continuo mutamento.

Il miglioramento dei dati operativi e finanziari deriva dal percorso intrapreso con il Piano Industriale 2024-26. Il mantenimento della piena occupazione immobiliare e le scelte mirate nel comparto Ricerca e Innovazione – ove si sono rafforzati i partenariati strategici con il Politecnico di Torino e altri importanti enti di ricerca – hanno consentito di trasformare i rischi in opportunità, consolidando il ruolo del nostro Parco come hub d'eccellenza per lo sviluppo tecnologico e la sostenibilità ambientale.

L'attenzione posta nella gestione del debito, l'adozione di efficaci strumenti di copertura e l'ottimizzazione della struttura finanziaria hanno portato ad un miglioramento della gestione che si presenta prudente e rigorosa con un saldo finale in miglioramento rispetto al 2023.

Tutto ciò non sarebbe stato possibile senza il coinvolgimento attivo dei membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale nonché a tutto il personale di Environment Park a cui va il nostro ringraziamento per l'impegno, la professionalità e la passione dimostrati, che ci permettono di guardare al futuro con fiducia, pronti a consolidare la nostra leadership nella promozione di un'economia sempre più verde, innovativa e responsabile.

Con il vostro prezioso supporto, continueremo a investire in infrastrutture, ricerca e sviluppo e a promuovere un'economia responsabile, orientata a un progresso sostenibile per la neutralità climatica.

Con viva stima

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

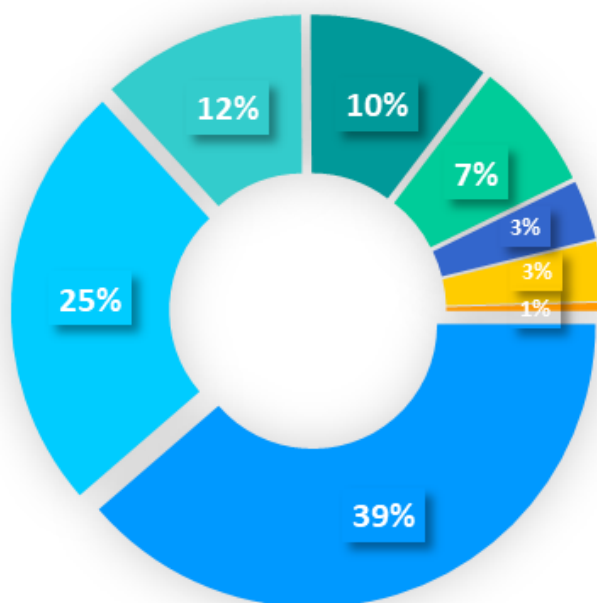
Margherita Spaini

Membri effettivi

Paolo Rizzello

Luigi Tealdi

I SOCI di ENVIRONMENT PARK S.P.A.



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 2024

Signori azionisti,

Il bilancio in approvazione chiude con un **utile netto** di **Euro 109.441**.

Un risultato positivo frutto del lavoro e delle azioni indicate nel Piano Industriale 2024-2026. Nel 2024 il contesto economico globale ha mostrato una buona capacità di adattamento e tenuta. Condizioni del mercato solide e inflazione in calo hanno contribuito a sostenere una crescita moderata, sebbene caratterizzata da rischi al ribasso e da un'elevata incertezza, accentuata dall'instabilità del contesto internazionale per effetto del prolungarsi del conflitto in Ucraina e l'ampliarsi degli scontri in Medio Oriente.

Le principali economie hanno continuato a mostrare andamenti eterogenei: se negli Stati Uniti la dinamica del PIL è stata superiore alle attese, la Cina ha assistito a un rallentamento della crescita; l'area Euro, invece, ha poco più che ristagnato, mostrando qualche segnale di ripresa solo dal terzo trimestre dell'anno.

Gli indicatori relativi al commercio internazionale hanno visto un rialzo significativo nel secondo e nel terzo trimestre dell'anno, mentre dati più recenti indicano un rallentamento per il quarto trimestre e, in prospettiva, gli esiti delle elezioni presidenziali negli Stati Uniti rappresentano un elemento di incertezza per gli scambi internazionali di merci e servizi, a causa delle annunciate politiche protezionistiche dell'amministrazione statunitense.

Dal lato dei prezzi al consumo, nel 2024 la dinamica dell'inflazione è apparsa tendenzialmente in calo, nell'Eurozona più che negli Stati Uniti. I mercati delle materie prime energetiche hanno mostrato una moderata volatilità, con il prezzo del gas che in Europa ha fatto segnare una tendenza ininterrotta al rialzo nella seconda parte dell'anno, mentre le quotazioni del petrolio, dopo una moderata crescita nei primi mesi dell'anno, registrano un calo.

Nel contesto di sostanziale riduzione dell'inflazione, le principali banche centrali hanno proseguito il percorso di allentamento delle condizioni monetarie, con progressivi tagli dei tassi di interesse.

In tale contesto, l'economia italiana ha attraversato il turbolento periodo storico avviato dalla pandemia, con risultati migliori della media dei paesi dell'area Euro, e il PIL italiano ha velocemente recuperato e superato i livelli del 2019. Nel corso del 2024, tuttavia, la crescita ha gradualmente perso velocità, mostrando un certo rallentamento. Nel 2024 la dinamica dell'inflazione è apparsa tendenzialmente in calo, pur in uno scenario caratterizzato dall'acuirsi delle tensioni geo-politiche.

Nel contesto del rallentamento della crescita globale, con l'esaurirsi degli effetti positivi del riavvio delle attività post-pandemia e del consolidarsi degli effetti negativi dell'inflazione e delle politiche monetarie restrittive, l'economia italiana è virtualmente quasi ferma da un anno.

A livello regionale, il Piemonte ha rispecchiato la tendenza nazionale, registrando una crescita annuale del PIL modesta pari al 0,4%. Sull'economia del Piemonte pesa la crisi del settore automobilistico, mentre cresce il turismo estero. In aumento l'occupazione, trainata dai settori del commercio, del turismo e dei servizi. La competitività economica e industriale del Piemonte rimane comunque forte.

Nel 2024, Torino e il Piemonte hanno registrato un notevole dinamismo nel comparto dell'innovazione tecnologica e ambientale risultato di una combinazione di riconoscimenti internazionali, un ecosistema fertile per le startup, infrastrutture dedicate, politiche regionali favorevoli e collaborazioni strategiche a livello europeo.

In questo quadro, Environment Park ha consolidato il suo ruolo di primo piano nel 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: 1) Infrastrutture sostenibili e servizi immobiliari. Il Parco è una location ricercata: è mantenuta la piena occupazione immobiliare; 2) Conferma di leadership in progetti regionali. Environment Park è designato come capofila del progetto triennale CLIPS (CLuster Innovation Poli piemontesi a Sistema), per il triennio 2024-2026, in collaborazione con i gestori dei Poli di Innovazione regionali; 3) Ampliamento delle infrastrutture di ricerca con la realizzazione di nuove aree laboratorio e impianti pilota; le aree in B2 Lab sono sede di nuove attività nella partnership con il Politecnico di Torino; 4) Partecipazione a eventi nazionali e internazionali; 5) Coinvolgimento nella comunità e promozione della sostenibilità, con particolare riferimento all'*expertise* maturata nell'ambito della promozione delle Comunità Energetiche Rinnovabili (CER); 6) Collaborazioni artistiche e culturali. Environment Park è stato scelto come location per l'installazione "Cristallo di Luce" dell'artista Diego Scroppo, nell'ambito dello Share Festival ed è inserito nel circuito di luci d'artista della Città di Torino.

Il Bilancio dell'esercizio 2024, che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, registra dunque un utile netto di **Euro 109.441**

A tale risultato si è pervenuti imputando all'utile ante imposte – di Euro 143.131 un carico tributario pari a Euro 33.690

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

- Euro 1.735.754 ai Fondi di ammortamento e svalutazione;
- Euro 117.588 al Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

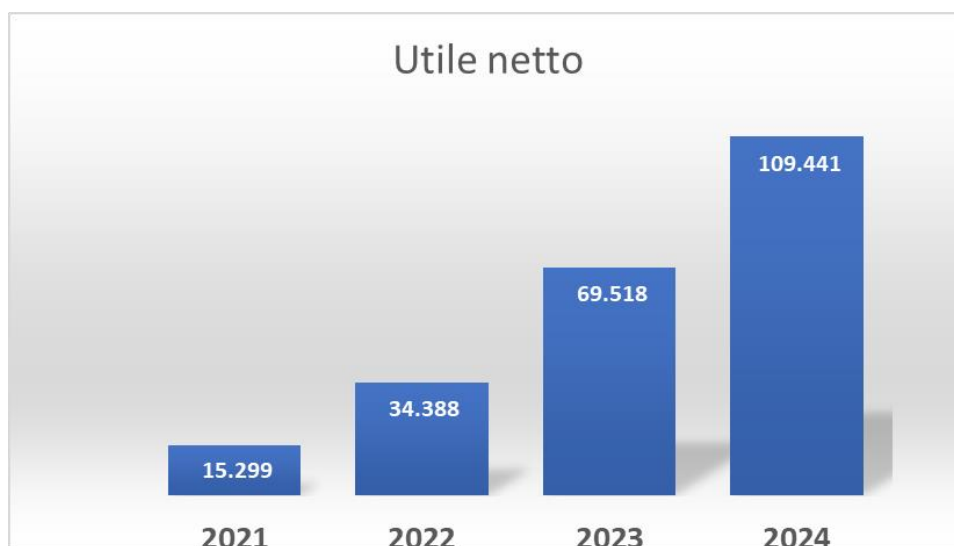
Nel confronto 2024 vs 2023 emerge un miglioramento delle performance aziendali.

L'azienda ha aumentato il valore della produzione e ha mantenuto un buon controllo sui costi, con un impatto positivo sul reddito operativo. La gestione finanziaria ha avuto un miglioramento significativo; la leva finanziaria degli oneri finanziari si è ridotta per effetto di un'accorta politica di investimento temporaneo della liquidità disponibile. Il reddito ante imposte è dunque cresciuto, pur non comportando un aumento della pressione fiscale. Per queste ragioni il reddito netto di periodo ha registrato una crescita positiva, a dimostrazione di una buona solidità economica.

SEZIONI	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023	Δ 2024 VS 2023
VALORE DELLA PRODUZIONE	7.302.978	7.172.733	130.246
COSTO DELLA PRODUZIONE	-7.070.828	-6.944.783	-126.044
REDDITO OPERATIVO	232.150	227.949	4.201
AREA FINANZIARIA	-89.019	-124.477	35.458
REDDITO ANTE IMPOSTE	143.131	103.473	39.658
IMPOSTE (Irap e Ires)	-33.690	-33.955	265
REDDITO di PERIODO	109.441	69.518	39.923
	1,5%	1,0%	

1_SITUAZIONE DELLA SOCIETA' - ANDAMENTO E RISULTATO DELLA GESTIONE

Negli ultimi 4 anni l'utile netto è costantemente in crescita. La società ha rafforzato la sua posizione come hub di eccellenza nell'innovazione tecnologica e ambientale incrementando le relazioni di partenariato trasformandole in contratti di lavoro.



I dati della gestione 2024 mostrano una performance positiva: la società è profittevole e, pur con margini non elevati, riesce a coprire i propri costi di ricerca e operativi. In un confronto con altre aziende del comparto dei servizi all'innovazione, può considerarsi in una buona posizione di stabilità, con margini di miglioramento legati alla prospettiva di ulteriore riduzione dei costi finanziari, riduzione della spesa energetica (azioni ed investimenti in fase di realizzazione) e soprattutto mantenimento dei volumi dei servizi/prodotti offerti.

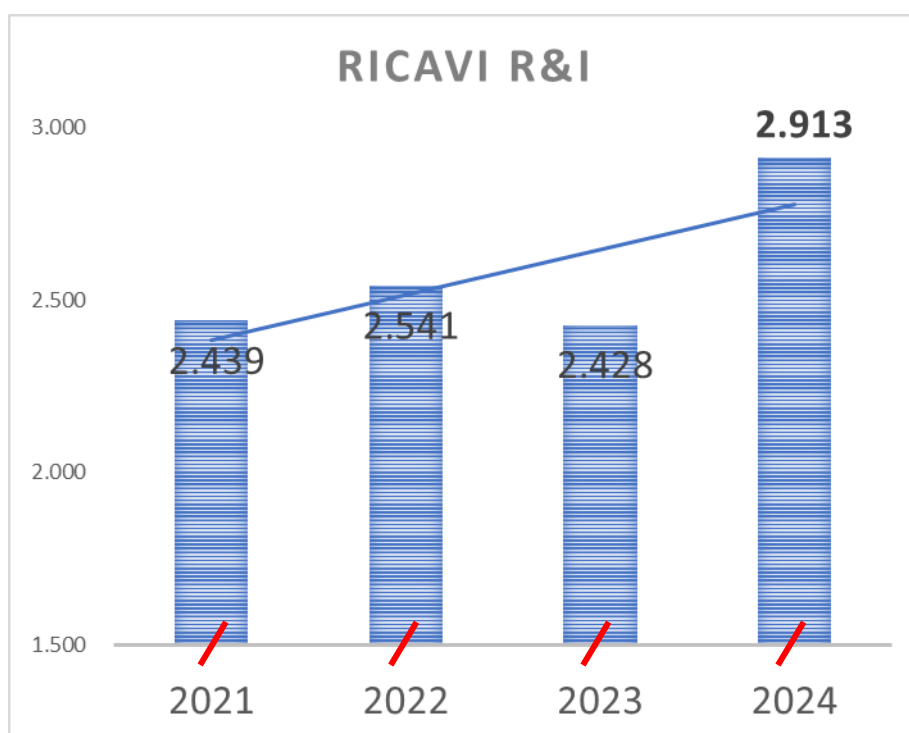
Il risultato 2024 è stato ottenuto grazie ad una gestione operativa caratterizzata da:

- Rafforzamento della piena occupazione immobiliare;
- Stipula di importanti contratti pluriennali per lo sviluppo delle Infrastrutture di Ricerca nella relazione con il Politecnico di Torino e con l'Istituto Italiano di Tecnologia;
- Crescita delle attività di ricerca e innovazione;
- Miglioramento della leva finanziaria, intesa come relazione tra reddito operativo e reddito ante imposte. La struttura finanziaria, così come evidenziata dall'Area Finanziaria, comporta una leva moderata (1,62), il che significa che l'effetto dei costi finanziari riduce il risultato operativo in misura rilevante, ma senza compromettere eccessivamente la redditività complessiva.

Le performance dei ricavi sono in linea con le previsioni del piano industriale 2024-2026.

I ricavi derivanti dai servizi immobiliari ed in particolare i ricavi per affitti, fanno registrare un nuovo significativo incremento (+1,1%) sfiorando quota 1,9 Mil di Euro e il parametro dell'occupancy rate sale di un ulteriore punto attestandosi al 99% e rappresenta di fatto la piena occupazione.

Anche i ricavi dell'area R&I sono in forte crescita e si attestano a oltre 2.9 Mil di Euro miglior risultato da quando il Parco è operativo.



È interessante osservare che la distinzione fra ricavi puramente immobiliari (contratti di affitto) e ricavi per contratti di ricerca è sempre meno evidente. Negli ultimi anni vi è stata un'azione di riposizionamento dell'offerta dei servizi immobiliari che ora appare evidente: Envipark da location per imprese del settore ambientale a luogo per la realizzazione di infrastrutture di ricerca ad accesso aperto con forti relazioni fra pubblico e privato. Gli spazi destinati all'offerta immobiliare si connotano di elementi caratterizzanti il trasferimento tecnologico e diventano fonte stabile di attività per la ricerca e l'innovazione, oltre ai già esistenti laboratori di ricerca.

Ci riferiamo in particolare alla palazzina B2 Laboratori messa a disposizione per impianti di base, servizi di facility management, nonché opere di adeguamento necessarie all'insediamento delle attrezzature connesse alla realizzazione dell'infrastruttura tecnologica I-Entrance (Contratto pluriennale con il Politecnico di Torino – a valere dal mese di aprile 2024) e CoSyet (contratto pluriennale in fase di stipula – inizio previsto 2025).

Per quanto concerne la Centrale Idroelettrica, dal 1° marzo 2024 è terminato il contratto pluriennale di cessione dell'energia elettrica al Gestore dei Servizi Energetici (GSE) valorizzato con tariffa omnicomprensiva di certificati verdi. Come indicato nel piano industriale la società ha optato per il ribaltamento della produzione in auto consumo attivando la procedura con iRETI (società del Gruppo Iren che gestisce in modo integrato e capillare sul territorio nazionale la distribuzione di energia elettrica). A fine anno la pratica era in corso (previsione di conclusione 1° Trim '25). Nelle more del perfezionamento di questa attività la società ha comunque venduto l'energia prodotta al GSE al prezzo di mercato. L'impianto idroelettrico ha generato un volume di ricavi di Euro 100.179 (-56% rispetto ai valori del 2023). Le ragioni del calo sono meglio dettagliate nel *paragrafo LE BUSINESS UNIT DELLA SOCIETA' . Centrale Idroelettrica*.

Il valore complessivo della produzione passa da 7.172.733 a Euro 7.302.978, con una crescita dell'1,8% rispetto ai valori del 2023.

Nel confronto 24 vs 23, i costi della produzione passano nel complesso da Euro 6.944.783, a Euro 7.070.828 per effetto della crescita delle attività, pur mantenendo un controllo sui costi a presidio del margine operativo. Si evidenzia, peraltro, che tra i costi della produzione sono iscritte sopravvenienze passive di carattere straordinario per Euro 24.492, dovute al mancato utilizzo della quota annuale del bonus facciate e dell'ecobonus che la modesta tassazione IRES non ha potuto assorbire.

Le spese generali per i contratti immobiliari (vigilanza, pulizia, reception, manutenzioni e spesa energetica) passano da Euro 1.692.412 nel 2023 a Euro 1.479.892 nel 2024 (-13%) in ragione prevalente del calo della spesa per energia (riduzione delle tariffe e diminuzione dei consumi).

Il costo del personale passa da Euro 1.707.710 nel 2023 a Euro 1.853.928 nel 2024 (+8.6%) e il numero delle risorse impiegate al 31 dicembre aumenta di una unità (da 32 a 33 nel 2024). Si tratta di un primo scatto previsto nel piano Industriale rientrando nel piano di rafforzamento necessario per sostenere il nuovo volume di attività che era stato annunciato. Occorre fin da ora evidenziare che la componente principale dell'aumento è imputabile all'aumento programmato del CCNL, inoltre il maggior costo è ben sostenuto dal miglioramento della produttività misurata come rapporto fra il valore della produzione del settore R&I e numero degli addetti. Informazioni e dettagli descrittivi nel paragrafo sul personale.

Tutto ciò considerato il reddito operativo conferma il risultato caratteristico dello scorso anno registrando Euro 232.150, a riprova della validità dell'iniziativa imprenditoriale portata avanti da Environment Park.

L'analisi dell'area finanziaria per il 2024 evidenzia un quadro nel quale la voce predominante degli oneri deriva dai mutui contratti con diversi istituti di credito. Il miglioramento del margine finanziario è dovuto:

- alla progressiva riduzione dell'indebitamento sostenuto da una curva dei tassi di interesse in diminuzione;
- dall'azione benefica del derivato di copertura stipulato con Banca BPM il quale fornisce una protezione significativa rispetto al rischio di rialzo dei tassi, garantendo maggiore stabilità e pianificabilità dei flussi finanziari futuri;
- da un'accorta politica di investimento temporaneo della liquidità disponibile volta a generare proventi finanziari per mitigare i costi del finanziamento.

