

**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 2016**

Signori azionisti,

il Bilancio dell'esercizio 2016, che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, rileva una perdita netta di Euro 199.719

A tale risultato si è pervenuti imputando alla perdita ante imposte – di Euro 158.844 – un carico tributario pari a Euro 40.875.

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

- Euro 1.635.653 ai Fondi di ammortamento;
- Euro 5.586 al Fondo svalutazione crediti
- Euro 71.632 al Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

L'esercizio 2016 si chiude con un risultato negativo determinato sia da uno stato di debolezza economica di natura temporanea - peraltro attesa - sia dal venir meno delle componenti reddituali di carattere straordinario che avevano positivamente influenzato il precedente esercizio.

L'analisi dei risultati del Bilancio 2016 è influenzata dalla variazione dello schema del Conto economico, determinata dalle disposizioni del DLgs

139/2015 il quale, in particolare, ha abolito l'Area straordinaria. Si è pertanto reso necessario (come richiesto dal comma 5 dell'Art. 2423-ter del Codice civile) rideterminare, ai soli fini comparativi, i dati al 31.12.2015. Le modifiche ai risultati dell'esercizio precedente hanno principalmente interessato la riclassifica delle componenti straordinarie le quali sono state allocate nelle Voci A) 5 (Altri ricavi e proventi) e B) 14 (Oneri diversi di gestione) dell'area operativa del Conto economico. Considerato che i risultati dell'area straordinaria conseguiti nel 2015 furono molto rilevanti (risultato positivo di Euro 289.416), il collocare i medesimi nell'area operativa 2016 può determinare una lettura comparativa distorta.

Ciò posto, si evidenzia che il valore della produzione conseguito nell'esercizio in chiusura è stato di Euro 5.700.844 in calo di oltre 440 k€ rispetto all'anno precedente. La causa principale della contrazione è imputabile al venir meno delle poste di ricavo - in larga parte di carattere straordinario - derivanti dalla chiusura anticipata del contratto immobiliare BP-Castrol, quantificabili in oltre 343 k€. Le rimanenti voci di ricavo - ed in particolare le componenti immobiliari ed le commesse e progetti - si mantengono sostanzialmente sui livelli dell'anno precedente. All'interno del quadro delineato, la Società ha lavorato alacremente cercando, da un lato di ricollocare gli spazi dismessi, in un mercato immobiliare ancora molto poco reattivo, e, dall'altro, alimentando le attività di Ricerca & Innovazione. In esito all'obiettivo immobiliare si comunica che a fine dicembre 2016 sono stati finalmente ricollocati gli spazi ex Castrol con la stipula di un contratto di locazione con il prestigioso Istituto Italiano di Tecnologia che ha trasferito presso il nostro Parco una sua sede di attività. Con questo ed altri contratti

stipulati in finale di anno, si è verificato così un recupero graduale dell'occupazione di spazi, il cui effetto economico si manifesterà solo nel 2017.

Il comparto R&I segnano un volume quasi in linea con le attese a dimostrazione di competenze spendibili su un mercato così particolare. Segnaliamo infine che nell'anno concluso, è proseguito lo sviluppo del processo denominato PLASMA-SKI coperto da tutela brevettuale, consentendo un incremento del valore finalizzato ad una probabile prossima cessione.

Nel contesto descritto, la Società ha dimostrato buona capacità di adattamento, impegnandosi a contrastare il calo dei ricavi attraverso un piano di risparmio attento a non indebolire l'operatività aziendale e mirato a presidiare la capacità operativa. I Costi della produzione registrati nell'anno sono stati pari a Euro 5.721.203, in calo oltre 96 k€ rispetto all'anno precedente, tenuto conto della citata riclassifica delle componenti straordinarie del 2015 (oltre 65 k€). L'evidente rigidità di alcune importanti componenti di costo del settore immobiliare (ad esempio vettori energetici, ammortamenti, imposte locali, costi per servizi generali) confligge con la riduzione delle attività ed è indipendente da essa ed ha richiesto valutazioni puntuali di revisione dei servizi, studiate per garantire nuovi assetti economicamente vantaggiosi (è il caso del rinnovo servizio pulizia, vigilanza e reception). Escludendo le voci di costo straordinario, il risparmio principale, di oltre 80 k€, è stato operato alla voce costo del personale, attraverso l'azione concertata di riduzione temporanea dell'orario di lavoro, compensata dalla liquidazione in busta di permessi pregressi.

La gestione dell'anno 2016 pur non riuscendo a replicare il risultato economico del 2015, fa segnare importanti contratti sia nel comparto

immobiliare sia in quello dei servizi all'innovazione, che svilupperanno il loro potenziale economico e finanziario a partire dal prossimo anno. La gestione finanziaria, ancorché impegnativa, ha prodotto risultati in linea con il piano industriale, in termini di consolidamento del debito, ampliamento delle linee, rimborso dei prestiti bancari e soci e *saving* sul costo del denaro. I paragrafi che seguono danno contezza di questo offrendo spunti per una riflessione più ampia al termine di questo triennio di mandato amministrativo.

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

Nel 2016 Environment Park ha proseguito le attività in tutti i settori operativi: Immobiliare, Ricerca e Innovazione (R&I) e produzione di Energia dall'impianto idroelettrico.

Come già accennato in apertura, i risultati economici non sono pienamente soddisfacenti. Gli obiettivi previsti nel Piano hanno subito un rallentamento, alcuni di questi sono arrivati a compimento solo al termine dell'esercizio (vedasi i contratti immobiliari) altri potranno manifestarsi solo nel prossimo esercizio (valorizzazione del brevetto sul Plasma). La tabella che segue mette a confronto il risultato economico finale con le stime fornite.

	<b>PIANO</b>		
	<b>INDUSTRIALE</b>	<b>PRE-CHIUSURA</b>	
	<b>2016 (Budget)</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	5.877.973	5.765.291	5.700.844
<b>COSTO DELLA PRODUZIONE</b>	5.718.990	5.717.506	5.721.203
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>158.983</b>	<b>47.785</b>	<b>- 20.359</b>
<b>AREA FINANZIARIA</b>	-	-	-
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>3.983</b>	<b>- 90.700</b>	<b>- 158.844</b>
<b>IMPOSTE</b>	ND	-	-
<b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	<b>ND</b>	<b>- 155.164</b>	<b>- 199.719</b>

Rispetto a quanto previsto dal Piano industriale si nota con chiarezza una flessione del valore della produzione di oltre 177 k€, mentre i costi operativi sono sostanzialmente in linea con le previsioni. Le cause di questi scostamenti sono diverse. Un primo dato inconfutabile riguarda i ricavi generati dall'impianto idroelettrico. La previsione da Piano prospettava un ricavo di circa 370 k€, in linea con la produzione media dell'ultimo triennio; in realtà ne sono stati totalizzati 311 k€ (-59 k€), a causa di una stagione imprevedibilmente secca. Ugualmente si stimavano circa 2.803 k€ di ricavi immobiliari caratteristici (affitti e rimborsi spese) mentre ne sono stati conseguiti 2.668 k€, riuscendo a concludere due importanti contratti solo nell'ultima parte dell'anno i quali genereranno i volumi attesi dal 2017. Per quanto riguarda il dato complessivo di pre-chiusura e il relativo scostamento, esso valorizzava l'ipotesi di vendita del Brevetto industriale denominato Plasma SKI. La trattativa è in corso si stima possa ragionevolmente concludersi entro il corrente esercizio.

Come menzionato in apertura il *valore della produzione*, si attesta a Euro 5.700.844 in calo del -7.2% rispetto all'anno precedente (-443 k€); la comparazione dei dati va effettuata avendo riguardo alla riclassificazione contabile sopra citata.

La tabella che segue rappresenta l'insieme delle variazioni del valore della produzione per settore di attività rispetto all'anno precedente.

		IMMOBILI	R&I	CI	STRUTTURA	
VALORE DELLA PRODUZIONE	2016	3.869.725	1.475.597	353.304	2.218	<b>5.700.844</b>
	2015	4.242.799	1.499.374	390.537	11.160	<b>6.143.870</b>
	Δ	- 373.074	- 23.777	- 37.233	- 8.942	- <b>443.026</b>
	Δ%	-8,8%	-1,6%	-9,5%	-80,1%	- <b>7,2%</b>

Come già accennato in apertura, il calo di ricavi più significativo è riferibile agli immobili; va evidenziato, tuttavia, che il 2015 includeva rilevanti poste risarcitorie (ordinarie e straordinarie) derivanti dalla anticipata cessazione del contratto BP- Castrol (oltre 425 k€ di maggiori ricavi) che evidentemente non è stato possibile ripetere nel 2016. La Società ha agito per la ricollocazione di questo e di altri spazi disponibili, sapendo di operare in un mercato poco elastico, con sovrabbondanza di offerta. In esito all'accordo con la Fondazione Istituto Italiano di Tecnologia (IIT) in dicembre è stato sottoscritto il contratto di locazione per lo spazio uffici e, nel mese di gennaio del corrente anno, l'insediamento IIT ha completato la configurazione con il laboratorio ex Castrol, per un totale di 1.103 mq. Infine, sempre nel mese di dicembre, è stato sottoscritto un altro contratto di locazione con una Società attiva nell'innovazione meccanica per 241 mq. Evidentemente gli effetti economici e finanziari di queste operazioni si manifesteranno pienamente solo nel 2017, con la crescita attesa dei ricavi immobiliari.

Il calo imputabile all'area R&I è contenuto nell'ordine dell'1.6%; si segnalano i seguenti fattori che ne hanno influenzato l'andamento.

A) Hanno preso corpo i primi significativi incarichi di lavoro con Iren Energia nel campo della diagnosi energetica di edifici pubblici che proseguiranno nel 2017. Si tratta dell'attuazione della linea indicata nel Piano Industriale riferita all'opportunità di accedere ad un mercato di servizi a supporto dei Soci Iren e Smat, disponibilità confermata negli accordi attuativi. L'operatività con Smat ha segnato un primo incarico dal quale sono attesi sviluppi più significativi nel 2017.

B) La programmazione Europea è ripartita, segnando l'ingresso di alcuni importanti progetti pluriennali, a partire dal 4° trimestre dell'anno 2016. Il

quadro entro cui si partecipa è di fortissima competizione, causa del calo progressivo delle percentuali di successo, e richiede una scelta sempre più selettiva dei partenariati e degli ambiti di lavoro.