Nel complesso, l'approccio finanziario adottato appare orientato a un equilibrio fra prudenza e contenimento del costo del debito, con strumenti di copertura mirati e investimenti a basso rischio. Una continua analisi dei tassi di mercato e una valutazione periodica della struttura del debito rimangono fondamentali per garantire la sostenibilità finanziaria e l'ottimizzazione dei risultati aziendali.

Nonostante il peso della componente finanziaria, il risultato ante imposte risulta in netto miglioramento rispetto al 2023 e passa da Euro 103.473 a Euro 143.131.

L'area tributaria, con un onere complessivo di Euro 33.690 (principalmente rappresentato dall'IRAP di competenza), determina il risultato netto raggiunto.

Il Bilancio 2024 si chiude pertanto con un risultato positivo di Euro 109.441, a fronte di un Utile di Euro 69.518 conseguito nel precedente esercizio.

Sotto il profilo patrimoniale prosegue la costante riduzione dell'**Attivo immobilizzato** che passa da Euro 31.936.567 a Euro 30.931.855, essenzialmente determinata dall'ordinario procedimento di ammortamenti dei cespiti (accantonamenti per Euro 1.728.667) che supera largamente l'importo dei pur rilevanti investimenti realizzati nel corso dell'esercizio, in seguito analiticamente descritti.

Il **Capitale circolante** fa rilevare una riduzione del 9,13%, passando complessivamente da Euro 7.418.641 a Euro 6.741.398, principalmente a causa della riduzione dei Crediti (- €. 793.332) e delle Disponibilità liquide (- €. 775.367), mentre le Rimanenze segnano un rilevante aumento (+ €. 891.456) dovuto alla fisiologica crescita dei Progetti e delle Commesse in corso di realizzazione alla data del 31 Dicembre 2024.

Il **Patrimonio netto** passa da Euro 16.918.644 a Euro 16.992.622, essenzialmente a causa dell'utile netto conseguito nell'esercizio in chiusura (€. 109.441) e dell'adeguamento della Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi (- €. 35.461).

I **Fondi per rischi ed oneri** ammontano a Euro 13.726 e sono esclusivamente formati da un Fondo per Imposte differite legato alla fiscalità differita della Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi.

Il **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato** passa da Euro 1.235.682 a Euro 1.341.300 a seguito dei fisiologici accantonamenti annui di competenza, uniti alla rivalutazione delle quote pregresse, al netto degli utilizzi dell'esercizio.

Per quanto concerne l'**Indebitamento della Società**, prosegue la consolidata tendenza al progressivo contenimento registrata negli ultimi anni; si rileva infatti una riduzione complessiva di 1.033.847 Euro, passando da Euro 7.816.921 a Euro 6.783.074. Tale variazione è dovuta sia alla riduzione dei debiti verso il sistema bancario (- €. 511.162) a seguito del regolare rimborso dei mutui accordati, sia alla diminuzione del debito verso i fornitori, che si contrae di Euro 513.290 per le ordinarie dinamiche di mercato. Risultano sostanzialmente stabili i fisiologici debiti tributari, quelli verso Istituti di previdenza ed i debiti diversi.

Gli **Investimenti** realizzati nel corso dell'esercizio 2024 fanno registrare un notevole incremento ed ammontano a complessivi Euro 764.425, a fronte di Euro 327.754 dell'anno precedente e di Euro 758.794 del 2022. Essi sono stati prevalentemente diretti a Spese incrementative sugli Immobili del Lotto II e del Centro servizi ed alla realizzazione di Infrastrutture ed impianti ad accesso aperto, al fine di mantenere ed incrementare le strutture immobiliari ed impiantistiche del Parco.

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

Investimenti in Immobilizzazioni immateriali:

Software	15.990
Costi pluriennali per pulizia vasche	26.430

TOTALE	42.420

Investimenti in Immobilizzazioni materiali:

Spese incrementative su Immobili industr. Lotto II	267.753
Infrastrutture e impianti ad accesso aperto	187.080
Spese incrementative su Immobili Centro servizi	101.986
Impianti di allarme	55.128
Opere elettromeccaniche centrale elettrica	22.315
Autovettura	20.953
Impianti termici	15.378
Macchine ufficio elettroniche	11.480
Attrezzature locali mensa	10.530
Mobili e arredi	9.721
Attrezzatura varia	8.152
Attrezzature scientifiche per laboratori	7.937
Rete telematica	2.142
Attrezzatura per centralina	1.450

TOTALE	722.005

Nel corso dell'esercizio si rileva la dismissione delle Attrezzature già destinate al Laboratorio Don Gnocchi, da tempo non più in uso, aventi un costo storico di Euro 67.690, totalmente ammortizzate. L'operazione non ha determinato né plusvalenze né minusvalenze.

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

- Partecipazioni in Consorzio Unionenergia: Euro 500;
- Strumenti finanziari derivati attivi: Euro 57.190 (Mark to market al 31/12/2024).

Si precisa che il derivato finanziario rappresenta uno strumento di copertura dai rischi di aumento del tasso di interesse relativo ad un mutuo ipotecario stipulato nel 2019, avente un importo originario di Euro 3.000.000. La riduzione della valutazione deriva essenzialmente dall'andamento dei tassi di interesse.

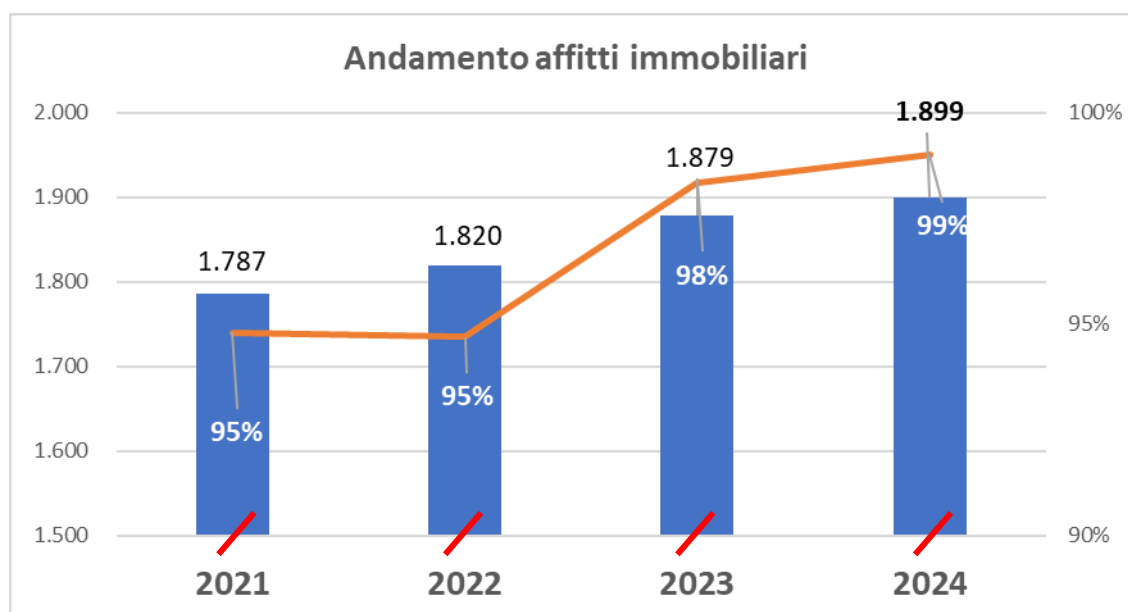
2_LE BUSINESS UNIT DELLA SOCIETA'

Nel corso dell'anno appena concluso le attività hanno riguardato le tre Business Unit caratteristiche: i Servizi Immobiliari, la Centrale Idroelettrica e le attività di Ricerca e Innovazione (R&I), 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 1.899 k€ in ulteriore crescita del 1% rispetto al 2023. Il parametro dell'*occupancy rate* sale di un ulteriore punto attestandosi al 99% e rappresenta di fatto la piena occupazione.

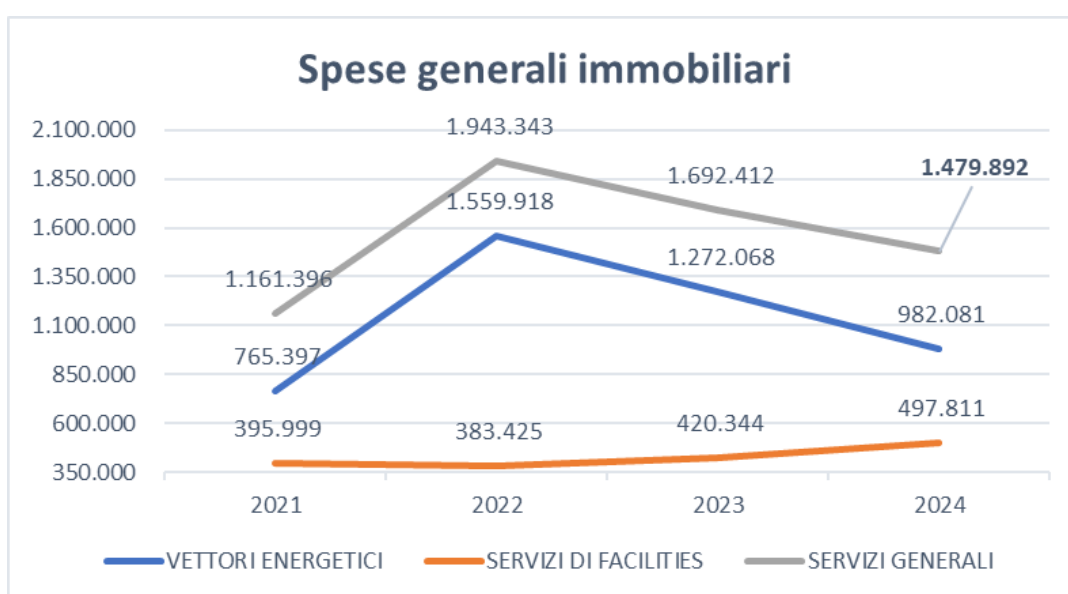


Aumentano gli spazi a reddito grazie alla realizzazione di Infrastrutture di Ricerca (IR).

Come previsto nel Piano Industriale 2024-2026, a partire da aprile 2024 è attivo il contratto con il Politecnico di Torino avente per oggetto “*messa a disposizione di spazi, impianti di base, servizi di facility management, nonché opere di adeguamento necessarie all’insediamento delle attrezzature connesse alla realizzazione dell’infrastruttura di ricerca i-ENTRANCE@ENL, della infrastruttura tecnologica di innovazione COSYET e dello sviluppo degli attuali laboratori del Politecnico presso Environment Park*”. Esso ha come oggetto gli spazi localizzati nella palazzina B2 laboratori e A1 laboratori. I conseguenti ricavi sono tuttavia classificati come ricavi dell’area R&I.

La struttura di costo del settore è prevalentemente rigida. Infatti la componente ammortamenti è costante, sostanzialmente fissa la componente oneri diversi (l'IMU-TARI valgono il 70% di questa voce). La componente dei servizi generali è invece semi-fissa (vettori energetici, acqua, manutenzione impianti in abbonamento, spese di vigilanza e reception, servizi di pulizia e assicurazioni da sole coprono quasi il 90% di questa voce di spesa).

Come detto in apertura, diminuiscono rispetto al 2023 le **spese generali immobiliari** (da Euro 1.692.412 a Euro 1.479.892 nel 2024, -13%) grazie in particolare alla componente energia (Energia elettrica, Gas e Teleriscaldamento (da Euro 1.272.068 a Euro 982.081, -23%)



È dunque un beneficio apprezzabile il calo della spesa energetica ed in particolare la riduzione della spesa per energia elettrica (da euro 1.017.622 a Euro 757.003, -25,61%), grazie all'effetto congiunto del calo delle tariffe e della riduzione dei consumi (-4,68% rispetto al 2023).

Sezione 3: Confronto Forniture 2024 vs 2023

Mese	Costi Fornitura 2024			Costi Fornitura 2023			Differenza % 2024 vs 2023		
	Consumo	Prezzo	Costo	Consumo	Prezzo	Costo	Consumo	Prezzo	Costo
	[kWh]	[€/MWh]	[€]	[kWh]	[€/MWh]	[€]	[%]	[%]	[%]
TOTALE	3.326.763	227,55	757.003	3.490.223	291,56	1.017.622	-4,68%	-21,96%	-25,61%

Ancor meglio se si confronta il consumo elettrico 2024 con quello della base-line 2019 (-10%). Si tratta di un risultato positivo in linea con le previsioni attese nel piano di decarbonizzazione.

ENERGIA ELETTRICA	
Consumo	
[€/MWh]	
2019	3.680.000
2024	3.326.763
Delta %24 vs 19	-10%

Crescono invece le componenti facilities delle spese generali (in particolare pulizia e servizi di guardiania) per la revisione dei capitoli e/o per l'adeguamento dei rispettivi contratti di lavoro.

Nel 2024, il centro congressi ha prodotto ricavi per Euro 53.180 in calo rispetto al risultato 2023, in linea con le performance 2022.

La nostra piccola realtà congressuale, che vanta ormai 20 anni di attività, 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 nostro 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 principalmente come spazio funzionale a disposizione per l'organizzazione di eventi previsti all'interno dei progetti del comparto R&I (previsti nei programmi di attività delle singole iniziative progettuali) che negli ultimi anni sono aumentati in volume e quindi in numero di giornate di occupazione delle sale. Nell'anno 2024, la distribuzione delle frequenze dell'attività convegnistiche nella sala principale (Auditorium Kyoto), conta un totale di 59 giornate, così distribuite: 26 giornate KYOTO – PROGETTI ENVI; 3 giornate KYOTO – FATTURATE a clienti esterni.

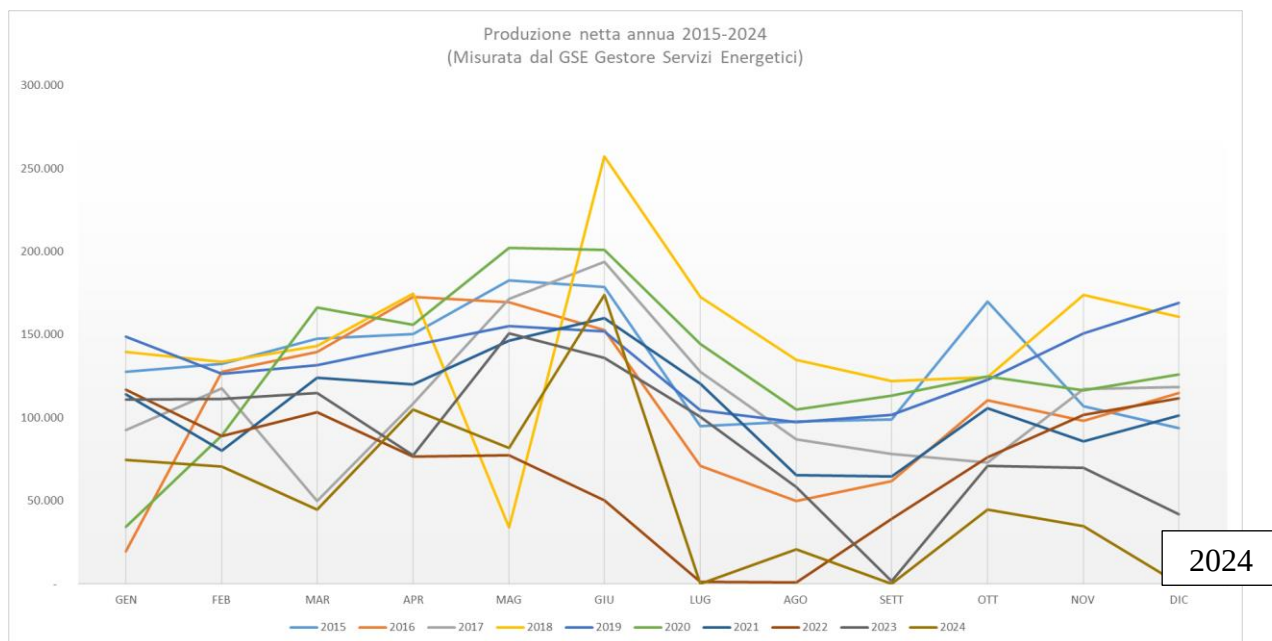
B) LA CENTRALE IDROELETTRICA

Al 31 dicembre 2024 il ricavo relativo alla cessione di energia elettrica prodotta dall'impianto idroelettrico ammonta a Euro 100.179.

Rispetto all'anno passato il fatturato 2023 è diminuito di oltre la metà.

Le ragioni di questo calo sono riconducibili essenzialmente a due fattori:

- A) **Cambio della tariffa di vendita fissata dal Contratto GSE.** Il Contratto quindicinale è scaduto il 31/01/2024. Da quella data si è esaurita l'incentivazione dell'energia prodotta e immessa in rete dalla centrale idroelettrica, che stabiliva una tariffa onnicomprensiva di ritiro di tale energia pari a 0,22 €/kWh;
- B) **Limiti di produzione.** Produzione annua di kWh 649.858. Il grafico che segue evidenzia le curve di produzione a confronto. Purtroppo mai così poca è stata l'energia prodotta. Numerosi i momenti di fermo impianto sostanzialmente causati da problemi impiantistici, meccanici e idraulici, ripetuti che evidenziano l'urgenza di un revamping impiantistico.



Si descrivono qui di seguito le azioni messe in campo per fronteggiare questa situazione contingente.

Intervento di ribaltamento in autoconsumo della centrale idroelettrica: motivazione e avanzamento lavori. La realizzazione dell'intervento in oggetto persegue due principali obiettivi:

- 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 loco con scambio sulla rete di distribuzione interna di ENVIPARK al fine di:
 - ridurre la dipendenza da fornitori esterni e dal mercato energetico;
 - limitare l'esposizione alla volatilità dei prezzi energetici;

L'esecuzione di questo intervento è sostanzialmente completata, ed ha richiesto un tempo di perfezionamento piuttosto lungo per le seguenti motivazioni:

1. tempistiche non preventivabili relative alla trasmissione, valutazione e accettazione della documentazione da parte dei due enti coinvolti (ENVI e iRETI);
2. complicata ricerca dei fornitori interessati e aventi i requisiti per l'esecuzione degli interventi in oggetto;
3. necessità di concordare una data comune tra ENVI e iRETI per l'esecuzione dell'intervento al fine minimizzare il disservizio per i clienti dovuti all'interruzione della fornitura di energia elettrica del Parco.

Con riferimento ai LIMITI DI PRODUZIONE nel corso dell'anno si sono registrati alcuni fermo impianto conseguenza di problemi impiantistici, meccanici e idraulici che hanno reso difficoltosa la gestione.

Per tale ragione sono allo studio lavori di revamping della centrale idroelettrica già previsti nel piano industriale.

Il progetto di revamping della centralina idroelettrica si basa su un'analisi preliminare che ha evidenziato alcune opportunità di intervento con l'obiettivo di migliorare l'efficienza dell'impianto e la sua gestione. In particolar modo, l'analisi preliminare ha evidenziato alcune possibili linee di intervento che interessano componenti idraulici (sgrigliatore), meccanici (distributore e girante) e impiantistici (circuito raffreddamento organi meccanici) su cui poter intervenire.