C) Nell'anno 2016 è attiva la commessa a ricavo TUNISIA, sul bando promosso dal Ministero dell'Industria della "dans le cadre du Programme Tuniso-Italien «Appui au Secteur Privé» - «support aux pôles de compétitivité - Assistance Technique»". Envipark è capofila di un'ATI con altri 3 partner;

D) Nel corso del 2016 è proseguito lo sviluppo del Brevetto denominato Plasma-SKI, con incremento del valore del medesimo. Come sopra accennato si sta manifestando concretamente la possibilità di cessione ad un partner tecnico privato; questo anche a seguito dei risultati di sviluppo sperimentale registrati nel 2016, grazie all'esecuzione dei test sul campo e al perfezionamento della modalità di applicazione, prove e attività, in prosecuzione anche nel 2017. Si è confidenti sulla possibilità di concludere l'accordo di vendita nel corrente anno, tant'è vero che, in sede di Bilancio 2016, si è ritenuto di iscrivere il Brevetto in questione non più tra le Immobilizzazioni immateriali ma tra le Rimanenze.

L'attività di produzione di Energia dall'impianto Idro-elettrico ha subito un calo del 9.5% a causa della scarsità delle risorse idriche disponibili, dovuta alla scarsa piovosità. Per un'analisi più dettagliata si rimanda al paragrafo specifico.

I *costi della produzione* per l'anno 2016 sono pari a Euro 5.721.203 in calo dell'1,7% rispetto all'anno precedente.

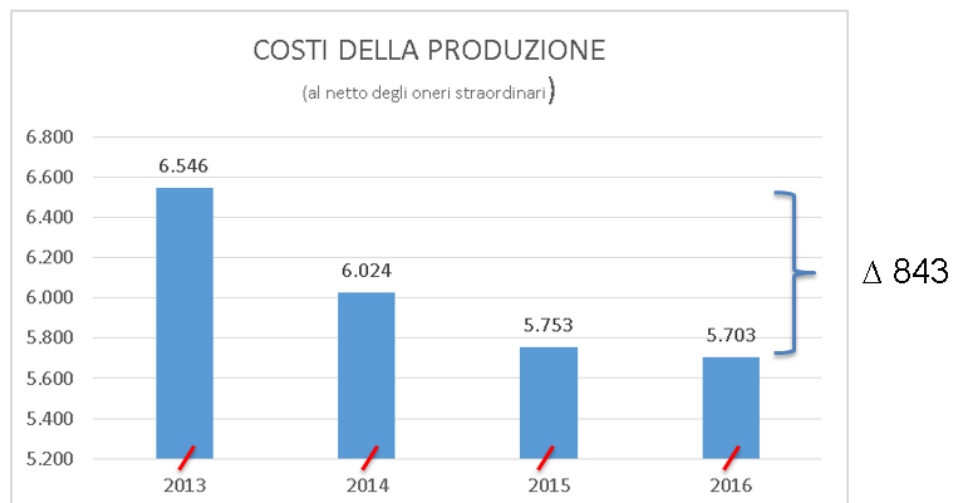
	2015	2016	Δ	Δ %
<b>COSTO DELLA PRODUZIONE</b>	<b>5.818.027</b>	<b>5.721.203</b>	<b>-96.824</b>	<b>-2%</b>

Al di là della diversa classificazione delle componenti straordinarie ed al normale corso degli ammortamenti, i fattori più significativi riguardano:

A) la contrazione del costo del personale (-80 k€) in conseguenza della manovra concertata, di riduzione temporanea dell'orario di lavoro compensata dalla liquidazione di permessi pregressi (maggiori informazioni nel paragrafo sul personale);

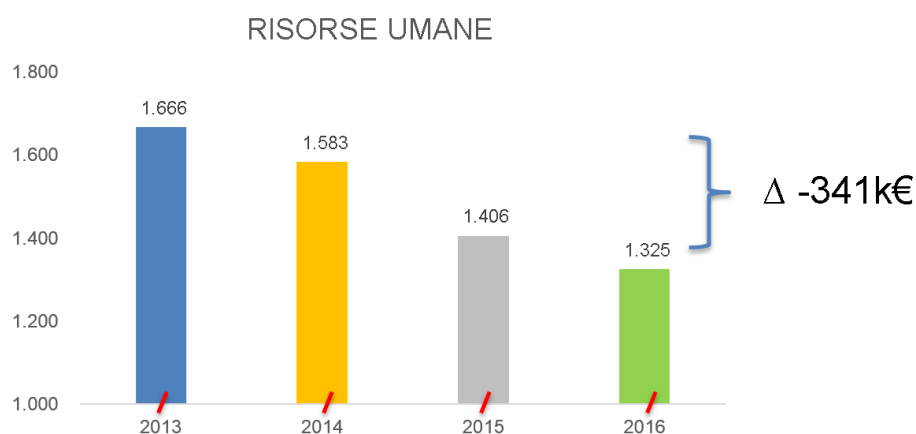
B) la crescita del costo per servizi (+ 80k€) quale saldo tra i maggiori costi sostenuti (Vettori energetici, manutenzioni, costi diretti contratto estero Tunisia e altri minori) ed i risparmi strutturali realizzati (servizi di pulizia, reception, consulenze, spese per comunicazione e altri minori).

Al di là della performance dell'anno è importante rappresentare il trend dei costi operativi dell'ultimo quadriennio. Dal 2013 al 2016 la Società è riuscita a intervenire in via strutturale sui Costi della produzione, registrando 843 k€ di risparmi, solo in parte conseguenza del calo del Valore della produzione. Il fatto è particolarmente rilevante considerando che gran parte dei costi in esame sono legati al patrimonio immobiliare e, quindi, da considerarsi sostanzialmente semi-fissi (ammortamento, imposte locali (IMU e TARI), vettori energetici, servizi generali, ecc.).