I prossimi passi prevedono:

- affinamento della progettazione per dettagli tecnici e stima dei costi.
- contatti con fornitori specializzati per valutare soluzioni ottimali per la turbina e altre componenti.
- esecuzione di rilievi e indagini tecniche per raccogliere dati sulle condizioni attuali dell'impianto.
- definizione di un piano di intervento con priorità basate sull'analisi costi-benefici e sul budget disponibile.

C) LE ATTIVITA' DI RICERCA, SVILUPPO E INNOVAZIONE

Anche nel 2024 si è confermato l'interesse per le diverse traiettorie tecnologiche che compongono la transizione ecologica/energetica e per le tecnologie coinvolte nei diversi percorsi di decarbonizzazione:

- idrogeno,
- gestione della CO₂,
- efficientamento energetico,
- forme associative per l'autoproduzione di energia,
- chimica verde,
- economia circolare.

La società continua ad essere riconosciuta come interlocutore esperto, anche grazie alla continuità nella collaborazione con il Politecnico di Torino e l'Istituto Italiano di Tecnologia e il riconoscimento a livello regionale ed interregionale delle attività a supporto dei territori sui temi dell'efficientamento energetico e le cosiddette comunità energetiche.

Continua la partecipazione, in qualità di affiliato, al progetto NODES – Nord Ovest Digitale e Sostenibile al Bando Ecosistemi dell'Innovazione per la sostenibilità, Missione 4 Componente 2 del PNRR. Il progetto, avviatosi ad Ottobre 2022, vede Environment Park coinvolto in due sotto progetti (denominati Spoke) in ambito Idrogeno e Mobilità (Spoke 1) e Tecnologie Verdi e sostenibilità (Spoke 2). Nei due Spoke il Parco ha lavorato sia in attività di ricerca applicata su idrogeno (processi produttivi per la componentistica, aspetti normativi) sia nell'engagement dell'ecosistema dell'innovazione e sta contribuendo ad una mappatura del territorio e delle *value chain* emergenti.

CLIPS - *CLusters Innovation_ Poli piemontesi a Sistema (=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 (Energia e tecnologie pulite), attraverso i loro 10 soggetti gestori. Envipark è soggetto gestore di Clever.

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.

Valorizzando i risultati e le esperienze consolidate nelle passate programmazioni, il **SISTEMA POLI di INNOVAZIONE** ha integrato tre dimensioni che, partendo dalla più ampia per arrivare alla più specifica, possono essere così sintetizzate:

1. **Una dimensione di sistema**, finora espressa solo saltuariamente e in occasione di situazioni specifiche, che si propone qui di strutturare e che vede come destinatario principale dell'azione l'intero territorio regionale.
2. **Una dimensione di indirizzo e sostegno alla Regione e al territorio nell'affrontare le sfide della transizione industriale**, declinate nelle traiettorie della Trasformazione Digitale, della Transizione Ecologica e del Benessere delle Persone e della Comunità.
3. **Una dimensione cross settoriale** che valorizza le competenze dei Soggetti Gestori, integrando la dimensione specialistica e tematica su cui è stata maturata l'esperienza pregressa in una più ampia visione.

La Regione Piemonte ha riconfermato il progetto nel 2024 con un contributo del 50 %. Nel 2024, sono iniziate le nuove attività del progetto triennale CLIPS, che prevedono eventi sul territorio per supportare il tessuto imprenditoriale regionale nella creazione di progettualità per l'innovazione. Tra le principali attività implementate, si può segnalare l'avvio dei roadshow del Sistema Poli Piemonte ("Road to the future") nelle varie provincie piemontesi (Cuneo – Giugno 24, Alessandria – Luglio 24 e Torino (Ivrea) – Settembre 24), l'organizzazione di un evento annuale (novembre 2024) dedicato a presentare opportunità per le aziende e a valorizzare le "best Practices" del territorio in termini di innovazione, intermediazione con la Regione Piemonte per il miglioramento di alcuni aspetti del bando SWIch (Premialità per gli aderenti ai poli di innovazione, possibilità di ottenere una percentuale di contributo maggiore sfruttando condizioni di utilizzo dei fondi EU di provenienza mai finora utilizzate), supporto 1to1 dedicato alla presentazione di progetti di ricerca e innovazione con particolare accento sul bando regionale SWIch.

Continua inoltre l'interesse degli enti territoriali e delle autorità pubbliche sui temi dell'efficientamento energetico, la decarbonizzazione e le forme associative di autoproduzione e consumo dell'energia. Si riscontra anche un crescente interesse da parte delle PMI, anch'esse soggetti che possono far parte delle comunità energetiche. Strette collaborazioni con Unioncamere e Fondazione Piemonte Innova hanno permesso di confermare il ruolo di Environment Park quale punto di riferimento del territorio su questi temi, anche con progetti di natura transfrontaliera e interregionale sul territorio Alpino e del Mediterraneo. Tra questi ultimi, si segnalano le attività dei progetti RECROSSES e MC0 a valere sui fondi ALCOTRA che coprono i temi delle comunità energetiche e della decarbonizzazione delle imprese.

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

Il gruppo di lavoro interno del Business Development raccoglie i rappresentanti delle diverse aree R&I di Envipark (Advanced Energy, Green Chemistry, Green Building, Clean Tech,

Plasma Nano Tech e Infrastrutture di Ricerca). Le riunioni di lavoro si sono svolte nel 2024 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 Spazio Alpino, Central Europe e EuroMed e PS FESR e PSR della Regione Piemonte), 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 2023, durante il 2024 si sono aperte numerose calls dei programmi di finanziamento sopracitati, inclusa una seconda tornata dei bandi di R&I a valere sui fondi PR FESR 2021-2027 a gestione Regionale. 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. Si segnalano che sono state finanziate entrambe le proposte presentate a valere sul bando Regionale SWiCH. Come indicazione del risultato del gruppo di lavoro negli anni, si riporta che durante il 2024 sono risultati attivi in tutto 32 progetti.

Rispetto alle opportunità di consulenza, incluse le gare, continua per il 2024 la ripresa delle richieste di supporto per le autorità locali, soprattutto sui temi dell'efficientamento energetico e lo sviluppo di forme di autoproduzione energetica sul territorio. Si segnala inoltre che Envipark è entrato nella rete RENAEL, la rete delle Agenzie dell'Energia Nazionale ed ha proposto la replicazione dello Sportello Energia gestito da Envipark per conto della regione. Questo ha spinto a 67 il numero di commesse aperte nel 2024.

Qui di seguito si rappresentano alcuni dati sulle performance del gruppo di lavoro nel 2024:

- Proposte a valere su bandi Horizon Europe, PR FESR SWiCH, ERASMUS+ e InterReg: 18, di cui finanziate 2 e 1 in attesa di valutazione;
- Gare e procedure perseguite: 16, di cui aggiudicate 13.

I numeri del settore R&I

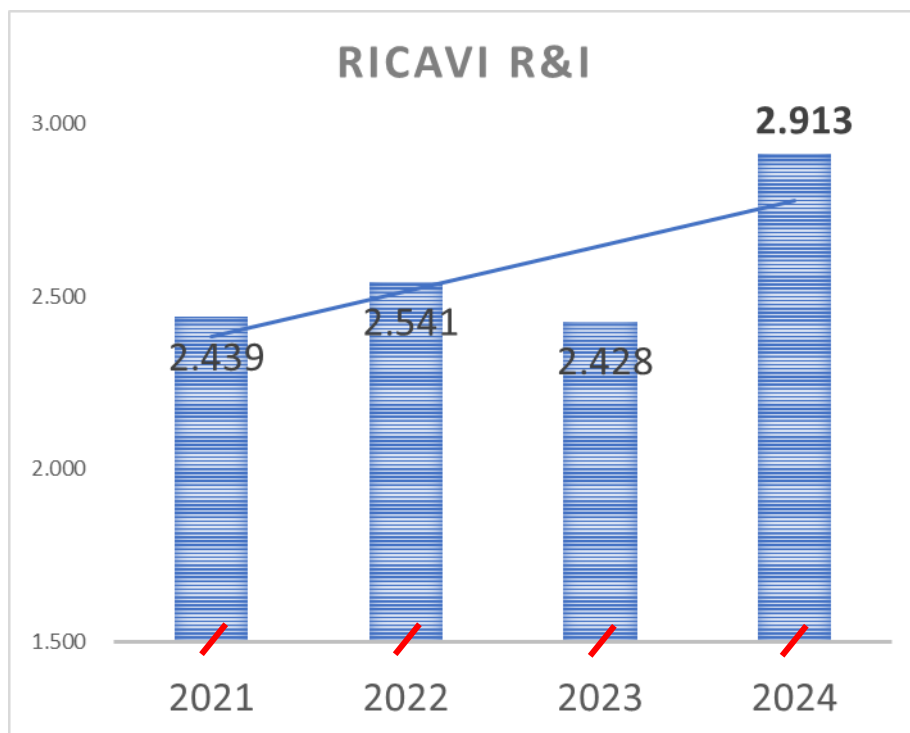
Nel corso del 2024 il settore R&I ha generato un **volume di attività pari ad Euro 2.912.845**, come somma dei ricavi su progetti, ricavi per commesse e variazioni sui progetti in corso di

lavorazione. Le attività crescono del 20% rispetto al 2023, in linea con le previsioni del Piano Industriale.

A bilancio sono inoltre iscritti contributi per attività di Ricerca e sviluppo e innovazione tecnologica coerenti alle finalità previste dall'art. 1 della legge n. 160 del 27 dicembre 2019, comma 200, dal decreto del 26 maggio 2020 emanato dal Ministero dello sviluppo economico e della legge n. 234 del 30 dicembre 2021 – Euro 4.566,76.

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

Il grafico che segue evidenzia per il triennio 2022-24 il trend di crescita di questo comparto di attività, oramai stabilmente oltre i 2 mil di Euro.



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

Complessivamente il **numero dei contratti attivi R&I nel 2024 è stato 99**.

Interessante osservare la distribuzione delle **99 attività R&I** realizzate (a cui si aggiunge il Credito d'imposta R&I), suddivise per tipologia di frequenza:

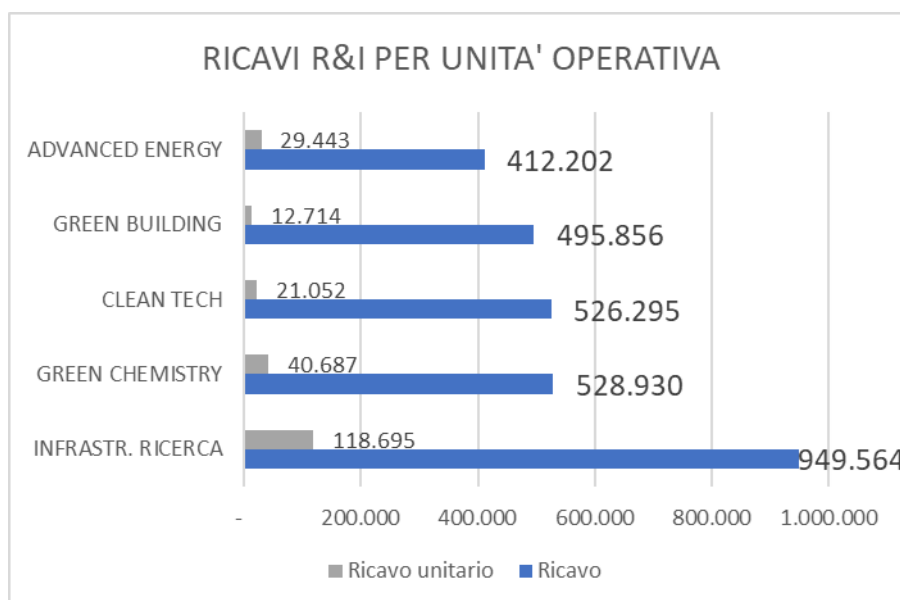
- 67 commesse a ricavo e 32 progetti finanziati a rendiconto.
- 29 progetti annuali e 70 progetti di durata pluriennale.
- 67 di origine pubblica e 32 da fonte privata.

Le 99 attività hanno interessato cinque *business unit* R&I.

- Infrastrutture di Ricerca
- Green Building
- Green Chemistry
- Clean tech
- Advanced energy

I ricavi¹ R&I sommano dunque Euro **2.912.846**. Di seguito la distribuzione per area:

	Ricavo	n. commesse	Ricavo unitario
INFRASTR. RICERCA	949.564	8	118.695
GREEN CHEMISTRY	528.930	13	40.687
CLEAN TECH	526.295	25	21.052
GREEN BUILDING	495.856	39	12.714
ADVANCED ENERGY	412.202	14	29.443
	2.912.846	99	29.423



Come accennato ad inizio paragrafo, nell'ambito delle attività per i trattamenti di superficie (impianto Plasma) si segnala di aver operato una svalutazione di Euro 12.000 del brevetto Plasma SKI - valore dei prodotti in corso di lavorazione, in ragione del poco interesse da parte del mercato, pur rimanendo a valore l'*expertise* dei processi in esso rappresentati. Il valore residuo a magazzino ammonta ad Euro 32.741.

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.

3_ INDICATORI DI RISULTATO FINANZIARI

In conformità alle disposizioni civilistiche che disciplinano la formazione dei prospetti di rendicontazione (Art. 2428 C.C.), vengono forniti alcuni indicatori di carattere finanziario ricavabili elaborando i dati derivanti dalla contabilità generale, in grado di integrare ed arricchire l'informativa contenuta nei prospetti di Bilancio.

A tal fine si è preventivamente provveduto ad eseguire una riclassificazione delle poste dello Stato patrimoniale e del Conto economico, secondo criteri di natura finanziaria. In particolare:

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

Stato patrimoniale - Riclassificazione finanziaria

	01/01/2024	01/01/2023
	31/12/2024	31/12/2023
<u>CAPITALE INVESTITO</u>		
1) Attivo circolante		
1.1) Liquidità immediate	1.230.971	2.006.338
1.2) Liquidità differite	955.179	1.741.772
1.3) Rimanenze	4.490.658	3.599.202
Totale attivo circolante	6.676.808	7.347.312
2) Attivo immobilizzato		
2.1) Immobilizzazioni immateriali	39.970	11.050
2.2) Immobilizzazioni materiali	30.834.195	31.821.167
2.3) Immobilizzazioni finanziarie	247.922	317.294
Totale attivo immobilizz.	31.122.087	32.149.511
	-----	-----

Totale capitale investito	37.798.895	39.496.823
<u>CAPITALE ACQUISITO</u>		
1) Passività correnti	4.784.009	5.315.923
2) Passività consolidate	16.022.264	17.262.256
3) Patrimonio netto	16.992.622	16.918.644
	-----	-----
Totale capitale acquisito	37.798.895	39.496.823

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

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

INDICATORI DI STRUTTURA FINANZIARIA

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

	2024	2023	2022
Peso delle immobilizzazioni: <i>Immobilizzazioni / Totale Attivo</i>	82,3	81,4	83,0
Peso del Capitale circolante: <i>Attivo circolante / Totale attivo</i>	17,7	18,6	17,0
Peso del Capitale proprio: <i>Capitale proprio / Totale passivo</i>	44,9	42,8	41,7

Peso delle passività consolidate: <i>Passività cons.te / Totale passivo</i>	42,4	43,7	45,7
Peso delle passività correnti: <i>Passività correnti / Totale Passivo</i>	12,7	13,5	12,6

I dati emergenti dai prospetti sopra riportati confermano che il Capitale di Environment Park risulta sempre per la maggior parte (82,3%) investito in Immobilizzazioni, principalmente rappresentate dalle strutture immobiliari del Parco e, per la parte rimanente (17,7%), in Attivo circolante, principalmente rappresentato dai Progetti in corso di realizzazione (Rimanenze). Il rapporto, che da diversi anni si spostava a favore del Circolante, nel 2024 vede rafforzarsi l'attivo fisso, soprattutto in conseguenza della riduzione delle disponibilità liquide e dei crediti.

L'andamento degli **Indici di struttura finanziaria** conferma che la medesima, nel corso dell'ultimo triennio, si è decisamente consolidata, tant'è vero che il peso del Capitale permanente (Capitale proprio più passività consolidate – 87,3%), supera ormai largamente il peso delle Immobilizzazioni (82,3%), mentre le passività correnti (12,7%) risultano inferiori al Capitale circolante (17,7%).

A fronte dei descritti impieghi decisamente “rigidi” si rileva tuttavia che il Capitale proprio rappresenta soltanto il 44,9% delle fonti di finanziamento le quali, per il 55,1%, sono costituite da Capitale di debito, di cui una parte (12,7%) avente scadenza a breve termine. Va comunque rilevato che, grazie alla progressiva capitalizzazione, con il passare degli anni il Capitale proprio assume un peso via via crescente; questo fatto, grazie ai validi risultati con cui si è chiuso il presente Bilancio, si è verificato con particolare intensità nel 2024.

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 12.622 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.

Va comunque evidenziato che, rispetto al passato, la situazione è decisamente migliorata, sia per le migliori performance realizzate dalla Società, sia perché l'autofinanziamento 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.

	2024	2023	2022
Indice di disponibilità: <i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	1,39	1,38	1,35
Indice di liquidità: <i>Liquid. differite + Liquid. correnti / Passività correnti</i>	0,46	0,70	0,55
Indice di struttura (auto-copertura): <i>Patrimonio netto / Immobilizzazioni</i>	0,55	0,53	0,50
Indice di copertura finanziaria delle Immobilizzazioni: <i>Capitale permanente / Immobilizzazioni</i>	1,06	1,06	1,05
Indice di indipendenza finanziaria: <i>Patrimonio netto / Totale attivo</i>	0,45	0,43	0,42

Anche nel 2024 si riscontra un generale rafforzamento degli indici di situazione finanziaria, a conferma del progressivo consolidamento della situazione patrimoniale.

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

L'**Indice di disponibilità** esprime la capacità dell'impresa di coprire con le attività correnti le passività correnti. Il valore di tale indicatore, per esprimere una situazione finanziaria

equilibrata, deve essere maggiore di uno. L'indice in esame risulta in costante miglioramento e, nell'ultimo triennio, supera costantemente l'unità, 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, assume un valore piuttosto lontano da quello teoricamente ottimale e nel 2024 fa registrare un certo peggioramento, determinato soprattutto dalla riduzione delle disponibilità liquide e dei crediti.

L'Indice di struttura (o indice di **auto-copertura**) indica la capacità della Società di far fronte ai propri investimenti con Capitale proprio, senza ricorrere all'indebitamento. In una situazione ideale (rara in Italia), tale indicatore dovrebbe avere un valore prossimo all'unità. Un indice sensibilmente inferiore all'unità potrebbe essere sintomo di sottocapitalizzazione. Il fatto che Environment Park sia decisamente lontana dalla situazione ideale, ne conferma la storica sottocapitalizzazione, pur dovendosi registrare un progressivo miglioramento dell'indice.