All'interno di questo risparmio si inserisce la diminuzione del costo del personale (-341 k€), anch'essa importante perché ottenuta senza il ricorso a misure straordinarie, ma con la sola modularità prevista dai dispositivi normativi.



A seguito di quanto sopra esposto, il **Reddito operativo**, inteso come differenza tra valori e costi della produzione (*Ebit*), assume nell'esercizio 2016 un valore leggermente negativo di a Euro 20.359. Va comunque evidenziato che, in assenza della riclassificazione contabile dell'area straordinaria dovuta al DLgs 139/2015, tale risultato sfiorerebbe il pareggio.

L'**area finanziaria** genera un saldo negativo di Euro 138.485, in miglioramento di Euro 17.931 rispetto al 2015 (-11,5%). Il suddetto decremento degli oneri finanziari è stato conseguito grazie all'ottimizzazione attenta e ponderata dei flussi di cassa, favorita dalla stabilità del costo del denaro, sostenuta dalle operazioni di consolidamento del debito, e soprattutto per effetto della diminuzione dell'indebitamento.

L'**area tributaria** esprime le imposte dovute dalla Società sul reddito dell'esercizio e determina oneri per complessivi Euro 40.875, rappresentati da:

- Imposte correnti per Euro 22.012 (IRES e IRAP);

- Imposte anticipate per Euro 18.854
- Imposte differite per Euro 9.

Sempre con riferimento all'aspetto tributario, si evidenzia che l'Imposta municipale unica - IMU - iscritta tra gli Oneri diversi di gestione, grava sugli Immobili di proprietà sociale per Euro 308.578 ed è in larga parte indeducibile.

**Il Bilancio 2016 si chiude pertanto con una perdita netta di Euro 199.719**, a fronte di un risultato positivo di Euro 35.355 conseguito nel precedente esercizio.

Sotto il profilo patrimoniale, si segnala la costante riduzione dell'**Attivo immobilizzato** che passa da Euro 42.035.112 a Euro 40.532.803, essenzialmente dovuta all'ordinario procedimento di ammortamento dei cespiti (accantonamenti per Euro 1.635.653) che supera largamente l'importo degli investimenti netti realizzati nel corso dell'esercizio, in seguito analiticamente descritti.

Il **Capitale circolante** si riduce del 9,3%, passando complessivamente da Euro 5.222.374 a 4.735.244, principalmente a causa della diminuzione dei Lavori in corso su ordinazione (- 650 k€), a fronte di un lieve incremento dei Prodotti in corso di lavorazione (+ 62 k€) e dei Crediti (+ 109 k€).

Il **Patrimonio netto** passa da Euro 16.620.128 a Euro 16.420.408, essenzialmente a causa della perdita di Euro 199.719 conseguita nell'esercizio in chiusura.

Il **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato** passa da Euro 571.054 a Euro 624.572, a seguito degli ordinari accantonamenti e degli smobilizzi dovuti all'ordinario andamento aziendale.

Prosegue anche nel 2016 - rafforzandosi - la riduzione dell'**Indebitamento** complessivo che fa registrare una contrazione di oltre 1.082 mila Euro, passando da 10.411.054 a 9.328.730 Euro. Si evidenzia, in particolare, la riduzione del debito verso Soci (- € 200.000), dei debiti tributari (- € 337.753) e degli acconti ricevuti (- € 592.613). Prosegue regolarmente il rimborso dei finanziamenti a medio-lungo termine già ottenuti dal sistema bancario, finalizzati alla realizzazione del complesso immobiliare di Environment Park. Si segnala, peraltro, che i debiti verso il sistema bancario passano da Euro 3.878.316 a Euro 4.101.831 a seguito dell'accensione di un nuovo Mutuo ipotecario (prima anticipazione ottenuta Euro 500.000) con il Gruppo bancario Credito Valtellinese.

Gli **Investimenti** realizzati nel corso dell'esercizio 2016 ammontano a complessivi Euro 195.651, a fronte di Euro 59.744 dell'anno precedente. Essi, come di consueto, sono stati prevalentemente diretti a mantenere ed incrementare le strutture del Parco - con particolare riferimento alla parte immobiliare - nonché ad adattare le medesime alle esigenze delle imprese locatarie. Di rilievo sono state anche le Spese sostenute per l'implementazione del Brevetto Plasma Ski.

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

**Investimenti in Immobilizzazioni immateriali:**

Spese di impianto e di ampliamento	1.859
Software	6.682
Costi per Brevetto Plasma Ski	53.389
	-----

<b>TOTALE</b>	<b>61.930</b>
	=====

In sede di redazione del Bilancio 2016 la posta relativa al Brevetto Plasma Ski, di complessivi Euro 61.957, è stata riallocata tra i Prodotti in corso di lavorazione in quanto destinata ad essere ceduta a terzi nel breve periodo.

***Investimenti in Immobilizzazioni materiali:***

Spese incrementative su Immobili industriali - Lotto II	107.387
Opere elettromeccaniche Centrale idroelettrica	5.200
Impianti di allarme	7.160
Attrezzature scientifiche per laboratori	670
Macchine ufficio elettroniche	8.234
Ampliamento Centrale idroelettrica in corso di realizzazione	5.070
	-----
<b>TOTALE</b>	<b>133.721</b>
	=====

Si specifica che gli investimenti sostenuti sulla parte Immobiliare, prevalentemente realizzati per soddisfare specifiche esigenze delle imprese locatarie, sono stati in larga parte rimborsati dalle medesime.

Si evidenzia, infine che nel corso dell'esercizio in chiusura la Società ha ceduto a terzi tre attrezzature scientifiche per Laboratori, totalmente ammortizzate, aventi un costo storico di Euro 37.320. Le suddette dismissioni hanno determinato il conseguimento di una Plusvalenza di Euro 2.300. E' stata inoltre dismessa una modesta quota di partecipazione nel Consorzio

Sant'Andrea, del costo storico di Euro 850, sostituita dall'acquisto di una quota di nominali Euro 500, nel Consorzio Unionenergia.

## **2\_LE BUSINESS UNIT DELLA SOCIETA'**

Nel corso dell'anno appena concluso la società ha svolto le proprie attività attraverso le tre business unit: i servizi immobiliari, la centrale idroelettrica e le attività di Ricerca e Innovazione (R&I).

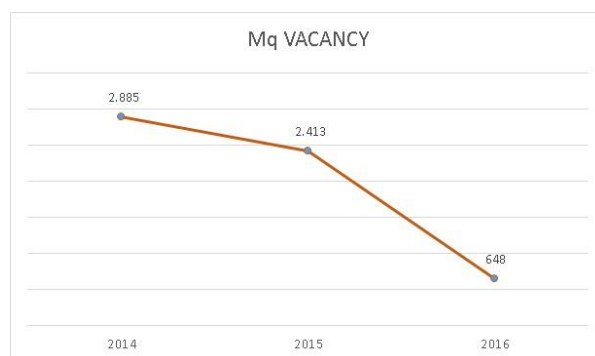
### **A) SERVIZI IMMOBILIARI:**

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

Nell'anno appena concluso il settore Immobiliare è ripartito.

Due indicatori confermano questa affermazione: a) il *Vacancy* registrato il 31 dicembre, (la percentuale che esprime la superficie disponibile per nuovi contratti), si attesta al 3% (846 mq su ca 23.000 mq affittabili), contro il 10% del 2015; b) la superficie a reddito, a fine 2016 è cresciuta del 10% rispetto al 2015.

I due grafici che seguono rappresentano il trend del triennio 2014-16



Questi risultati sono maturati prevalentemente nell'ultimo scorcio dell'anno, con la finalizzazione di due contratti: a) l'insediamento definitivo dell'Istituto Italiano di Tecnologia presso il laboratorio "ex BP-Castrol" (520

mq) – con effetti dal 1° gennaio 2017); b) l'insediamento di 3d New Technology che rileva una parte dei magazzini laboratorio in A1 Lab – (240 mq) da dicembre 2016.

Ciò non di meno il livello degli affitti nel 2016 è di 1.717 k€, seppur in crescita rispetto al 2015 (+3%), è ancora lontano dal livello pre-crisi del 2013 (1.900 k€), e crescerà in via definitiva oltre i 1.800 k€ solamente nel 2017.

Delle variazioni contrattuali del 2016 segnaliamo ancora:

A) gli ingressi di: i) TecnoSS Dental in B2 lab liv 2 (473 mq dal 15 aprile); ii) WeArena in B1 uffici liv 2 (150 mq dal 15 settembre); iii) Altri contratti per circa 130 mq tra marzo e ottobre.

B) l'aumento di metratura della società Italiana Tecnologica, (+160 mq dal 15 maggio).

Scorrendo la fotografia del settore immobiliare per l'anno 2016 si scorge il calo dei livelli tariffari come esito della forte crisi che ha attraversato il mercato immobiliare nazionale. Dal 2013 a oggi la tariffa media di affitto praticata da Envipark è scesa del 16% passando da 8.9 €/mq/mese nel 2013, a 7.5 €/mq/mese nel 2014. Le ragioni sono riconducibili a due fattori: i) crollo della domanda; ii) maggiore disponibilità di locali. Le prospettive sono contrastanti. Da un lato segnaliamo l'aumento degli spazi disponibili in altri centri immobiliari del quartiere (vedi Vitali Park), aumenterà la concorrenza, dall'altro la sistemazione definitiva della viabilità su Corso Principe Oddone, dovrebbe migliorare l'accessibilità del nostro sito, da e verso la Stazione di Torino Porta Susa.

Di seguito si riporta l'andamento dei principali ricavi di settore (confronto 2016 vs 2015)

		<b>VENDITE, PRESTAZIONI e RIMBORSI</b>	<b>ALTRI RICAVI E PROVENTI</b>	<b>CONTRIBUTI</b>	
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE IMMOBILIARE IMMOBILI</b>	2016	3.042.582	2.300	824.843	<b>3.869.725</b>
	2015	3.036.376	285.518	862.902	<b>4.184.796</b>
	Δ	6.206	- 283.218	- 38.059	- <b>315.071</b>
	Δ%	0,2%	-99,2%	-4,4%	<b>-7,5%</b>

I ricavi di settore scendono del 7.5% rispetto al 2015. Il calo è imputabile alla componente straordinaria<sup>1</sup> iscritta nel 2015 (risarcimenti contrattuali relative al recesso BP-Castrol). Come già detto in apertura di paragrafo, a dicembre è stato formalizzato il contratto di locazione con l'Istituto Italiano di tecnologia che produrrà effetti pieni sui ricavi solo nel 2017.