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

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

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

La posizione finanziaria netta (PNF), nell'accezione sotto riportata, individua l'indebitamento netto dell'Impresa ed esprime, in maniera sintetica, il saldo tra fonti ed impieghi di natura esclusivamente finanziaria. Può essere espressa dal seguente schema:

	2024	2023	2022	2021	2020
Depositi bancari e postali	1.228.991	2.004.658	1.440.632	1.485.982	1.807.732
Denaro e valori in Cassa	1.980	1.680	1.733	1.944	1.599
(-) Debiti v.so Banche a Breve	-537.918	-510.871	-555.008	-359.188	-325.354
(-) Debiti v.so Banche a m.l. termine	-1.803.227	-2.341.436	-2.842.798	-2.593.615	-2.951.635
(-) Debiti v.so Soci per finanziamenti	0	0	0	0	0
(-) Debiti v.so Altri finanziatori	0	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----
Posizione finanziaria netta	-1.110.174	-845.969	-1.955.441	-1.464.877	-1.467.658

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 un certo incremento, dovuto soprattutto alla diminuzione dei depositi bancari e postali, anche in conseguenza dei rilevanti investimenti realizzati dalla Società nel corso dell'esercizio.

Le risultanze del Rendiconto finanziario confermano il descritto trend.

Conto economico - Riclassificazione secondo la produzione effettuata

	01/01/2024 31/12/2024	01/01/20123 31/12/2023
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.520.826	6.631.409
+ Variazione rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-12.000	-12.000
+ Variazione lavori in corso su ordinazione	903.456	-431.690
+ Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	0	0
+ Altri ricavi e proventi	130.779	203.897
Valore della produzione	6.543.061	6.391.616
- Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	47.779	27.006
+ Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
- Costi per servizi e per godimento beni di terzi	2.872.527	2.921.364
Valore aggiunto	3.622.755	3.443.246
- Costo per il personale	1.853.928	1.707.710
- Altri costi e oneri	536.348	529.625
Margine operativo lordo	1.232.479	1.205.911
- Accantonamenti per rischi e altri accantonamenti	7.087	4.757
EBITDA	1.225.392	1.201.154
+ Contributi per realizzo Parco	759.917	781.117
- Ammortamenti e svalutazioni	1.728.667	1.729.829
Reddito operativo – EBIT	256.642	252.442
+ Proventi finanziari	74.100	54.696
EBIT NORMALIZZATO	330.742	307.138
+ Risultato dell'Area straordinaria	0	0
EBIT INTEGRALE	330.742	307.138
- Oneri finanziari	163.119	179.173
- Oneri straordinari e svalutazioni	24.492	24.492
Risultato lordo	143.131	103.473
- Imposte sul reddito	33.690	33.955
Reddito netto	109.441	69.518

I dati sopra esposti confermano una redditività in crescita nonché la buona capacità di Environment Park di generare validi flussi finanziari e concreta ricchezza.

I valori assunti dagli indici più diffusi tra gli analisti, ossia l'**EBITDA** (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) e l'**EBIT** (Earning Before Interest and

Taxes) si collocano, infatti, su valori interessanti ed in notevole miglioramento rispetto al precedente esercizio.

I suddetti indicatori esprimono la capacità dell'impresa di produrre reddito con la propria attività gestoria, senza considerare i componenti reddituali di natura finanziaria, quelli straordinari e le imposte sul reddito. In particolare l'EBITDA risulta utile per comparare i risultati di diverse aziende che operano in uno stesso settore attraverso i multipli comparati; esso è spesso utilizzato, anche a fini valutativi, poiché è molto simile al valore dei flussi di cassa operativi prodotti dall'azienda, e, pertanto, fornisce un'indicazione molto significativa al fine di stabilirne il valore. Il valore dell'EBITDA, pur depurato dai contributi ottenuti per la realizzazione del Parco, si colloca su valori piuttosto interessanti che trovano conferma nel Rendiconto finanziario che sarà successivamente analizzato. Anche l'EBIT, pur gravato dai rilevanti ammortamenti relativi alla struttura del Parco, assume - dal 2017 - valori piuttosto elevati che esprimono una redditività operativa interessante.

ANDAMENTO DEI PRINCIPALI AGGREGATI ECONOMICI

	2024	2023	2022	2021	2020
Valore della produzione	7.302.978	7.172.733	7.375.534	6.651.571	6.177.069
Costi della produzione	-7.046.336	-6.920.291	-7.243.576	-6.382.896	-5.961.065
Differenza tra valori e costi della produzione (EBIT)	256.642	252.442	131.958	268.675	216.004
Risultato Area finanziaria	-89.019	-124.477	-82.898	-75.761	-81.720
Risultato area straordin.	-24.492	-24.492	0	-84.887	0
Risultato prima delle imposte	143.131	103.473	49.060	108.027	134.284
Imposte sul reddito	-33.690	-33.955	-14.672	-92.728	-81.446
Risultato netto	109.441	69.518	34.388	15.299	52.838

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

Il leggero contenimento fatto registrare nel 2023 è stato prontamente recuperato nell'esercizio in chiusura.

Nel quinquennio considerato i costi della produzione fanno registrare un andamento strettamente legato all'andamento produttivo, a riprova che l'azienda è dotata di una valida flessibilità operativa; il proporzionale contenimento rilevato nel 2023 e nel 2024 deriva soprattutto dalla riduzione del costo dei vettori energetici rispetto all'esercizio 2022.

Tale caratteristica ha sempre consentito di mantenere un reddito operativo (Ebit) senz'altro interessante, incrementatosi notevolmente nel 2023 e, in misura minore, anche nel 2024.

I validi risultati dell'Area caratteristica vengono, come di consueto, ridimensionati dal peso degli Oneri finanziari, i quali nel 2024 fanno tuttavia registrare un sensibile contenimento, vuoi per il calo dell'indebitamento vuoi perché equilibrati dal conseguimento di alcuni proventi finanziari.

L'area tributaria da sempre genera un apporto negativo piuttosto rilevante, in parte mitigato dall'esistenza di varie forme di Contributi non soggetti ad imposta (contributi per ricerca e sviluppo e 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. Nel 2024 la Società ha inoltre potuto utilizzare importanti perdite fiscali pregresse che hanno notevolmente ridotto la pressione fiscale.

INDICATORI DI REDDITIVITA'

	2024	2023	2022
R.O.E. (Return on equity): <i>Reddito netto / Patrimonio netto</i>	0,64%	0,41%	0,203%
R.O.I. (Return on investments): <i>Reddito operativo (EBIT norm.) / Capitale investito operativo*</i>	0,90%	0,82%	0,350%
R.O.S. (Return on sales): <i>Reddito operativo (EBIT norm.) / Vendite</i>	5,15%	4,95%	2,173%
R.O.D. (Return on debts): <i>Oneri finanziari / Debiti finanziari</i>	3,80%	4,36%	2,58%
INDICE DI SOSTENIBILITÀ DEGLI ONERI FINANZIARI: <i>MOL / Oneri finanziari</i>	13,85	9,69	10,42

* 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 ed in calo rispetto al precedente esercizio.

INDICE DI SOSTENIBILITA' DEGLI ONERI FINANZIARI

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

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

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

In ottemperanza alle disposizioni del D.lgs. 139/2015 che ha modificato l'Art. 2423, comma 1, del Codice Civile, la Società ha predisposto il **Rendiconto finanziario** come autonomo documento costituente il Bilancio dell'esercizio 2024. 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 2024 - con il metodo indiretto - indica che la **gestione operativa** ha generato un flusso finanziario di Euro 506.410, decisamente inferiore rispetto all'anno precedente (Euro 1.445.417). Il suddetto risultato - fermi restando gli elevati ammortamenti - deriva principalmente dall'aumento dei lavori in corso di realizzazione, dalla riduzione dei crediti verso clienti e dalla riduzione dei debiti verso fornitori, dovuti all'ordinaria dinamica aziendale.

L'**attività di investimento** realizzata Environment Park nel corso del 2024 è stata piuttosto intensa ed ha assorbito risorse liquide per Euro 770.615, destinate soprattutto a rafforzare e sviluppare le strutture immobiliari del Parco (Lotto II e Centro servizi) e gli Impianti ed Infrastrutture ad accesso aperto. Nel corso del 2023 le risorse finanziarie assorbite dall'attività di investimento furono pari a Euro 335.945.

L'**attività finanziaria** nel 2024 ha avuto un andamento analogo a quello dell'esercizio 2023, assorbendo risorse liquide per Euro 511.162 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 545.499.

L'insieme delle tre aree gestionali ora esaminate, determina per l'esercizio 2024, una complessiva rilevante variazione negativa delle **Disponibilità liquide complessive**, pari a Euro 775.367, mentre nel precedente periodo si era registrata una variazione positiva di Euro 563.973.

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.

	01/01/2024 31/12/2024	Diff.	01/01/2023 31/12/2023
Impieghi			
Capitale fisso netto operativo	30.880.519	-955.332	31.835.851
Immobilizzazioni immateriali	39.970	28.920	11.050
Immobilizzazioni materiali	30.834.195	-986.972	31.821.167
Immobilizzazioni finanziarie (partecipazioni e titoli)	500	0	500
Imposte anticipate	5.854	2.720	3.134
(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	-11.479.887	1.434.595	-12.914.482
Rimanenze	4.490.658	891.456	3.599.202
Crediti di natura non finanziaria	1.013.915	-796.052	1.809.967
Ratei attivi di natura non finanziaria	0	0	0
Risconti attivi di natura non finanziaria	125.642	-15.973	141.615
(meno) Debiti di natura non finanziaria	4.441.929	-522.685	4.964.614
(meno) Ratei passivi di natura non finanziaria	12.668.173	-832.479	13.500.652
(meno) Risconti passivi di natura non finanziaria	0	0	0
(meno) Fondi rischi e oneri a breve termine	13.726	-11.198	24.924
(meno) T.F.R.	1.341.300	105.618	1.235.682
Capitale investito operativo netto (CION)	18.045.606	384.843	17.660.763
Attività finanziarie non strategiche	0	0	0
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita al netto delle passività	0	0	0
Totale capitale investito netto (CIN)	18.045.606	384.843	17.660.763
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	5.476.401	34.055	5.442.346

Utile di esercizio	109.441	39.923	69.518
Patrimonio netto (N)	16.992.622	73.978	16.918.644
Debiti finanziari a lungo (oltre esercizio)	1.803.227	-538.209	2.341.436
Crediti finanziari a lungo (oltre esercizio)	0	0	0
Posizione finanziaria netta non corrente	1.803.227	-538.209	2.341.436
Debiti finanziari a breve (entro esercizio)	537.918	27.047	510.871
Crediti finanziari a breve (entro l'esercizio)	0	0	0
(meno) Liquidità	-1.230.971	775.367	-2.006.338
Posizione finanziaria netta corrente	-693.053	802.414	-1.495.467
Posizione finanziaria netta (PFN)	1.110.174	264.205	845.969
Strumenti finanziari derivati passivi a lungo	0	0	0
Strumenti finanziari derivati passivi a breve	0	0	0
(meno) Strumenti finanziari derivati attivi	-57.190	46.660	-103.850
Posizione finanziaria netta adjusted	1.052.984	310.865	742.119
Totale capitale raccolto (CIN)	18.045.606	384.843	17.660.763

Si evidenzia, infine che Environment Park da diversi anni, unitamente alla documentazione sul Bilancio di esercizio richiesta dalla normativa civilistica, predispone, su base volontaria, il **Bilancio sociale di sostenibilità** dell'impresa.

Tenuto conto che la mission dell'impresa non è prioritariamente la massimizzazione dell'utile, il Bilancio sociale risulta uno strumento particolarmente importante per descrivere le performance aziendali non strettamente economiche.

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

4_RISCHI ED INCERTEZZE

In generale definendo il “**Rischio**” la possibilità per la Società di subire in futuro un danno o una perdita derivante da qualche specifico fattore, si può affermare che Environment Park ha messo in campo diversi strumenti e azioni per controllare e gestire il ventaglio di rischi. La società dispone di adeguate coperture assicurative sul valore degli immobili di proprietà, e provvede con cadenza annuale ad aggiornare la stima del valore assicurato, incaricando un operatore specializzato ammesso dalle compagnie di assicurazione. Tra le politiche per la gestione dei rischi, segnaliamo:

- l’adozione e il mantenimento del modello di organizzazione gestione e controllo ex D.lgs. 231/2001 – in tema di responsabilità amministrativa della Società;
- adesione alla normativa anticorruzione (ex legge n. 190/2012), e trasparenza (D.lgs. 33 del 2013 e s.m.i.), con la pubblicazione delle principali informazioni sul sito web della società nella sezione *società trasparente*, in ragione del profilo di Società a partecipazione pubblica.

Rischi.

- **Rischio aumento costo dell’energia.** Al momento della stesura di questa relazione il rischio relativo agli effetti economici derivanti da una ripresa degli aumenti del costo dell’energia, è classificata come incertezza. Le stime elaborate da *Visio Energy Services* per conto del consorzio dell’Union Energia di Unione Industriale, (di cui Envipark fa parte per l’accesso al libero mercato dell’energia), evidenziano per il 2024 una dinamica dei prezzi in diminuzione rispetto al 2023, seppur su livelli più alti rispetto all’epoca pre-crisi.

ENERGIA ELETTRICA	
Prezzo Medio annuo	
[€/MWh]	
2023	291,56
2024	227,55
Delta %24 vs 23	-22%

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

- **Piano di investimenti Energia** come indicato nel Piano Industriale, si effettueranno interventi per: a) Aumentare la quota di energia prodotta da FER (Migliorie e revamping dell'impianto idroelettrico, installazione di due impianti fotovoltaici); b) Installare un cogeneratore a Gas Naturale (necessario per ottimizzare il ritorno economico);
 - **Ulteriori azioni Tecnico impiantistiche.** Una serie di interventi tesi a garantire una riduzione dei consumi attraverso installazione di sensori per il controllo e l'ottimizzazione degli impianti intervenendo sui punti critici di consumo all'interno del Parco sia per attività proprie sia dei clienti immobiliari che relative alle Infrastrutture di Ricerca.
 - **Tuning Contrattuale con i fornitori dei vettori energetici:** dal punto di vista contrattuale, siamo in contatto diretto con:
 - il Consorzio Unionenergia (intermediario per l'ottimizzazione dei prezzi di Energia elettrica e Gas naturale).
 - Iren 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 2024 erano attive le seguenti linee di credito:
 - Linea di credito da 200 k€ con Banca Alpi Marittime a revoca.
 - Linea di cassa con Banca Creval per 50 k€, a revoca.
 - Linea di credito con Banca BPM per 100 k€, a revoca.

- Linea di credito con Banca di Alba per 100 k€, a revoca.

Nessuna delle linee di credito presenti risulta essere utilizzata.

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

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

I contratti immobiliari attivi e i flussi di entrata dei progetti e dei servizi R&I garantiscono adeguata solidità alle prospettive finanziarie per l'esercizio 2025. Oltre a ciò, in questa fase di avvio del piano di investimento, al fine di ottimizzare il profilo della liquidità, e ridurre la leva finanziaria, l'azienda ha deciso di investire a breve termine (durata sei mesi), con un profilo di rischio molto basso, una parte della liquidità in titoli di stato prossimi alla scadenza.

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

- **Rischio di crescita del costo del denaro.** Durante l'esercizio 2024 il costo del denaro è progressivamente diminuito pur rimanendo su livelli pre-crisi.

Periodo	Tasso BCE	Inflazione Area Euro	Inflazione Italia
12-mar-25	2,65%	2,30%	1,10%
05-feb-25	2,90%	2,30%	1,10%
18-dic-24	3,15%	2,40%	1%
23-ott-24	3,40%	2,40%	0,90%
18-set-24	3,65%	2,50%	0,90%
12-giu-24	4,25%	3,20%	2%
20-set-23	4,50%	7,20%	8,30%
18-set-19	0,00%	1,40%	0,90%

Emerge una stretta correlazione fra il tasso d'interesse e il tasso di inflazione. Occorre tuttavia evidenziare che l'effetto dell'aumento dei tassi impatta parzialmente sui nostri prestiti a medio lungo termine. Questo perché il principale mutuo in essere (quello con Banca BPM), beneficia di un prodotto finanziario derivato di copertura che interviene a nostro vantaggio ogni volta che il tasso d'interesse supera l'1,9% (limite superato a settembre '22).

Incertezze.

Per quanto concerne le situazioni di **incertezza** e di criticità legate ad eventi futuri (al netto delle considerazioni sul prezzo dell'energia), la cui manifestazione potrebbe potenzialmente determinare il rischio di un aggravio del conto economico, si danno le indicazioni che seguono.

Incertezze di mercato:

- Gli effetti macroeconomici derivanti dall'instabilità internazionale stanno minando la fiducia degli investitori. La guerra tra Russia e Ucraina ha intensificato la volatilità dei mercati, incidendo sui costi energetici e finanziari. Le tensioni derivanti dal conflitto si ripercuotono su una serie di settori, influenzando negativamente le attività d'innovazione. Le incertezze in Medio Oriente aggravano il contesto globale, alimentando timori sui flussi di materie prime strategiche. Questo scenario sfavorevole spinge 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.

Altre incertezze.

- L'eventuale variazione dei cambi valutari non ha effetti sul nostro fatturato. Al momento non vi sono attività in corso con sistemi extra UE.

5_OBIETTIVI E POLITICHE DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

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

- A. 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 mutuo ipotecario decennale CREDITE AGRICOLE; [Il capitale residuo da rimborsare al 31 dicembre 2024 è pari a Euro 155.005. Il mutuo andrà in scadenza il 5 giugno 2027. Rate mensili]

- b. Regolare rimborso del mutuo ipotecario decennale BPM; [Il capitale residuo da rimborsare al 31 dicembre 2024 è pari a Euro 1.764.098. Il mutuo andrà in scadenza il 31/03/2030. Rate trimestrali]
- c. Regolare rimborso del mutuo ipotecario quinquennale Banca di Alba; [Il capitale residuo da rimborsare al 31 dicembre 2024 è pari a Euro 421.053. Il mutuo andrà in scadenza il 30/06/2027. Rate trimestrali]

B. LINEE DI CREDITO. Come previsto nel Piano Industriale nel corso del 2024, il castelletto delle linee di credito è stato rimodulato con la chiusura del rapporto con Banca di Asti. Al momento le linee attive sono:

- 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€, a revoca.

Nessuna delle linee di credito presenti risulta essere utilizzata. Il castelletto esistente è mantenuto prudentemente a eventuale copertura di scoperti temporanei che potrebbero manifestarsi 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 nominato il Responsabile della Prevenzione della Corruzione nonché Responsabile della Trasparenza, il quale, per garantire integrazione fra i sistemi, evitare duplicazioni o ambiti sguarniti, si interfaccia regolarmente con l'Organismo di vigilanza.

B) *Controllo interno*. Fin dal suo inizio, la Società dispone di una funzione di controllo di gestione, integrata con la funzione amministrativa. Tale funzione si interfaccia con gli Organi di controllo statutario, con la Società incaricata della revisione legale del Bilancio, con l'Organo amministrativo e con l'Organismo di vigilanza, fornendo puntuali comunicazioni sull'andamento della gestione. Il controllo di gestione collabora, su indicazione degli Amministratori, alle attività

di pianificazione pluriennale (redazione e aggiornamento del Piano Industriale), preventivazione annuale (obiettivi di Budget e previsioni economico-finanziarie), verifica degli andamenti annuali e quantificazione di eventuali azioni correttive. Più in generale si può affermare che si tratta di una funzione/competenza la cui responsabilità è condivisa fra Amministratori, Direzione e Responsabili delle aree funzionali.

C) *Codici di condotta o adesione a Codici di condotta collettivi.* Per garantire che il comportamento imprenditoriale nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti, nonché dei portatori di interesse coinvolti nell'attività della Società, sia adeguato e improntato ad un'etica di corretto comportamento la Società ha adottato:

- a. Codice Etico. Inserito all'interno del Modello 231/2001 allo scopo di introdurre e rendere vincolanti regole e norme di condotta adeguate ad assicurare la prevenzione della commissione di reati nonché per premiare una condotta etica; il Codice Etico disciplina il comportamento nella conduzione degli affari a tutela delle risorse umane, dei clienti, degli azionisti e anche a tutela dell'ambiente.
- b. Rating di legalità. Il rating di legalità è destinato alle imprese italiane con fatturato superiore ai 2 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 nel giugno del '23. 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 AGCM². 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

² Assenza di: a) misure di prevenzione e misure cautelari personali e/o patrimoniali, sentenze/decreto penale di condanna; b) illeciti amministrativi ai sensi D.Lg. 231/01; c) illeciti antitrust gravi; d) pratiche commerciali scorrette; e) violazioni in materia di obblighi retributivi, contributivi e assicurativi, fiscali; f) violazioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro; g) pagamenti oltre la soglia dei mille euro non tracciabili; h) revoca di 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

stati raggiunti per aver soddisfatto ulteriori criteri³. Il rating ha durata di anni 2 è ora in corso il rinnovo.

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:

³ i) utilizzo di sistemi di tracciabilità dei pagamenti anche per somme di importi inferiori rispetto a quelli fissati dalla legge; ii) adozione un modello organizzativo ai sensi del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231; iii) adozione di processi volti a garantire forme di *Corporate Social Responsibility* anche attraverso l'adesione a programmi promossi da organizzazioni nazionali o internazionali e l'acquisizione di indici di sostenibilità (vedi ISO 9001 e ISO 14001); iv) iscrizione in uno degli elenchi di fornitori, prestatori di servizi ed esecutori di lavori non soggetti a tentativi di infiltrazione mafiosa istituiti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge (white list).

- 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 2024.

Alla data del 31 Dicembre 2024, 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:

	2024	2023	2022
Indice di disponibilità: <i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	1,39	1,38	1,35
Indice di liquidità: <i>Liquid. differite + Liquid. correnti / Passività correnti</i>	0,46	0,70	0,55

L'**Indice di disponibilità** esprime la capacità dell'impresa di coprire con le attività correnti le passività correnti. Il valore di tale indicatore, per esprimere una situazione finanziaria equilibrata, deve essere maggiore di uno. L'indice in esame risulta in costante miglioramento e, nell'ultimo triennio, supera costantemente l'unità.

L'**Indice di Liquidità (*acid test ratio*)**, esprime la capacità dell'impresa di coprire le passività correnti ricorrendo alle sole liquidità. Dovrebbe tendere all'unità in quanto più ci si allontana da tale valore più l'impresa potrebbe essere soggetta a tensioni di liquidità. Nell'ultimo esercizio l'indice fa registrare un certo peggioramento, determinato soprattutto dalla riduzione delle disponibilità liquide e dei crediti.

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.

	2024	2023	2022
Depositi bancari e postali	1.228.991	2.004.658	1.440.632
Denaro e valori in Cassa	1.980	1.680	1.733
(-) Debiti v.so Banche a Breve	-537.918	-510.871	-555.008
(-) Debiti v.so Banche a m.l. termine	-1.803.227	-2.341.436	-2.842.798
(-) Debiti v.so Soci per finanziamenti	0	0	0
(-) Debiti v.so Altri finanziatori	0	0	0
	-----	-----	-----
Posizione finanziaria netta	-1.110.174	-845.969	-1.955.441

Nell'ultimo esercizio si riscontra una PFN in lieve crescita ma sotto controllo. L'aumento osservato è dovuto essenzialmente alla variazione in diminuzione della consistenza depositi bancari sia per contingenze dei flussi in entrata, anche in conseguenza dei rilevanti investimenti realizzati dalla società nel corso dell'esercizio. Prosegue regolare il rimborso dei debiti bancari.

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 2025

Situazione prevista al 31 dicembre dell'anno

(Fonte 2_Report Fin Mar'25)

	2025 PREVISIONE
SALDO INIZIALE DEPOSITI BANCARI	1.206.821
ENTRATE OPERATIVE	7.302.817
USCITE OPERATIVE	- 7.277.761
SALDO OPERATIVO	25.056
AREA FINANZIARIA	-625.733
FLUSSO ANNUO	-600.677
SALDO FINALE DEPOSITI BANCARI	606.144
DISPONIBILITA' LINEE	450.000
ESIDUO FINALE CON LINEE DI CREDITO	1.056.144

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 20.06.2024 la Società ha rinnovato la propria certificazione ISO 14001:2015 per la gestione ambientale dei propri processi, con validità fino al 18.5.2025.

Gestione rifiuti

Sono state avviate le procedure di iscrizione al RENTRI (Registro Elettronico Nazionale di Tracciabilità dei Rifiuti), che prevede l'iscrizione obbligatoria entro il 15/6/2025 per i produttori di rifiuti pericolosi con 11-50 dipendenti. Procede nel frattempo la registrazione tramite registro cartaceo delle operazioni di carico e scarico dei rifiuti prodotti.

Utilizzo delle risorse idriche

Come previsto dal regolamento n. 14/R – Regolamento regionale recante “Disposizioni per l'implementazione del deflusso ecologico”, si è 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. Si procederà pertanto quanto prima all'installazione e alla comunicazione dell'avvenuta realizzazione del lavoro, nonché la successiva taratura.

Sono già state pianificate per il periodo di Aprile/Maggio 2025 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. Le azioni hanno visto 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). Nella stessa direzione si colloca l'acquisto per l'anno 2024 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 2023, con l'obiettivo di definire una baseline di riferimento per l'impostazione delle future azioni di riduzione dell'impatto residuo delle attività del Parco.

Bilancio di sostenibilità.

Nel 2024 è proseguito il percorso sulla rendicontazione di sostenibilità, secondo le linee guida del GRI (Global Reporting Initiative). Il documento è disponibile sul sito web di

Environment Park alla pagina società trasparente e all'indirizzo <https://www.envipark.com/chi-siamo/sostenibilita/>

Per maggiori dettagli e informazioni sui temi ambientali consultare il bilancio di sostenibilità.

8 INFORMAZIONI RELATIVE AL PERSONALE

Il 2024 è stato un anno caratterizzato, in ambito risorse umane, da un crescente incremento degli impegni lavorativi, soprattutto in relazione all'avvio di alcune importanti iniziative (contratti e progetti) di implementazione e di sviluppo delle infrastrutture di ricerca presenti nel complesso immobiliare.

Questo ha determinato, da un lato, l'esigenza di un rafforzamento della struttura e, dall'altro, non avendo però individuato tutti i profili necessari, la necessità di una riorganizzazione di alcune aree, soprattutto nel settore Innovazione e servizi e Infrastrutture di ricerca.

A fronte dell'impegno richiesto, sono state confermate e/o ulteriormente rafforzate alcune azioni per garantire un ambiente di lavoro positivo (mantenimento dello SW, flessibilità oraria, welfare, attività formative, erogazione trattamento di miglior favore per gli apprendisti, investimenti sull'ambiente di lavoro, ecc.) consolidando così i principi che da sempre sono il cardine del rapporto tra la Società ed i suoi dipendenti:

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

Mantenimento dell'equilibrio forza lavoro/produttività

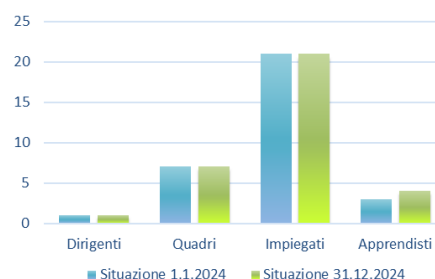
Come sopra detto, a fronte dell'intensificarsi degli impegni lavorativi, per rafforzare la struttura, è stata avviata la ricerca per alcuni profili a presidio di ambiti tematici (H2, infrastrutture lab., energia) ma la stessa non ha portato ai risultati sperati.

Di conseguenza, nel 2024, la forza lavoro totale è cresciuta in termini di unità ma in misura inferiore rispetto alle attese/necessità, per le difficoltà oggettive di intercettare profili con un certo livello di specializzazione in determinati settori.

Al 31 Dicembre 2024 il numero di **dipendenti era pari a 33**, una in più rispetto al 31 dicembre del 2023: a fronte di una cessazione di rapporto sono state infatti assunte due risorse.

TURNOVER

TURNOVER				
	Situazione 1.1.2024	Assunzioni e incrementi	Dimissioni, cessazioni	Situazione 31.12.2024
Dirigenti	1			1
Quadri	7			7
Impiegati	21	0	0	21
Apprendisti	3	2	1	4
TOTALE	32	0	0	33

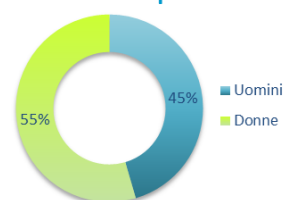


Il processo di ricerca e selezione è avvenuto nel rispetto dei principi generali delineati nel Codice Etico del Modello 231/01 e nel Sistema di gestione Qualità e Ambiente, adottati dalla Società, seguendo criteri di meritocrazia e pari opportunità, senza alcuna discriminazione ed evitando qualsiasi tipo di favoritismo. I neo assunti sono entrambi uomini, ma anche nel corso del 2024 permane una prevalenza del genere femminile (**55% di donne**) mentre continua a salire il livello di qualifica (**85% con laurea o phd/master/specializzazioni**). Come sopra detto, è stata condotta la ricerca di altri due profili al momento senza esito; la ricerca proseguirà anche nel corso del 2025.

PARITA' DI GENERE

SESSO					
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Apprendisti	TOT
Uomini	1	3	9	2	15
Donne	0	4	12	2	18
TOTALE	1	7	21	4	33

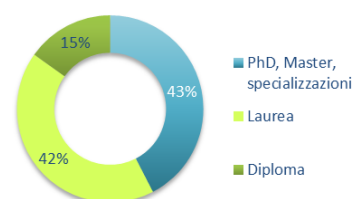
Distribuzione per sesso



QUALIFICA DEL PERSONALE

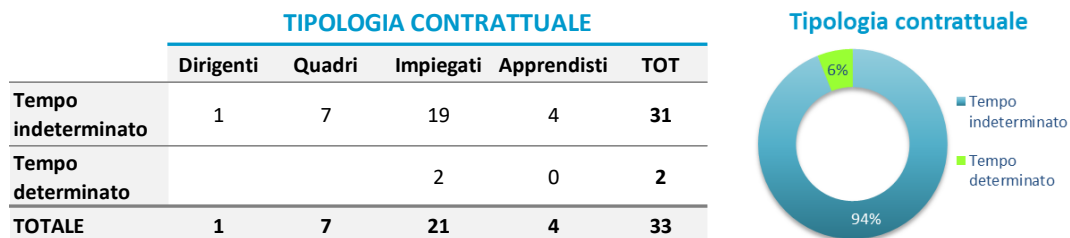
TITOLO STUDIO					
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Apprendisti	TOT
PhD, Master, specializzazioni	1	6	7	0	14
Laurea	0	0	10	4	14
Diploma	0	1	4	0	5
TOTALE	1	7	21	4	33

Titolo di studio



Le due nuove risorse sono state inquadrate con contratto di apprendistato (quindi a Tempo Indeterminato), mantenendo a circa il **94% la percentuale di rapporti stabili**.

STABILIZZAZIONE DEI CONTRATTI



Sono stati inoltre attivati 5 stage extra-curriculare 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.

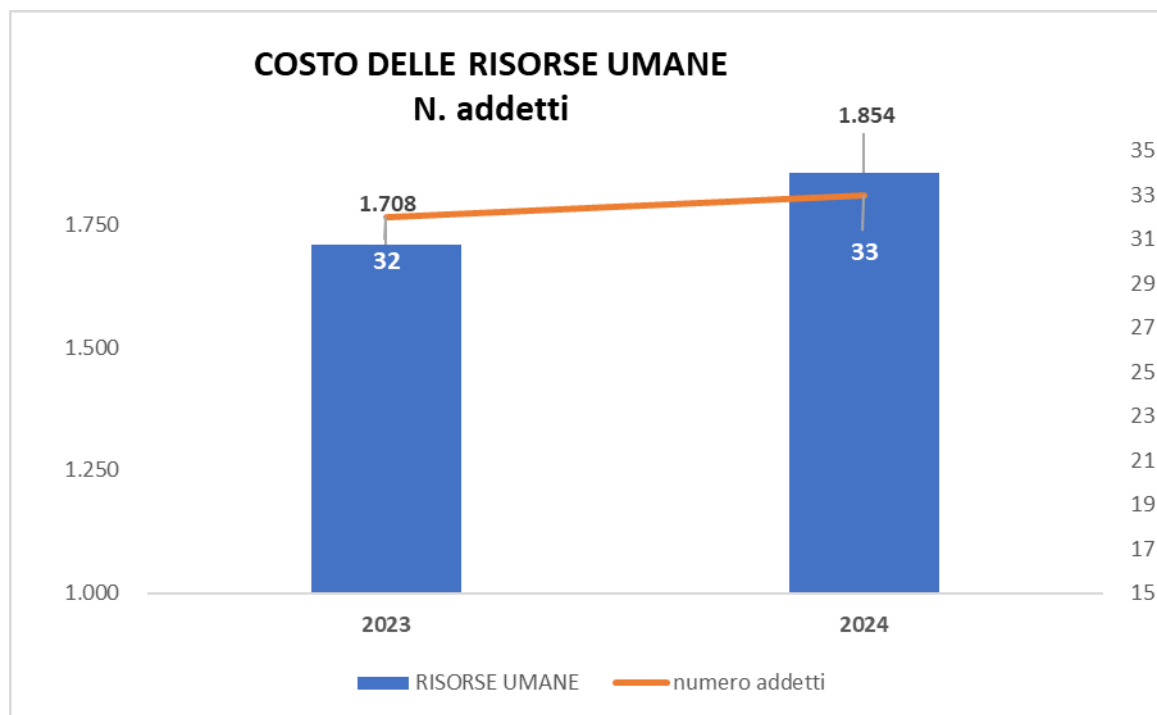
Nel corso del 2024 non ci sono state variazioni nell'assetto organizzativo della Società ma l'intensificarsi delle attività e l'esito negativo della ricerca dei profili, ha richiesto, al fine di garantire il mantenimento degli equilibri forza lavoro/produttività, l'adozione di misure di *reskilling* e *upskilling* mediante la riorganizzazione di alcune aree, soprattutto nel settore Innovazione e servizi e Infrastrutture di ricerca.

Dal punto di vista economico, il costo del lavoro è cresciuto, in linea con la crescita delle attività.

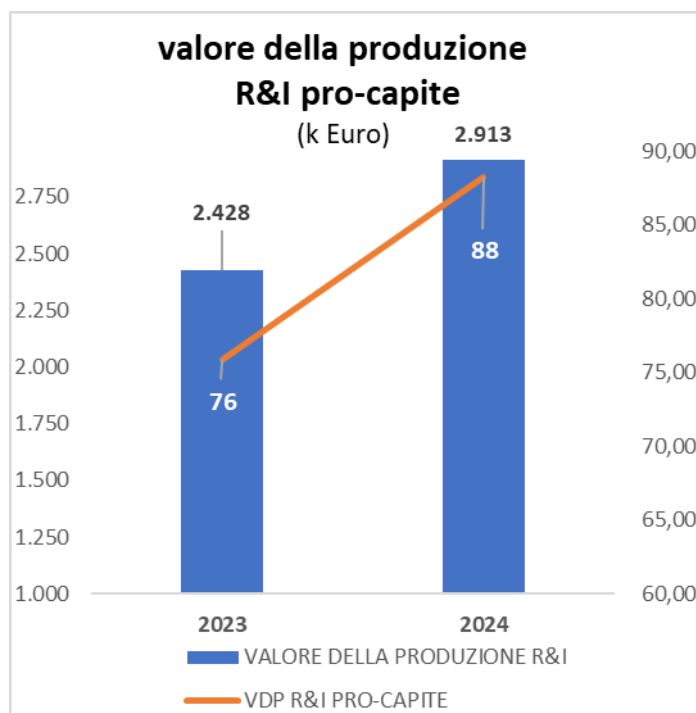
L'aumento è stato determinato sia in conseguenza dell'aumento del numero di risorse sia per:

- l'effetto degli aumenti previsti dal CCNL (componente fissa e una tantum) (causa prevalente);
- la volontà dell'azienda di riconoscere gli sforzi e gli impegni del personale mediante azioni specifiche di incentivo (erogazione di fringe benefits, aumento del valore dei buoni pasto, ecc.);
- 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, con la volontà di sostenere l'avviamento al lavoro di Giovani.

Il costo del personale a bilancio si è quindi attestato complessivamente a Euro 1.853.928 (contro Euro 1.707.710 nel 2023).



Come già spiegato in apertura di relazione, “il maggior costo del personale è tuttavia sostenuto dal miglioramento della produttività misurata come rapporto fra il valore della produzione del settore R&I e numero degli addetti. Il grafico che segue vede il valore della produzione pro-capite in ambito R&I passare da 76 k€ per persona nel 2023 a 88 k€ per persona nel 2024”.

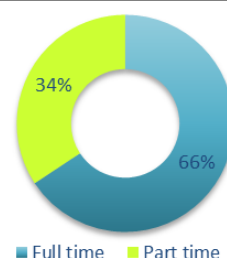


Conciliazione vita privata/lavoro

Per garantire la conciliazione vita privata/lavoro e un ambiente di lavoro positivo, anche nel 2024 la flessibilità lavorativa, la concessione del lavoro part time (circa un terzo del personale, il 34%, 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	12	3	15
Donne	10	8	18
TOT	22	11	33



Nel corso del 2024 si è completato il Piano di welfare, implementato nell'aprile 2023 nell'ambito del progetto COMMUNI-care 2.0 finanziato dal Bando Regionale *Attivazione di piani di Welfare aziendale e territoriale nel tessuto imprenditoriale piemontese* - Progetto Communi-care 2.0: un welfare sempre più sostenibile.

Con questo nuovo Piano sono stati attivati **12 servizi/iniziative** afferenti l'area "Conciliazione dei tempi di vita e di lavoro" (consulente fiscale, CAF, Assistenti sociali, Cinema summer school, fattorino aziendale), l'Area «benessere globale di lavoratrici/lavoratori» (lezioni di yoga, sedute di osteopatia, lezioni di posturologia/funzionale, sportelli di sostegno psicologico), l'area "Mobilità sostenibile" (corso di meccanica base, officina mobile, noleggio bici e totem per riparazione bici).

Per favorire una maggiore conciliazione vita privata/lavoro tutti i servizi sono stati erogati all'interno del parco, con la messa a disposizione di locali opportunamente allestiti e/o con modalità a distanza. Infine per consentire la libera scelta delle prestazioni in base alle proprie esigenze, i servizi sono fruibili mediante un "Credito Welfare" assegnato a ciascun lavoratore e caricato su un App gratuita personalizzata.

In totale nel 2024 sono state erogate oltre 1000 prestazioni, di cui circa un quarto rivolte ai lavoratori di Envipark.

Formazione

La rapida evoluzione tecnologica richiede un costante aggiornamento delle competenze, traducendosi in una necessità di formazione continua e *upskilling*.