La gestione caratteristica delle vendite e prestazioni (affitti e rimborsi) infatti segna una sostanziale invarianza rispetto all'anno precedente, (avvio dei nuovi contratti prevalentemente nel 4° trimestre e visto il calo delle tariffe).

Il costo della produzione di settore per l'anno 2016 è di Euro 3.791.822 sostanzialmente in linea con il dato dell'anno precedente. A quest'area sono imputati i costi attribuibili alle attività dei servizi immobiliari (costi per materie prime, costi per servizi, costi per godimento beni di terzi, costo del lavoro, ammortamenti e svalutazioni e oneri diversi), ossia per convenzione i costi diretti inerenti le prestazioni di servizi immobiliari (locazioni) per le imprese insediate.

E' interessante osservare l'andamento dei costi per servizi di matrice immobiliare.

---

<sup>1</sup> Principi contabili OIC (obbligo di iscrizione delle componenti straordinarie nelle sezioni riguardanti la produzione)

	2015	2016	Δ 16 VS 15
Acqua	51.641	59.435	7.793
Energia elettrica	583.462	579.310	- 4.152
Gas	62.050	74.019	11.969
Gestione aree verdi e parcheggi	44.126	44.768	642
Servizio pulizia vasche		2.600	2.600
Legno per riscaldamento	140.378	149.741	9.363
Spese vigilanza	94.746	56.091	- 38.654
Pulizia	187.432	167.675	- 19.757
Spese per reception	66.096	70.257	4.161
Manutenzioni e gestioni impianti in abbonamento	203.690	226.929	23.239
Manutenzioni immobili	80.413	80.701	287
Spese telefoni fissi per conto terzi	9.808	9.386	- 422
Spese per allestimento e adattamento locali	51.314	71.578	20.265
Consulenze tecniche per immobili	7.430	7.522	91
			-
	<b>1.582.585</b>	<b>1.600.010</b>	<b>17.425</b>

Vi è un incremento complessivo dell'1% rispetto al 2015, dovuto essenzialmente alla combinazione dei seguenti fattori: a) aumento del costo dei vettori energetici, dell'acqua, delle manutenzioni ordinarie (il canone periodico per il rifacimento degli impianti di video sorveglianza, rateizzato) e l'aumento delle spese di allestimento locali (a cui corrisponde analoga contropartita fra i ricavi); b) diminuzione dei costi di vigilanza e pulizia.

Gli ammortamenti di settore sommano 1.481.095 mentre il costo del personale impiegato al servizio degli immobili è di 238 k€.

L'azienda paga 309 k€ di IMU e versa 87 k€ di TARI, poi recuperata sui contratti immobiliari.

Come già scritto, l'attuale livello di costo è difficilmente comprimibile poiché la sua struttura è per definizione rigida. Infatti la componente ammortamenti è costante, sostanzialmente fissa la componente oneri diversi (l'IMU-TARI vale il 70% di questa voce), semi-fissa per la componente costi per servizi (vettori energetici, acqua, manutenzione impianti in abbonamento, spese di vigilanza e reception, servizi di pulizia e assicurazioni da sole coprono l'88% di questa voce di spesa). Tuttavia resta inteso che la società proseguirà



nel presidio dei margini ottimizzando il più possibile gli eventuali affidamenti e contratti.

La spesa energetica per il funzionamento degli immobili (energia elettrica, gas, legno per riscaldamento) è pari a Euro 803.070 in lieve crescita rispetto all'anno precedente (+2%), fatto imputabile all'obsolescenza di alcuni impianti. Occorre infatti rilevare che per quanto si operi nella direzione di ottimizzare i contratti di fornitura dei servizi energetici, le possibilità di comprimere in modo significativo questa voce di spesa passa ragionevolmente dall'investimento nell'ammodernamento degli impianti e nell'efficientamento energetico degli edifici. E' allo studio un piano di revisione del modello di produzione, distribuzione dell'energia, e mantenimento impianti che non esclude il coinvolgimento di società ESCO, disposte a effettuare investimenti per l'ammodernamento degli impianti a fronte di una adeguata durata del contratto.

Le attività del centro convegni hanno generato un fatturato di Euro 75.319 sostanzialmente in linea con l'anno precedente a cui sommando i contributi di competenza si ottiene un valore della produzione di circa 90 k€ Euro. A differenza dell'anno passato, dove parte del fatturato è stata originata da un contratto con l'università di Torino, per la messa a disposizione delle aule, quest'anno il fatturato è frutto del rapporto con 67 clienti per un totale di 135 fatturazioni, corrispondenti ad un valor medio unitario di oltre 550 Euro. Il centro convegni di Envipark attrae dunque un buon numero di eventi. Tuttavia il suo livello di utilizzo è ancora ancora migliorabile, obiettivo da raggiungere anche attraverso una potenziata azione commerciale, nell'intento di incrementare il fatturato.

Nel complesso il settore immobiliare conferma la sua funzione di sostegno alle attività di Ricerca e Innovazione. Gli spazi immobiliari, i servizi generali la continuità di ricavo e il flusso finanziario sono gli elementi che facilitano la società nel perseguimento delle finalità istituzionali di trasferimento tecnologico e supporto al sistema innovazione della nostra regione.

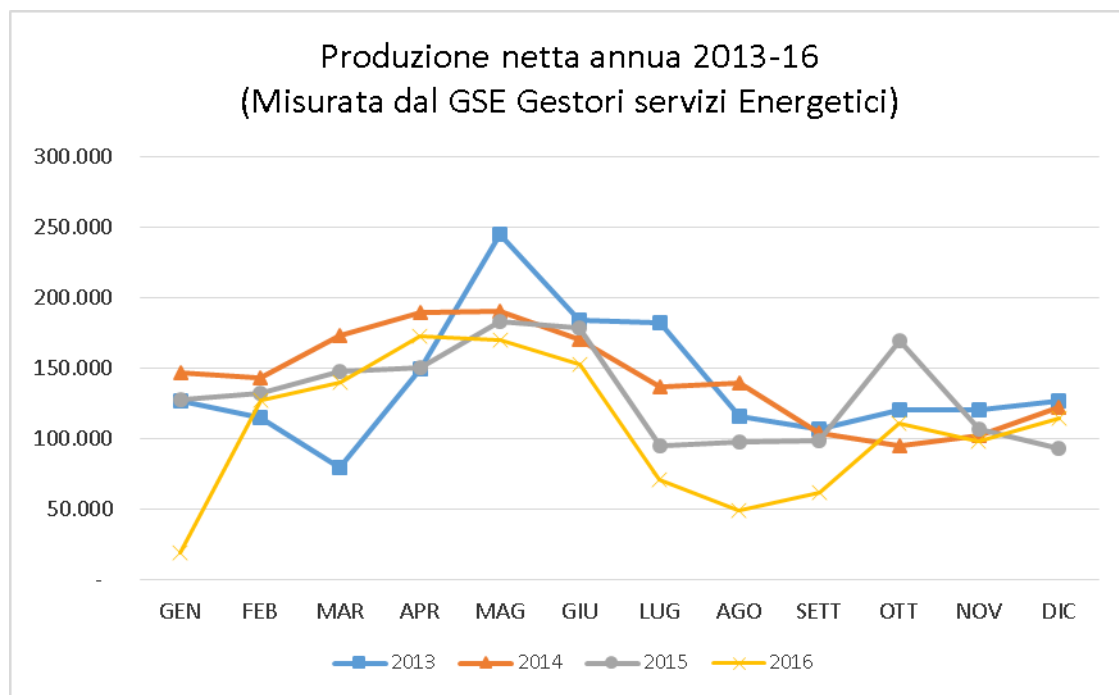
## **B) LA CENTRALE IDROELETTRICA**

Al 31 dicembre 2016 il fatturato relativo alla cessione di energia elettrica prodotta dall'impianto idroelettrico ammonta a 283.428 Euro. Segnaliamo che dal 23 dicembre 2015 l'impianto è stato fermo per poco meno di un mese a causa di un guasto conseguente la rottura del trasformatore Amperometrico. Il danno per la mancata produzione è stato coperto dall'assicurazione che ha liquidato un rimborso di Euro 27.575. Il volume di ricavi generato nell'anno 2016, riferibile è stato dunque di Euro 311.003 al di sotto delle previsioni di inizio anno.

Nel periodo in oggetto infatti l'energia elettrica prodotta dall'impianto idroelettrico è stata pari a 1,288 GW/h contro gli 1,580 GW/h dell'anno precedente facendo registrare un calo annuo del -18.5%.

Le cause del calo di produzione sono sostanzialmente imputabili a fattori metereologici (scarsa piovosità) che hanno influito sulla portata del fiume Dora Riparia e conseguentemente sulla portata dell'acqua in centrale.

Il grafico che segue infatti conferma come l'andamento della produzione del 2016 sia stato al di sotto dei livelli della produzione nell'ultimo quadriennio.



I fondamentali economici e finanziari dell'impianto idroelettrico si confermano comunque solidi, e contribuiscono positivamente al risultato dell'azienda. L'attività dell'impianto genera un reddito operativo di 82 k€ pari al 23% del valore della produzione di settore.

Sono in corso di valutazione alcune azioni volte da un lato a rafforzare il monitoraggio periodico dell'impianto, nell'intento di incrementare l'efficienza, e dall'altro per aumentare la portata del canale dell'opera di presa.

Resta infine aperta la possibilità di valutare soluzioni alternative compresa l'ipotesi di richiedere la concessione per un nuovo impianto di piccola taglia a valle del dislivello naturale prossimo all'opera di presa.

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

Nel corso del 2016 il settore R&I ha lavorato su 64 commesse, per un volume di attività complessivo di 1.433.610 Euro. Il settore ha operato attivamente sia su progetti finanziati che su commesse a ricavo, lavorando sia

per la Pubblica Amministrazione che per il settore privato. Nel 2016, l'azienda ha proseguito nello sviluppo del brevetto Plasma SKI perfezionando il processo attraverso test di laboratorio, test funzionali e miglioramento degli apparati tecnologici. Come accennato si sta manifestando concretamente la possibilità di cessione ad un partner tecnico privato; questo anche a seguito dei risultati di sviluppo di cui sopra, e si è confidenti sulla possibilità di concludere l'accordo di vendita nel 2017.