Oltre alle attività di formazione eseguite nell'ambito del Piano di Welfare di cui sopra, legate al benessere dei lavoratori, nel 2024 si sono svolte diverse attività di formazione, alcune nel rispetto di quanto previsto dalle disposizioni di legge altre per aggiornamento professionale:

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

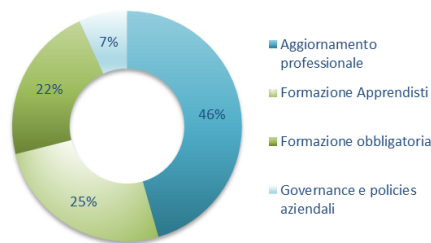
In totale, nel corso dell'anno, sono state erogate circa **1000 ore di formazione** che hanno coinvolto tutti i lavoratori, ottenendo un indicatore decisamente superiore agli obiettivi del Piano di qualità e ambiente.

FORMAZIONE

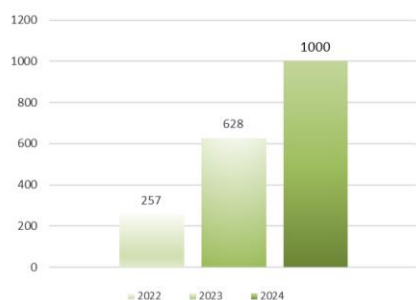
FORMAZIONE

	TOT
Ore lavorate	52034
Ore di formazione totali	1000
h formazione/ore lavorate	1,92%
h formazione/dipendente	30,3

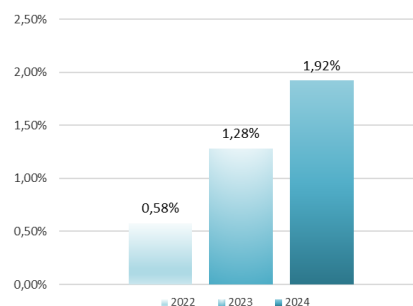
Formazione anno 2024



h di formazione erogate



Indicatore di formazione (h formazione/h lavorate)



Promozione della salute e della sicurezza sul posto di lavoro

La salute e il benessere dei dipendenti sono sempre stati una priorità, ma nel corso del 2024 sono state implementate alcune iniziative secondo un concetto più ampio di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro: dall'organizzazione di attività di team building alle azioni/iniziative per promuovere uno stile di vita sano e un ambiente di lavoro confortevole.

A tal proposito, anche in chiave di sostenibilità, sono stati fatti diversi investimenti infrastrutturali e/o di arredo (installazione di una tenda schermante per garantire maggiori condizioni di comfort termico nei mesi estivi, sostituzione pavimentazione, avvio della

progettazione di uno spazio dedicato alla pausa pranzo/caffè per i lavoratori, ecc.) proprio per garantire un ambiente di lavoro più sano e piacevole.

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 221 h, circa il 22% 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 2024 non si è verificato alcun infortunio;

SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO

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

Remunerazione degli Amministratori. Lo Statuto sociale riconosce all'Assemblea la determinazione dell'importo complessivo per la remunerazione di tutti gli amministratori, inclusi quelli investiti di particolari cariche, nei limiti e in conformità alle norme nazionali e/o regionali vigenti in materia. Nell'esercizio 2024 sono stati conteggiati al Consiglio di Amministrazione compensi, corrispondenti ad un costo aziendale di Euro 53.374 (dato a bilancio). La tabella che segue rappresenta la distribuzione.

RUOLO	MANDATO	NOMINA	COMPENSO
PRESIDENTE	2023-25	13/07/2023	0
AMMINISTRATORE DELEGATO	2023-25	13/07/2023	46.334 (*)
CONSIGLIERI (forfait)	2023-25	13/07/2023	7.040
Totale complessivo			53.373,67

(*) 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 2024 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 gli obiettivi per il riconoscimento della quota variabile dell'Amministratore Delegato⁴ sono i seguenti:

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

Si precisa che le informazioni relative alle remunerazioni degli Amministratori sono presenti sul sito web della Società - Sezione Società trasparente Organi di indirizzo politico amministrativo.

9_FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nel corso dei primi mesi del 2025 la Società ha proseguito regolarmente la propria attività operativa nei vari settori in cui opera ed ha assolto tutte le obbligazioni assunte.

In data 3 marzo 2025 la società Finpiemonte S.p.A. ha comunicato in merito all'alienazione parziale della partecipazione societaria detenuta da Finpiemonte S.p.A. in Environment Park S.p.A di aver deliberato o in esito alla procedura di alienazione indetta con Avviso pubblico del 15 novembre 2024, l'aggiudicazione definitiva in favore del Politecnico di Torino e per l'effetto ha disposto il trasferimento della partecipazione per una quota pari all'1% del capitale sociale, corrispondente a n. 346 azioni per l'importo di euro 170.186,44. Con questo atto si è dunque finalizzato l'iter di ingresso del Politecnico di Torino nella compagine societaria di Environment Park S.p.A.

10_EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

⁴ 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

Per l'anno 2025, si è provveduto ad aggiornare le stime del Piano Industriale 2024-2026, sulla base delle strategie pianificate opportunamente adeguate alle prospettive di lavoro. Nell'anno in corso si proseguirà nel raggiungere gli obiettivi Piano Industriale, attraverso un nuovo impulso alla realizzazione delle Infrastrutture di Ricerca (IR) e con la realizzazione degli investimenti in ambito energetico.

Prosegue infatti il filone di attività con il Politenico sul contratto IR_I-Entrance, e siamo in attesa di formalizzare la messa a disposizione di spazi, impianti di base, servizi di facility management, nonché opere di adeguamento (set-up) necessarie all'insediamento delle attrezzature connesse alla realizzazione dell'infrastruttura tecnologica CoSyET e dello sviluppo degli attuali laboratori di IIT (fondi PNRR). Nello stesso quadro sono avviate le opere di allestimento delle aree che ospiteranno i laboratori di microscopia della società NEWCLEO e servizi ad essi relativi. È inoltre in valutazione la realizzazione e utilizzo di un'area di test per elettrolizzatori idonea ad ospitare impianti di produzione nell'ambito di una collaborazione tra Envipark, De Nora S.p.A. e gli Enti di ricerca Polito e IIT. Vi è infine la prospettiva di offrire il medesimo servizio anche per location esterne.

Si tratta in ogni caso di iniziative che integrano la parte immobiliare (messa a disposizione di spazi laboratori) e le competenze specifiche di allestimento per la realizzazione di Infrastrutture di Ricerca.

L'esercizio di previsione restituisce un quadro operativo con un reddito previsto potenzialmente in linea con le stime del piano industriale.

Gli obiettivi di ricavo sono: a) Mantenimento della piena occupazione immobiliare e sostegno alle attività del centro convegni; b) Impianto Idroelettrico: produzione in auto consumo sui livelli della capacità produttiva media, corrispondente ad un equivalente minor costo di approvvigionamento di EE.; c) Area R&I: attività e ricavi previsti come da Piano su livelli e volumi analoghi all'esercizio appena concluso; d) Infrastrutture di Ricerca (IR) - contratti pluriennali summenzionati: la stima dei ricavi totali per queste attività darà continuità di ricavi per i prossimi 9 anni.

Con strategie del Piano Industriale basate sul trasferimento tecnologico e servizi R&I, il capitale umano rappresenta dunque un fattore sempre più determinante per il raggiungimento degli obiettivi. È per questa ragione, come per altro indicato nel Piano, si prevede un ulteriore rafforzamento del personale impiegato, al fine di raggiungere i target indicati, ponendo sempre molta attenzione al benessere dei lavoratori, considerata la chiave per garantire un ambiente di lavoro favorevole e produttivo.

Il Piano di investimento vedrà la realizzazione del revamping dell'impianto idro-elettrico, l'impianto di co-generazione l'impianto fotovoltaico sulla facciata sud del Centro Servizi,

oltre alla realizzazione delle opere per le IR summenzionate. Come previsto nel Piano, si stima che l'investimento possa essere finanziato con risorse proprie (liquidità disponibile), e con il sostegno di contratti cash-positive (investimenti in IR). Il resto del quadro finanziario non muta (proseguirà il normale rimborso dei mutui in essere e il castelletto delle linee rimarrà invariato).

L'area R&I continua a beneficiare dell'impulso di risorse provenienti dalla programmazione europea. L'attività del gruppo di Business Development, adeguatamente supportata dai vertici aziendali è strumento necessario per la ricerca di nuove opportunità e per la crescita dei ricavi.

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

Da un punto di vista finanziario, la società proseguirà nel regolare rimborso dei mutui in essere, secondo i piani di ammortamento e come anticipato sosterrà l'avvio degli investimenti con la liquidità disponibile e con quella generata dai flussi anche grazie ai contratti sulle infrastrutture di natura cash-positive.

Per tutte queste ragioni, come descritto in nota integrativa, la direzione ritiene di poter rispettare i target economici finanziari e patrimoniali previsti nel Piano Industriale e che il presupposto della continuità aziendale possa essere senz'altro mantenuto anche per tutto l'esercizio 2025.

11_ALTRE INFORMAZIONI

In conformità al disposto di cui all'Art. 2428 del Codice Civile, si forniscono le ulteriori seguenti informazioni:

- A. Environment Park S.p.A. non detiene e non ha mai detenuto azioni proprie e neppure azioni o quote di Società controllanti, né direttamente né tramite Società fiduciaria o interposta persona;
- B. Environment Park nel corso dell'esercizio in chiusura non ha acquistato o alienato azioni proprie o azioni o quote di Società controllanti, né direttamente né tramite Società fiduciaria o interposta persona;
- C. Environment Park S.p.A. non è controllata da altre Società od Enti e, a sua volta, non controlla altre Società od Enti, ai sensi dell'Art. 2359 del Codice civile;
- D. Environment Park S.p.A. è considerata Società "collegata" a Finpiemonte S.p.A. la quale possiede oltre un terzo delle azioni ordinarie. Si precisa che

i rapporti tra Environment Park S.p.A. e Finpiemonte S.p.A. sono del tutto analoghi a quelli esistenti con tutti gli altri azionisti;

- E. Environment Park è considerata società a partecipazione pubblica;
- F. La Società, oltre alla sede legale, sita in Torino, Galleria San Federico N. 54 ed alla sede operativa di Via Livorno N. 60 – Torino, dispone di una piccola sede secondaria (Co-working) in Loc. Torrent De Maillod 15, 11020 Quart Aosta, aperta nel corso del 2022, a seguito dell'avvio di un progetto finanziato (tutt'ora in corso) dalla Regione Valle d'Aosta che ha richiesto l'apertura di un'unità locale in valle, quale condizione necessaria per il riconoscimento del contributo;
- G. È vigente il Contratto di Opzione denominato “Tasso Massimo (CAP) a servizio del Mutuo ipotecario decennale stipulato con BPM. Si tratta di un'operazione che garantisce all'assicurato di acquisire, dietro pagamento di un premio anticipato, il diritto di incassare la differenza (se positiva) tra il tasso variabile di riferimento applicato alla stipula del mutuo (1,4%) ed un livello di tasso massimo fisso CAP (1,9%) a scadenze periodiche per la durata di 10 anni sull'importo nozionale del mutuo;
- H. Le forme di indebitamento impiegate dalla Società nel corso dell'esercizio 2024 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

Nel chiudere l'esercizio 2024, Environment Park si distingue per i risultati positivi raggiunti, rafforzando ulteriormente il proprio ruolo strategico come polo di eccellenza nell'innovazione tecnologica e ambientale sul territorio. Il bilancio d'esercizio evidenzia un netto miglioramento rispetto al 2023, con un utile netto che ha registrato una crescita significativa. Questo risultato è il frutto di una gestione operativa attenta e di una politica finanziaria prudente, che ha saputo contenere i costi e valorizzare il patrimonio produttivo, nonostante un contesto economico complesso e sfidante.

Il Parco, concepito come spazio dinamico a supporto della ricerca e dell'innovazione, continua a svolgere un ruolo fondamentale nel promuovere il trasferimento tecnologico e nel sostenere le imprese del territorio. Le infrastrutture all'avanguardia e le numerose

collaborazioni con enti di ricerca e università, quali il Politecnico di Torino, hanno permesso di tradurre le opportunità di innovazione in progetti concreti e competitivi. Questa capacità di fungere da catalizzatore per lo sviluppo di nuove tecnologie e soluzioni sostenibili ha rafforzato la reputazione di Environment Park come partner affidabile per imprese e istituzioni.

L'impegno costante della struttura operativa si è tradotto in una gestione efficiente dei processi e in un'ottimizzazione dei costi, elementi che hanno contribuito a migliorare i margini di redditività. Il raggiungimento dei risultati economici positivi è il riflesso di un team dedicato e competente, che con passione e professionalità ha saputo affrontare le sfide del mercato, mantenendo alta l'attenzione sulla qualità dei servizi offerti e sulla continua ricerca dell'eccellenza operativa.

È doveroso esprimere un sincero ringraziamento a tutte le risorse umane che ogni giorno contribuiscono al successo del Parco, mettendo a disposizione competenze, energia e spirito innovativo. Un riconoscimento speciale va al Consiglio di Amministrazione e agli organi societari, il cui sostegno e visione strategica sono stati determinanti nel guidare l'azienda verso questo percorso di crescita e consolidamento.

Guardando al futuro, Environment Park si prepara a capitalizzare le sinergie generate e a proseguire nel rafforzamento del proprio ruolo di driver dell'innovazione, continuando a investire in infrastrutture di ricerca, impegnandosi in nuove attività progettuali di ricerca e sviluppo, a vantaggio dell'intero territorio.

Particolare attenzione è posta alla roadmap 2030 per raggiungere l'obiettivo della neutralità climatica "emissioni zero". Obiettivo decisamente sfidante, basato sull'idea di Parco come living-lab per nuove tecnologie e sistemi innovativi (in parte esistenti e in parte da implementare) e azioni per la decarbonizzazione. Un modello di sostenibilità replicabile su diverse scale.

In questo spirito di continuità e rinnovamento, l'azienda conferma la sua volontà di essere un punto di riferimento per la sostenibilità e l'eccellenza nel comparto ambientale e tecnologico, consapevole che il successo è frutto di una visione condivisa e del lavoro di squadra.

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 2024 che si chiude con un utile netto di Euro 109.441.**

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 31-12-2024

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

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	13.533	5.750
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	26.437	5.300
Totale immobilizzazioni immateriali	39.970	11.050
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	28.257.588	29.385.868
2) impianti e macchinario	2.453.327	2.357.633
3) attrezzature industriali e commerciali	117.090	77.666
4) altri beni	0	0
5) immobilizzazioni in corso e acconti	6.190	0
Totale immobilizzazioni materiali	30.834.195	31.821.167
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	500	500
Totale partecipazioni	500	500
4) strumenti finanziari derivati attivi	57.190	103.850
Totale immobilizzazioni finanziarie	57.690	104.350
Totale immobilizzazioni (B)	30.931.855	31.936.567
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	32.741	44.741
3) lavori in corso su ordinazione	4.457.917	3.554.461
4) prodotti finiti e merci	-	0
Totale rimanenze	4.490.658	3.599.202
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	711.977	1.331.042
Totale crediti verso clienti	711.977	1.331.042
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.891	11.849
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	11.891	11.849
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	62.275	86.086
esigibili oltre l'esercizio successivo	171.445	195.937
Totale crediti tributari	233.720	282.023
5-ter) imposte anticipate	5.854	3.134
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	37.540	168.046
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.787	17.007
Totale crediti verso altri	56.327	185.053

Totale crediti	1.019.769	1.813.101
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.228.991	2.004.658
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	1.980	1.680
Totale disponibilità liquide	1.230.971	2.006.338
Totale attivo circolante (C)	6.741.398	7.418.641
D) Ratei e risconti	125.642	141.615
Totale attivo	37.798.895	39.496.823
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	23.489	20.013
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	171.688	105.646
Varie altre riserve	40.649	40.651
Totale altre riserve	212.337	146.297
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	43.465	78.926
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	109.441	69.518
Totale patrimonio netto	16.992.622	16.918.644
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	13.726	24.924
4) altri	0	0
Totale fondi per rischi ed oneri	13.726	24.924
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.341.300	1.235.682
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	537.918	510.871
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.803.227	2.341.436
Totale debiti verso banche	2.341.145	2.852.307
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	3.022.590	3.096.592
Totale acconti	3.022.590	3.096.592
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	747.567	1.260.857
Totale debiti verso fornitori	747.567	1.260.857
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.012	10.012
Totale debiti verso imprese collegate	10.012	10.012
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	56.989	50.592
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale debiti tributari	56.989	50.592
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	74.545	67.137
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	74.545	67.137

14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	299.064	277.232
esigibili oltre l'esercizio successivo	231.162	202.192
Totale altri debiti	530.226	479.424
Totale debiti	6.783.074	7.816.921
E) Ratei e risconti	12.668.173	13.500.652
Totale passivo	37.798.895	39.496.823

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.520.826	6.631.409
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	903.456	(431.690)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	819.703	907.127
altri	70.993	77.887
Totale altri ricavi e proventi	890.696	985.014
Totale valore della produzione	7.302.978	7.172.733
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	47.779	27.006
7) per servizi	2.865.003	2.904.903
8) per godimento di beni di terzi	7.524	16.461
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.328.847	1.216.629
b) oneri sociali	394.142	372.184
c) trattamento di fine rapporto	117.588	105.223
d) trattamento di quiescenza e simili	0	-
e) altri costi	13.351	13.674
Totale costi per il personale	1.853.928	1.707.710
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	13.500	8.554
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.715.167	1.721.275
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	7.087	4.757
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.735.754	1.734.586
14) oneri diversi di gestione	560.840	554.117
Totale costi della produzione	7.070.828	6.944.783
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	232.150	227.950
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	55.095	53.395
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	10.807	0
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	8.198	1.301
Totale proventi diversi dai precedenti	8.198	1.301
Totale altri proventi finanziari	74.100	54.696
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	163.119	179.173
Totale interessi e altri oneri finanziari	163.119	179.173
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(89.019)	(124.477)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	143.131	103.473
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	36.410	22.839
imposte relative a esercizi precedenti	0	0
imposte differite e anticipate	(2.720)	11.116

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	33.690	33.955
21) Utile (perdita) dell'esercizio	109.441	69.518

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	109.441	69.518
Imposte sul reddito	33.690	33.955
Interessi passivi/(attivi)	89.019	124.477
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	1.010
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	232.150	228.960
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	117.588	109.980
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.728.667	1.729.829
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	-
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	11.199	78.365
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(2)	10.293
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.857.452	1.928.467
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.089.602	2.157.427
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(891.456)	443.689
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	619.065	(392.803)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(513.290)	504.233
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	15.973	(47.780)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(832.479)	(838.270)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	119.289	(108.328)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.482.898)	(439.259)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	606.704	1.718.168
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(89.019)	(124.477)
(Imposte sul reddito pagate)	11.893	(14.188)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(11.970)	(134.086)
Altri incassi/(pagamenti)	(11.198)	0
Totale altre rettifiche	(100.294)	(272.751)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	506.410	1.445.417
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(728.195)	(327.753)
Disinvestimenti	0	423
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(42.420)	(8.615)
Disinvestimenti	0	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	-

Disinvestimenti	0	-
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	-
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(770.615)	(335.945)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	27.047	(44.137)
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(538.209)	(501.362)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	-
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	-
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(511.162)	(545.499)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(775.367)	563.973
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	-
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.004.658	1.440.632
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.680	1.733
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.006.338	1.442.365
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine 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 fine esercizio	1.230.971	2.006.338
Di cui non liberamente utilizzabili	0	-

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

I risultati del Rendiconto finanziario sono commentati nella Relazione sulla gestione.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2024 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 2024 si chiude con un risultato netto molto positivo e con i principali indici di redditività (Ebit e Ebitda) in aumento. Tale miglioramento, nonostante il forte calo del fatturato derivante dalla Centrale idroelettrica, come meglio esplicitato nella Relazione sulla gestione, è essenzialmente ascrivibile alla crescita delle commesse, dei progetti finanziari e delle Infrastrutture di ricerca (IR) gestiti da Environment Park, mentre il settore immobiliare - in condizione di full occupancy - ha sostanzialmente confermato i risultati del 2023. Da segnalare, inoltre, il miglioramento dell'area finanziaria con la riduzione dei relativi oneri.

Si è pertanto ulteriormente consolidato il positivo trend economico-finanziario che da anni caratterizza la Società, secondo le linee indicate dal Piano industriale approvato nel 2023 e dettagliatamente descritto nella Relazione sulla gestione.

Principi di redazione

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2024 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 2025 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 dall'andamento degli eventi bellici in Ucraina ed in Medio oriente il cui esito appare ancora incerto. 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 2025.

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 2024 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

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

Nota integrativa, attivo

Le voci dell'Attivo dello stato patrimoniale sono state classificate in base alla relativa destinazione aziendale.

I criteri di valutazione di ciascun elemento dell'attivo sono conformi a quelli previsti dall'Art. 2426 del Codice civile e dei Principi contabili nazionali di riferimento.

Le indicazioni obbligatorie previste dall'Art. 2427 del Codice civile, dalle altre norme del Codice civile stesso, nonché dai Principi contabili, unitamente alle informazioni che si è ritenuto di fornire per una rappresentazione pienamente veritiera e corretta, seguono l'ordine delle voci di Bilancio delineato dall'Art. 2424 del Codice civile.

Immobilizzazioni

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

Immobilizzazioni immateriali

Le Immobilizzazioni immateriali sono essenzialmente rappresentate da Programmi software e da Spese pluriennali. 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	192.760	-	-	13.250	206.010
Rivalutazioni	0	-	-	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	187.010	-	-	7.950	194.960
Valore di bilancio	5.750	0	0	5.300	11.050
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	15.990	-	-	26.430	42.420
Ammortamento dell'esercizio	8.207	-	-	5.293	13.500
Totale variazioni	7.783	-	-	21.137	28.920
Valore di fine esercizio					
Costo	208.750	-	-	39.680	248.430
Rivalutazioni	0	-	-	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	195.217	-	-	13.243	208.460

	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 bilancio	13.533	0	0	26.437	39.970

Il valore netto delle Immobilizzazioni immateriali ha subito un incremento netto di Euro 28.920, passando da Euro 11.050 a Euro 39.970, determinato dalle seguenti movimentazioni:

- Nuove acquisizioni: Euro 42.420;
- Quote di ammortamento di competenza: - Euro 13.500.

Le nuove acquisizioni si riferiscono essenzialmente all'acquisto di nuovi Programmi software per Euro 15.990 ed al sostenimento di Spese pluriennali per pulizia vasche per Euro 26.430.

Nel corso dell'esercizio in chiusura non si sono realizzate dismissioni.

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

Esse non hanno mai subito, neppure nei precedenti esercizi, rivalutazioni derivanti da leggi speciali.

Immobilizzazioni materiali

Le Immobilizzazioni materiali sono costituite da Aree e Fabbricati in proprietà, Impianti e Infrastrutture ad accesso aperto, Opere elettromeccaniche ed idrauliche, Impianti generici e specifici, Attrezzature generiche e Attrezzature scientifiche.

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

In applicazione del principio della prevalenza della sostanza sulla forma, la nuova versione dell'OIC 16 ha meglio precisato che le immobilizzazioni sono rilevate inizialmente alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, che 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 2024, 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	52.596.763	4.346.170	2.534.262	-	0	59.477.195
Rivalutazioni	0	-	-	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	23.210.426	1.988.537	2.456.596	-	-	27.655.559
Svalutazioni	469	-	-	-	-	469
Valore di bilancio	29.385.868	2.357.633	77.666	0	0	31.821.167
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	369.740	282.043	70.222	-	6.190	728.195
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	0	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	1.498.020	186.349	30.798	-	-	1.715.167
Totale variazioni	(1.128.280)	95.694	39.424	-	6.190	(986.972)
Valore di fine esercizio						
Costo	52.966.503	4.628.213	2.536.794	-	6.190	60.137.700
Rivalutazioni	0	-	-	-	-	0
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

Il valore netto delle Immobilizzazioni materiali ha subito un decremento di Euro 986.972, passando da Euro 31.821.167 a Euro 30.834.195, determinato dalle seguenti movimentazioni:

- Nuove acquisizioni: Euro 722.005;
- Dismissioni nette di cespiti: Euro 0;
- Svalutazioni: Euro 0;
- Quote di ammortamento di competenza: - Euro 1.715.167.

Le nuove acquisizioni si riferiscono ai seguenti cespiti:

- Spese incrementative su Immobili Lotto II: Euro 267.753;
- Spese incrementative su Centro servizi: Euro 101.986;
- Impianti ed infrastrutture di ricerca ad accesso aperto: Euro 187.080;
- Opere elettromeccaniche centrale elettrica: Euro 22.315;
- Rete telematica: Euro 2.142;
- Macchine ufficio elettroniche: Euro 11.480;
- Attrezzatura varia: Euro 8.152;
- Mobili e arredi: Euro 9.721;
- Attrezzature scientifiche per laboratori: Euro 7.937;
- Attrezzature per locali mensa: Euro 10.530;
- Impianti termici: Euro 15.378;
- Impianti di allarme: Euro 55.127;
- Autovettura: Euro 20.953;

- Attrezzatura varia per centrale: Euro 1.450.

Nel corso dell'esercizio in chiusura sono state eliminate tutte le Attrezzature facenti capo al Laboratorio Don Gnocchi, non più in attività da diversi anni ed oggetto di smantellamento. Le suddette Attrezzature, aventi un costo storico di Euro 67.690, erano totalmente ammortizzate.

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 2024. Il suddetto valore è pari a Euro 57.190, mentre al 31 Dicembre del precedente esercizio ammontava a Euro 103.850. La variazione è da attribuirsi all'andamento dei tassi di interesse.

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

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio			
Costo	500	500	103.850
Rivalutazioni	0	0	-
Svalutazioni	0	0	-
Valore di bilancio	500	500	103.850
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	0	0	-
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	-
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	46.660
Totale variazioni	0	0	(46.660)
Valore di fine esercizio			
Costo	500	500	103.850
Rivalutazioni	0	0	-
Svalutazioni	0	0	46.660
Valore di bilancio	500	500	57.190

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 in Consorzio Unionenergia	500	500
Totale	500	500

Attivo circolante

L'attivo circolante, di complessivi Euro 6.741.398, si compone dei seguenti elementi:

- Rimanenze: Euro 4.490.658;
- Crediti: Euro 1.019.769;
- Disponibilità liquide: Euro 1.230.971.

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 2024.

I Prodotti in corso di lavorazione sono essenzialmente rappresentati dai costi sostenuti per l'ottenimento del Brevetto Plasma Ski. Essi sono stati valutati, conformemente al dettato di cui all'Art. 2426 N. 9 del Codice civile, al minore tra il costo di produzione ed il presumibile valore di realizzo. Le trattative per la cessione del Brevetto hanno subito un rallentamento ma probabilmente potranno giungere a definizione. Nell'esercizio in chiusura, analogamente al precedente, si è ritenuto di svalutare ulteriormente il suddetto Brevetto di Euro 12.000, al fine di allinearli al presumibile valore di mercato.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0	0
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	44.741	(12.000)	32.741
Lavori in corso su ordinazione	3.554.461	903.456	4.457.917
Prodotti finiti e merci	0	0	-
Totale rimanenze	3.599.202	891.456	4.490.658

Le Rimanenze, rispetto al precedente esercizio, hanno subito un incremento pari a complessivi Euro 891.456, determinato:

- Per Euro - 12.000 dalla citata svalutazione del Brevetto Plasma Sky;
- Per Euro + 903.456 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 prudentiale e tenuto conto delle situazioni di insolvenza manifestatesi.

I Crediti, alla data del 31 Dicembre 2024, ammontano a complessivi Euro 1.019.769, così suddivisi:

- Crediti verso clienti: Euro 711.977;
- Crediti verso Imprese collegate: Euro 11.891;
- Crediti tributari: Euro 233.720;
- Imposte anticipate: Euro 5.854;
- Crediti verso altri: Euro 56.327.

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 190.232 e si riferisce a:

- Crediti d'imposta (detrazioni) per Bonus facciate per Euro 143.932;
- Crediti d'imposta (detrazioni) per Ecobonus per Euro 27.513;
- Depositi cauzionali per Euro 18.787.

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 711.977; importo ottenuto detraendo al valore nominale dei crediti stessi, svalutazioni (Fondo svalutazione crediti) per Euro 68.433.

I **Crediti verso Imprese collegate** si riferiscono a crediti verso Finpiemonte S.p.A. e derivano da un rapporto di locazione immobiliare; ammontano a Euro 11.891.

I **Crediti tributari**, iscritti al valore nominale per Euro 62.275, si riferiscono alle seguenti imposte e tasse:

- Credito d'imposta investimenti 2020: Euro 2.797;
- Credito d'imposta per Ricerca e sviluppo: Euro 24.596;
- Imposta sostitutiva su rivalutazione TFR: Euro 3.431;
- IRES a credito: Euro 6.959;
- Crediti d'imposta (detrazioni) su Bonus facciate e Ecobonus: 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 5.854.

I **Crediti verso altri** riguardano essenzialmente Anticipi a fornitori ed ammontano a Euro 37.540.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I Crediti iscritti nell'attivo circolante ammontano a Euro 1.019.769, rispetto al valore di Euro 1.813.101 rilevato al 31 Dicembre 2023 e, pertanto, fanno registrare un decremento complessivo di Euro 793.332.

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

- Crediti verso clienti: - 619.065;
- Crediti verso Imprese collegate: + 42;
- Crediti tributari: - 48.303;
- Imposte anticipate: + 2.720;
- Crediti verso altri: - 128.726.

	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	1.331.042	(619.065)	711.977	711.977	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	11.849	42	11.891	11.891	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	282.023	(48.303)	233.720	62.275	171.445
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	3.134	2.720	5.854		

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	185.053	(128.726)	56.327	37.540	18.787
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.813.101	(793.332)	1.019.769	823.683	190.232

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti iscritti in Bilancio si riferiscono ad operazioni eseguite dalla Società sul territorio nazionale. Non esistono crediti nei confronti di clienti esteri.

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

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

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

La Società non detiene Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Disponibilità liquide

Le Disponibilità liquide di Cassa e di Banca sono espresse in Bilancio al loro valore nominale.

Il saldo di Euro 1.230.971 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	2.004.658	(775.667)	1.228.991
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	1.680	300	1.980
Totale disponibilità liquide	2.006.338	(775.367)	1.230.971

Le disponibilità liquide alla data del 31 Dicembre 2024 rilevano, rispetto al precedente esercizio, un decremento di Euro 775.367, essenzialmente derivante dall' andamento dell'attività di gestione.

Ratei e risconti attivi

La voce ammonta a Euro 125.642 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 36.600), Oneri accessori su finanziamenti (Euro 14.386), Oneri per realizzo locali (Euro 10.649). 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 64.008.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	0	0	0
Risconti attivi	141.615	(15.973)	125.642
Totale ratei e risconti attivi	141.615	(15.973)	125.642

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

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio la Società non ha capitalizzato alcun onere finanziario.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Le voci del Passivo sono classificate in base alla loro origine.

I criteri di valutazione di ciascun elemento del passivo sono conformi a quelli previsti dall'Art. 2426 del Codice civile e dai Principi contabili nazionali di riferimento.

Le indicazioni obbligatorie previste dall'Art. 2427 del Codice civile, dalle altre norme del Codice civile stesso nonché dai Principi contabili, unitamente alle informazioni che si è ritenuto di fornire per una rappresentazione veritiera e corretta, seguono l'ordine delle voci di Bilancio delineato dall'Art. 2424 del Codice civile.

Patrimonio netto

Il Patrimonio netto, alla data del 31 Dicembre 2024, ammonta a Euro 16.992.622 ed è costituito dalle seguenti Voci:

- Capitale sociale Euro 11.406.780;
- Riserva di rivalutazione: Euro 5.197.110;
- Riserva legale: Euro 23.489;
- Riserva ex Art. 60, co. 7 ter DL 104/2020: Euro 40.650;
- Riserva straordinaria: Euro 171.688;
- Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi: Euro 43.465;
- Riserva di arrotondamento Euro: Euro -1;
- Utile dell'esercizio Euro 109.441.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio netto al 31 Dicembre 2024 si è incrementato di Euro 73.978 rispetto all'anno precedente.

Il suddetto aumento è dovuto:

- All'Utile netto conseguito nell'esercizio in chiusura di Euro 109.441;
- Alla riduzione della Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi di Euro 35.461, 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 69.518, conseguito nell'esercizio 2023, è stato destinato:

- Per Euro 3.476 alla Riserva legale ex Art. 2430 C.C.;
 - Per Euro 66.042 alla Riserva straordinaria,
- giusta delibera assembleare del 06 Maggio 2024.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	11.406.780	-	-	-		11.406.780
Riserve di rivalutazione	5.197.110	-	-	-		5.197.110
Riserva legale	20.013	3.476	0	0		23.489
Altre riserve						
Riserva straordinaria	105.646	66.042	-	-		171.688
Varie altre riserve	40.651	-	-	2		40.649
Totale altre riserve	146.297	66.042	-	2		212.337
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	78.926	-	-	35.461		43.465

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	69.518	(69.518)	-	-	109.441	109.441
Totale patrimonio netto	16.918.644	0	0	35.463	109.441	16.992.622

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva ex Art. 60, co 7 ter DL 104/2020	40.650
Riserva di arrotondamento Euro	(1)
Totale	40.649

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

- Dalla destinazione dell' Utile conseguito nell'anno 2023 - di Euro 69.518 - interamente destinato a Riserva;
- Dalla riduzione della Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi per Euro 35.461, connessa alla valutazione del Prodotto finanziario derivato allocato tra le Immobilizzazioni Finanziarie;
- Dall'iscrizione dell'Utile dell'esercizio in chiusura per Euro 109.441.

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 23.489;
- 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 171.688;
- dalla Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi per Euro 43.465;
- dell' Utile netto dell'esercizio in chiusura per Euro 109.441.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	11.406.780	Capitale sociale	B	0	0	0
Riserve di rivalutazione	5.197.110	Riserva di rivalutazione monetaria	A - B	0	-	0
Riserva legale	23.489	Riserva di utili	A - B	0	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	171.688	Riserva di utili	A - B - C	171.688	0	6.262
Varie altre riserve	40.649	Riserva speciale ex Art. 60 co. 7-ter DL 104/2020	B - E	0	0	0
Totale altre riserve	212.337	40.649	212.337	171.688	0	6.262
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	43.465	Riserva per strumenti finanziari derivati	E	0	0	0
Totale	16.883.181			171.688	0	6.262
Residua quota distribuibile				171.688		

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	78.926
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	35.461
Valore di fine esercizio	43.465

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 essenzialmente a passività per Imposte differite per Euro 13.726 che, pur essendo di competenza dell'esercizio, saranno probabilmente esigibili in periodi futuri. Sono state stanziati in relazione al fair value del prodotto finanziario derivato di copertura (Mark to Market) alla data del 31 Dicembre 2024.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	24.924	0	24.924
Variazioni nell'esercizio			
Altre variazioni	(11.198)	-	(11.198)
Totale variazioni	(11.198)	-	(11.198)

Valore di fine esercizio	13.726	0	13.726
--------------------------	--------	---	--------

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 2024 il Fondo ammonta a complessivi Euro 1.341.300, a fronte di un importo di Euro 1.235.682 del precedente esercizio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.235.682
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	117.588
Utilizzo nell'esercizio	11.970
Totale variazioni	105.618
Valore di fine esercizio	1.341.300

Debiti

I Debiti alla data del 31 Dicembre 2024 sono iscritti al loro valore nominale ed ammontano a complessivi Euro 6.783.074. 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 4.748.685 e si riferiscono a:

- Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 537.918;
- Acconti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 3.022.590;
- Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 747.567;
- Debiti verso imprese collegate: Euro 10.012;
- Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 56.989;
- Debiti verso Istituti di previdenza esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 74.545;
- Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 299.064.

I debiti esigibili **oltre l'esercizio successivo** ammontano a Euro 2.034.389 e si riferiscono a:

- Mutui bancari: Euro 1.803.227;
- Altri debiti - Depositi cauzionali: Euro 231.162.

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 2023 i Debiti registrano una diminuzione complessiva di Euro 1.033.847.

Si evidenzia in particolare:

- La riduzione dell'indebitamento nei confronti del sistema bancario di Euro 511.162;
- La riduzione dei debiti v.so fornitori di Euro 513.290.

Nel corso del 2024 non sono stati accesi nuovi finanziamenti.

La Società nel corso del 2024 ha regolarmente pagato tutte le rate di rimborso dei mutui in essere.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	2.852.307	(511.162)	2.341.145	537.918	1.803.227
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	-
Acconti	3.096.592	(74.002)	3.022.590	3.022.590	-
Debiti verso fornitori	1.260.857	(513.290)	747.567	747.567	-
Debiti verso imprese collegate	10.012	0	10.012	10.012	-
Debiti tributari	50.592	6.397	56.989	56.989	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	67.137	7.408	74.545	74.545	-
Altri debiti	479.424	50.802	530.226	299.064	231.162
Totale debiti	7.816.921	(1.033.847)	6.783.074	4.748.685	2.034.389

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 2024 si riferiscono a rapporti accessi in Italia. Non esistono debiti verso fornitori esteri.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Tra i debiti della Società, si evidenziano le seguenti forme di indebitamento assistite da garanzia reale sui beni sociali:

- Mutuo stipulato con il Gruppo bancario Credito Valtellinese S.p.A. in data 16 Febbraio 2016, di originali Euro 500.000, garantito da iscrizione ipotecaria sugli immobili di proprietà sociale, ubicati in Torino, Via Livorno N. 60.

Alla data del 31 Dicembre 2024 l'importo residuo di detto mutuo era di Euro 155.005. 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 2024 l'importo residuo di detto Mutuo era di Euro 1.764.098. La scadenza del finanziamento, in considerazione della moratoria di cui si è beneficiato nel 2020, è stabilita al 31 Marzo 2030.

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	1.764.098	0	0	1.764.098	577.047	2.341.145
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	-	-	0
Acconti	-	-	-	-	3.022.590	3.022.590
Debiti verso fornitori	-	-	-	-	747.567	747.567
Debiti verso imprese collegate	-	-	-	-	10.012	10.012
Debiti tributari	-	-	-	-	56.989	56.989
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	-	74.545	74.545
Altri debiti	-	-	-	-	530.226	530.226
Totale debiti	1.764.098	0	0	1.764.098	5.018.976	6.783.074

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 10.622;
- Risconti passivi Euro 12.657.551.

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 12.277.211.

Sono inoltre presenti Risconti relativi a Contributi per adeguamento locali (euro 129.705), Contributi su investimenti 2020, 2021 e 2022 (euro 35.324), Contributi per Bonus facciate (euro 190.196) e Contributi per Ecobonus (euro 24.565) ed Altri risconti (euro 550).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	27.965	(17.343)	10.622
Risconti passivi	13.472.687	(815.136)	12.657.551
Totale ratei e risconti passivi	13.500.652	(832.479)	12.668.173

Nel corso del 2024 i Ratei ed i Risconti passivi si sono decrementati di Euro 832.479, principalmente in conseguenza della progressiva imputazione ai Ricavi, dei Contributi ricevuti per la realizzazione del Parco, in piena sintonia con i corrispondenti ammortamenti.

Nota integrativa, conto economico

Il Conto economico è stato predisposto tenendo conto dei seguenti principi:

- suddivisione nelle quattro sub-aree previste dallo schema contenuto dell' Art. 2425 c.c.;
- allocazione dei costi in base alla relativa natura;
- necessità di dare rilievo ai risultati intermedi della dinamica di formazione del risultato d'esercizio.

Valore della produzione

Il Valore della produzione ammonta a Euro 7.302.978 e, rispetto al precedente esercizio, ha registrato un incremento di Euro 130.245, in larga parte determinato dall'aumento dei ricavi per Commesse, Progetti e Consulenze.

Il Valore della produzione è così composto:

- Ricavi delle vendite e delle prestazioni Euro 5.520.826;
- Variazione rimanenze di prodotti semilavorati e finiti - Euro 12.000;
- Variazione di lavori in corso su ordinazione Euro 903.456;
- Contributi Euro 819.703;
- Ricavi e proventi diversi Euro 70.993.

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	1.952.577
Commesse, Progetti e Consulenze	2.009.389
Cessione energia elettrica	100.179
Rimborsi spese	1.458.681
Totale	5.520.826

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 24.182;
- I Ricavi per progetti commesse e consulenze, al netto della variazione del Magazzino, si sono incrementati di Euro 485.162;
- I Ricavi per cessione di energia elettrica si sono ridotti di Euro 129.609;
- I Ricavi per Rimborsi spesa si sono ridotti di Euro 106.808.

Si evidenzia che Environment Park, operando quale **Società di Ingegneria**, ha partecipato alla Commessa "Deasp Calabria" per la quale le attività lavorative sono terminate nel 2023.

In relazione alla suddetta commessa, in data 18/06/2024 è stata emessa all "Autorità di sistema portuale dei mari Tirreno meridionale e Ionio" la Fattura N. SI240001 di Euro 36.996,96, oltre IVA 22% in regime di split payment.

La suddetta fattura è stata pagata a mezzo bonifico bancario in data 27/06/2024.

In data 12/02/2025 è stata emessa una seconda fattura, conclusiva, N. SI250001 di Euro 25.365,34, oltre IVA 22% in regime di split payment, pagata a mezzo bonifico in data 27/02/2025.

In relazione alla suddetta commessa, Environment Park nel 2023 e nel 2024 ha sostenuto i seguenti costi:

- Carburanti: Euro 117;
- Mezzi pubblici: Euro 297;
- Partecipazione a corsi, incontri, fiere e convegni: Euro 2.677;

- Ristoranti e alberghi: Euro 1.563;
 - Noleggio autovetture: Euro 383;
 - Spese di rappresentanza: Euro 94,
- per un importo complessivo di Euro 5.151, così suddiviso:
- Euro 3.553 nel 2023;
 - 1.578 nel 2024.

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 7.070.828 e, rispetto al 2023, fanno registrare un incremento complessivo di Euro 126.045, principalmente dovuto all'aumento dei costi del personale. Da segnalare la marcata riduzione dei costi energetici (- euro. 263.716) conseguente una certa stabilizzazione del mercato, dopo la notevole impennata causata dal conflitto scoppiato in Ucraina nel 2022 .

I Costi della produzione sono così composti:

- Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci: Euro 47.779;
- Servizi: Euro 2.865.003;
- Spese per godimento beni di terzi: Euro 7.524;
- Spese per il personale: Euro 1.853.928;
- Ammortamenti e Accantonamenti : Euro 1.735.754;
- Oneri diversi di gestione: Euro 560.840.

Proventi e oneri finanziari

Il saldo dei proventi ed oneri finanziari è negativo per Euro 89.019, per effetto dell'eccedenza degli Oneri finanziari (Euro 163.119) rispetto ai Proventi finanziari (Euro 74.100).

Rispetto all'esercizio 2023, il saldo negativo si è ridotto di Euro 35.458, soprattutto a causa della riduzione dell'indebitamento e del conseguimento di maggiori interessi attivi.

Composizione dei proventi da partecipazione

Environment Park, nel corso del 2024, 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 140.651) 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	161.829
Altri	1.290
Totale	163.119

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 2024 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 2.187 nonché eccedenze da Riparti da Procedure concorsuali per Euro 79.

Nel corso dell'esercizio 2024 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 ordinarie per Euro 1.509;
- Sopravvenienze passive per perdita detrazione quota Bonus facciate per Euro 20.562;
- Sopravvenienze passive per perdita detrazione quota Ecobonus per Euro 3.930.

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 2024 è gravato da imposte correnti pari a Euro 36.410.
Le imposte correnti sono relative a:
- IRES: Euro 8.089;
- IRAP: Euro 28.321.

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 attive pari a Euro 2.720, 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	10.283	12.173	22.456	24,00%	5.389
Contributi ad Associazioni di categoria non corrisposti	0	1.937	1.937	24,00%	465

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Fondo rischi su crediti eccedente la misura fiscale	2.775	(2.775)	0	-	-

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Mark to Market del derivato di copertura al 31-12-2024	103.850	(46.660)	57.190	24,00%	13.726

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

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

Si ricorda che nel 2022, per ragioni prudenziali, si ritenne di non conteggiare le imposte anticipate sulle perdite fiscali 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 suddette perdite fiscali pregresse - per Euro 148.720. 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 2024 si chiude con una Utile netto di Euro 109.441, in netta crescita rispetto al risultato del 2023 che aveva visto un risultato positivo di Euro 69.518.

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 2023, a conferma della validità dell'iniziativa imprenditoriale.

L'area finanziaria fa registrare una decisa diminuzione (+ 50,2%) dovuta soprattutto alla riduzione dell'indebitamento.

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

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 2023, la Società aveva 30 dipendenti, tutti assunti a tempo indeterminato, 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 2024 il numero medio dei dipendenti impiegati della Società è stato pari a 29,92 unità, di cui:

- un Dirigente;
- 6,61 Quadri;
- 22,21 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 28,43 persone, di cui un Dirigente, 5,77 Quadri e 21,65 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	53.374	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	6.866
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	6.866

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 2024 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 2025 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 ed in Medio Oriente. Tuttavia le tariffe energetiche attese nel 2025, benché ancora superiori ai livelli pre-Covid, si prospettano stabili rispetto al 2024.

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 2024 ed è stato iscritto a Bilancio nell'Attivo, tra le Immobilizzazioni finanziarie, alla voce B III 4: "Strumenti finanziari derivati attivi" per Euro 57.190. Il suddetto valore, nel precedente Bilancio, ammontava a Euro 103.850. Il decremento è da attribuirsi all'andamento dei tassi di interesse fatto registrare nel 2024.

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 43.465, al netto della fiscalità differita (Euro 13.726).

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Environment Park S.p.A. non è soggetta a Direzione e coordinamento da parte di altra Società o Ente.

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

Con riferimento alle disposizioni di cui alla Legge 124/2017, Art. 1, commi 125 e ss., secondo cui le imprese che ricevono sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle Pubbliche amministrazioni, di ammontare superiore a Euro 10.000, sono tenute a pubblicare tali importi nella Nota integrativa del Bilancio d'esercizio, si espongono i seguenti Ricavi incassati nel corso del 2024 da Organismi pubblici, a fronte di Progetti di ricerca realizzati dalla Società, derivanti da Bandi acquisiti con procedure economiche competitive pubbliche, per un ammontare complessivo di Euro 879.347.

	DENOMINAZIONE DEL RICEVETE	P.IVA DEL RICEVENTE	SOGGETTO EROGANTE (Ente Finanziatore)	DATA DI INCASSO 2024	TITOLO PROGETTO (per cui si riceve il contributo)	IMPORTO	CONTO CORRENTE DI ACCREDITO
1	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	02-feb	HYBRID LEARNING	32.328,00	BANCA ALPI MARITTIME
2	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	08-feb	SUSTAINTEX	9.808,17	BANCA ALPI MARITTIME
3	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	13-feb	HYCARE	5.053,51	BANCA ALPI MARITTIME
4	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	11-mar	RECROSSES	20.160,06	BANCA D'ALBA C/C 261224
5	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	25-mar	WOODCIRCLES	17.190,38	BANCA ALPI MARITTIME
6	Environment Park Spa	7154400044	REGIONE VALLE D'AOSTA	02-apr	EVAPLUS	13.178,69	BANCA ALPI MARITTIME
7	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	15-apr	INTERBITS2	11.592,00	BANCA ALPI MARITTIME
8	Environment Park Spa	7154400044	FONDO IMPRESA	15-mag	PIANO DI FORMAZION EP_3	6.254,72	BANCA ALPI MARITTIME
9	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	20-mag	BEST4HY	23.657,38	BANCA ALPI MARITTIME
10	Environment Park Spa	7154400044	REGIONE PIEMONTE	21-mag	TRACCIALEGNO	8.797,96	BANCA ALPI MARITTIME
11	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	30-mag	MCO	15.876,00	BANCA ALPI MARITTIME
12	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	04-giu	BEST4HY	11.828,69	BANCA ALPI MARITTIME
13	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	05-giu	EUROPA	37.269,75	BANCA ALPI MARITTIME
14	Environment Park Spa	7154400044	MIUR-PNRR	24-giu	SPOKE1	42.668,01	BANCA ALPI MARITTIME
15	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	17-lug	AIBC_EUROCLUSTER	7.252,94	BANCA ALPI MARITTIME
16	Environment Park Spa	7154400044	MIUR-PNRR	23-lug	SPOKE 2	33.559,00	BANCA ALPI MARITTIME
17	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	06-ago	SUSTAINTEX	9.865,00	BANCA ALPI MARITTIME
18	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	09-ago	EVERYWH2ERE	34.359,44	BANCA ALPI MARITTIME
19	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	04-set	AEWEN	18.737,63	BANCA ALPI MARITTIME
20	Environment Park Spa	7154400044	REGIONE PIEMONTE	13-set	POLO TIPS	163.241,00	BANCA ALPI MARITTIME D'ALBA C/C
21	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	25-set	STREETS FOR CITIZENS	4.000,00	BANCA 261225 FINANZ. D'ALBA C/C
22	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	26-set	C4LA	37.420,15	BANCA 261225 FINANZ. D'ALBA C/C
23	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	01-ott	C4LA	29.318,25	BANCA 261225 FINANZ.
24	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	30-ott	EURAMET	12.262,50	BANCA ALPI MARITTIME
25	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	31-ott	SME4GREEN	13.041,28	BANCA ALPI MARITTIME
26	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	31-ott	H2SFIT	153.665,06	BANCA ALPI MARITTIME
27	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	19-nov	HYPOP	20.643,07	BANCA ALPI MARITTIME
28	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	22-nov	AURORAL	33.426,10	BANCA ALPI MARITTIME
29	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA	06-dic	PROGIREG	27.103,07	BANCA ALPI MARITTIME
30	Environment Park Spa	7154400044	UNIONE EUROPEA /ACEA PIN	09-dic	METHAREN	25.789,65	BANCA BPM SPA C/C 5666

879.347,46

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

Si rinvia, in ogni caso, alle indicazioni contenute nel Registro nazionale degli aiuti di Stato, sezione Trasparenza, che fornisce il quadro complessivo delle erogazioni operate da parte degli Enti pubblici (<https://www.rna.gov.it/RegistroNazionaleTrasparenza/faces/pages/TrasparenzaAiuto.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 109.441, come segue:
 - . Per Euro 5.473 alla Riserva legale ex Art. 2430 c.C.;
 - . Per Euro 103.968 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 2024.

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

Firmato in originale da

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Giacomo Portas

Dichiarazione di conformità del bilancio

Firmato in originale da Giacomo Portas

Il sottoscritto Stefano Rigon - Dottore commercialista - in qualità di professionista incaricato, dichiara, ai sensi dell'articolo 31, comma 2-quinquies, L. n. 340/2000, che la copia del presente Bilancio di esercizio (Prospetto contabile, Nota integrativa e Rendiconto finanziario), in formato XBRL, è conforme al corrispondente documento originale depositato presso la Società.

Torino,

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

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

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

*Agli Azionisti della
Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, 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 2024, 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.

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 31/12/2024, 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:

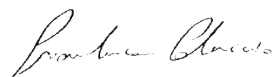
- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

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 31/12/2024.

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, 11 aprile 2025

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 2024, 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 2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Collegio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili.

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

E' stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Società chiuso al 31.12.2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di Euro 109.441,00. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nei termini di legge.

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

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Ria Grant Thornton S.p.A. ci ha consegnato la propria relazione datata 11 aprile 2025 contenente un giudizio senza modifica.

Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2024 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 denunce 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 dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui all'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 31.12.2024. 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. 2424, co 5, c.c..

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

Considerato 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 2024, così come redatto dagli amministratori.

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

Torino, 11 aprile 2025

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 2024

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

	ESERCIZIO 2024	ESERCIZIO 2023
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	13.533	5.750
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) Avviamento	0	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) Altre	26.437	5.300
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	39.970	11.050

II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

1) Terreni e fabbricati	28.257.588	29.385.868
2) Impianti e macchinario	2.453.327	2.357.633
3) Attrezzature industriali e commerciali	117.090	77.666
4) Altri beni	0	0
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	6.190	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	30.834.195	31.821.167

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	57.190	103.850
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	57.690	104.350
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	30.931.855	31.936.567

C) ATTIVO CIRCOLANTE**I) RIMANENZE**

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	32.741	44.741

3) Lavori in corso su ordinazione	4.457.917	3.554.461
4) Prodotti finiti e merci	0	0
5) Acconti	0	0
TOTALE RIMANENZE	4.490.658	3.599.202
II) CREDITI		
1a) - Verso clienti esibigili entro l'esercizio successivo	711.977	1.331.042
1b) - Verso clienti esibigili oltre l'esercizio successivo	0	0
2a) - Verso imprese controllate esibigili entro l'esercizio	0	0
2b) - Verso imprese controllate esibigili oltre l'esercizio	0	0
3a) - Verso imprese collegate esibigili entro l'esercizio	11.891	11.849
3b) - Verso imprese collegate esibigili oltre l'esercizio	0	0
4a) - Verso imprese controllanti esibigili entro l'esercizio	0	0
4b) - Verso imprese controllanti esibigili oltre l'esercizio	0	0
5a) - Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esibigili entro l'esercizio successivo	0	0
5b) - Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esibigili oltre l'esercizio successivo	0	0
5bis a) - Crediti tributari esibigili entro l'esercizio successivo	62.275	86.086
5bis b) - Crediti tributari esibigili oltre l'esercizio successivo	171.445	195.937
5ter a) - Imposte anticipate esibigili entro l'esercizio successivo	5.854	3.134
5ter b) - Imposte anticipate esibigili oltre l'esercizio successivo	0	0
5quater a) - Verso altri esibigili entro l'esercizio successivo	37.540	168.046
5quater b) - Verso altri esibigili oltre l'esercizio successivo	18.787	17.007
TOTALE CREDITI	1.019.769	1.813.101
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	1.228.991	2.004.658
2) Assegni	0	0

3) Denaro e valori in cassa	1.980	1.680
<i>TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE</i>	1.230.971	2.006.338
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	6.741.398	7.418.641
D) RATEI E RISCONTI	125.642	141.615
TOTALE ATTIVO	37.798.895	39.496.823

PASSIVO

31/12/2024

31/12/2023

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	23.489	20.013
V) Riserve statutarie		
VI) Altre riserve		
- Riserva straordinaria	171.688	105.646
- 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	43.465	78.926
VIII) Utili portati a nuovo	0	0
Perdite portate a nuovo	0	0
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	109.441	69.518
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	16.992.622	16.918.644

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

1) Per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	0	0
2) Per imposte anche differite	13.726	24.924
3) Strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) Altri	0	0
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	13.726	24.924

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

1.341.300

1.235.682

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	537.918	510.871
4b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	1.803.227	2.341.436
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	3.022.590	3.096.592
6b) Acconti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
7a) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	747.567	1.260.857
7b) Debiti verso fornitori esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
8a) Debiti rappresentati da titoli di credito esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
8b) Debiti rappresentati da titoli di credito esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
9a) Debiti verso imprese controllate esigibili entro l'esercizio	0	0
9b) Debiti verso imprese controllate esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
10a) Debiti verso imprese collegate esigibili entro l'esercizio	10.012	10.012
10b) Debiti verso imprese collegate esigibili oltre l'esercizio	0	0
11a) Debiti verso controllanti esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
11b) Debiti verso controllanti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
11bis a) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
11bis b) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
12a) Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	56.989	50.592
12b) Debiti tributari esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
13a) Debiti verso istituti di previdenza e si. soc. esigibili entro l'esercizio successivo	74.545	67.137
13b) Debiti verso istituti di previdenza e sic. soc. esig. oltre l'esercizio successivo	0	0
14a) Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	299.064	277.232
14b) Altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	231.162	202.192
TOTALE DEBITI	6.783.074	7.816.921
E) RATEI E RISCONTI	12.668.173	13.500.652
TOTALE PASSIVO	37.798.895	39.496.823

CONTO ECONOMICO

	ESERCIZIO 2024	ESERCIZIO 2023
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.520.826	6.631.409
- Servizi immobiliari	1.952.577	1.976.759
- Commesse, progetti e consulenze	2.009.389	2.859.373
- Cessione energia elettrica	100.179	229.788
- Rimborsi spese	1.458.681	1.565.489
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	903.456	-431.690
4) Incremento immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) Altri ricavi e proventi	0	0
- Ricavi e proventi diversi	70.993	77.887
- Contributi	819.703	907.127
- Proventi straordinari	0	0
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	7.302.978	7.172.733
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	47.779	27.006
7) Per servizi	2.865.003	2.904.903
8) Per godimento beni di terzi	7.524	16.461
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	1.328.847	1.216.629
b) Oneri sociali	394.142	372.184
c) Trattamento di fine rapporto	117.588	105.223
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) Altri costi	13.351	13.674
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	13.500	8.554

b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.715.167	1.721.275
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) Svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilit� liquide	7.087	4.757
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) Accantonamenti per rischi	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione		
- Costi ed oneri diversi	560.840	554.117
- Oneri straordinari		
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	7.070.828	6.944.783
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	232.150	227.950

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	55.095	53.395
c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante	10.807	0
d) Proventi diversi dai precedenti		
- da imprese controllate	0	0
- da imprese collegate	0	0
- da imprese controllanti	0	0
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
- da altre imprese	8.198	1.301
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	163.119	179.173
17bis) Utili e perdite su cambi	0	0
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	-89.019	-124.477

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	143.131	103.473
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
20a) Imposte correnti	36.410	22.839
20b) Imposte differite	0	0
20c) Imposte anticipate	-2.720	11.116
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	109.441	69.518

Il presente Bilancio è rispondente alle risultanze contabili.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
Giacomo Portas