Il volume di attività 2016 è sostanzialmente in linea con quello del 2015 a conferma della capacità dell'impresa di sfruttare ogni opportunità proveniente dal mercato dell'innovazione. Come sempre questo risultato è stato possibile grazie all'impegno di tutta la struttura nella ricerca costante di nuove opportunità che il mercato offre, e grazie al dialogo costruttivo con i soci Iren e Smat con i primi interessanti incarichi, a cui si vuol dar maggior seguito nell'anno a venire.

I dati che seguono rappresentano la distribuzione numerica dei 1.434 k€ di ricavo in 64 commesse, per tipologia e settore, per fonte e durata, dati che confermano un mercato con la prevalenza della committenza pubblica:

- 1) 44 commesse a ricavo e 20 progetti finanziati a rendiconto. La distribuzione percentuale in valore ci dice che dei 1.434 k€ (Volume d'affari di settore) il 58% è generato da progetti finanziati e il 42% di commesse a ricavo. La quota della commesse a ricavo è in crescita di quasi 10 punti rispetto al 2015, grazie al peso significativo della commessa Tunisia<sup>2</sup>.
- 2) 26 progetti annuali e 38 progetti di durata pluriennale.

---

<sup>2</sup> Si tratta della commessa dal titolo: Support aux pôles de compétitivité. Committente: Governo della Tunisia – Cordata composta da: ENVIRONNEMENT PARK / ARTHUR D. LITTLE / BIOINDUSTRY PARK / TEMA CONSULTING. Envipark è il capofila. Importo complessivo dei ricavi quota in Euro 696 k€. Durata 36 mesi

3) 34 di origine pubblica e 30 da fonte privata. La distribuzione percentuale in valore ci dice che il 75% del volume d'affari del settore ha origine pubblica e il 25% ha origine privata, dato in continuità con la distribuzione degli anni precedenti.

Anche nel 2016 le Business Unit operative sono state:

1. Advanced Energy
2. Green Chemistry
3. Plasma Nanotech
4. Green Building
5. CleanTech (comprese le attività del Polo di innovazione CLEVER)

La distribuzione delle attività per singola Business Unit è la seguente:

- GREEN BUILDING:
  - 21 progetti nel settore Bioedilizia per un totale ricavi di circa 364 mila Euro;
  - Di cui:
    - 17 commesse a ricavo e 4 progetti finanziati
    - 15 attività commissionate da istituzioni pubbliche e 6 da soggetti privati
    - 17 commesse annuali e 4 attività di durata pluriennale

Il Green building si conferma essere un comparto con attività a forte rotazione annuale, basato su commesse di importo medio di 17 k€

- ADVANCED ENERGY :
  - 9 progetti nel settore Energia per un totale ricavi di circa 298 mila Euro

- Di cui:
  - 3 commesse a ricavo e 6 progetti finanziati
  - 7 attività commissionate da soggetto pubblico e 2 da soggetti privati
  - 2 commesse annuali e 7 attività di durata pluriennale

Il settore è basato su commesse di importo medio di 33 k€

- CLEAN TECH (compreso il Polo di innovazione CLEVER):
  - 16 progetti nel settore dei CleanTech per un totale ricavi di circa 605 mila Euro
  - Di cui:
    - 11 commesse a ricavo e 5 progetti finanziati
    - 10 attività commissionate da soggetto pubblico e 6 da soggetti privati
    - 12 commesse annuali e 4 attività di durata pluriennale

Il settore è basato su commesse con importo medio di 38 k€  
(effetto attività Polo e Tunisia)

- PLASMA NANO-TECH:
  - 10 progetti nel settore nanotecnologie per un totale ricavi di circa 111 mila Euro
  - Di cui:
    - 2 progetti finanziati e 8 commesse a ricavo
    - 2 attività commissionate da istituzioni pubbliche e 8 da soggetti privati

- 5 commesse annuali e 5 attività di durata pluriennale

Il settore si basa su un mercato di nicchia, molto volatile, con commesse dal contorno molto indefinito difficili da finalizzare. L'importo medio per commessa è di 11 k€. La valorizzazione del brevetto potrà portare eventuali sviluppi e collaborazioni di sicuro interesse.

- **GREEN CHEMISTRY:**

- 8 progetti nel settore bioenergia per un totale ricavi di circa 56 mila Euro

- Di cui:

- 5 commesse a ricavo e 3 progetti finanziati
- 4 attività commissionate da istituzioni pubbliche e 4 da soggetti privati
- 3 commesse annuali e 5 attività di durata pluriennale

La business unit Green Chemistry sconta un forte calo delle attività. Le prospettive per l'anno a venire vedono l'ingresso di 2 nuovi progetti Europei.

Il costo della produzione di settore è di Euro 1.178.714 in calo del 3.9% rispetto all'anno precedente grazie ai risparmi sul costo del personale, come risulta dalla tabella che segue:

	2015	2016	Δ	Δ%
<b>COSTI ESTERNI DIRETTI</b>	286.353	313.891	27.538	9,62%
<b>COSTO DEL PERSONALE</b>	899.041	850.256	- 48.785	-5%
<b>AMMORTAMENTI</b>	39.580	14.567	- 25.013	-63%
<b>SVALUTAZIONI</b>	1.827	-	- 1.827	-100%
	<b>1.226.801</b>	<b>1.178.714</b>	<b>- 48.087</b>	<b>-3,9%</b>

I dati confermano l'impegno della società nel contenimento della spesa.

In un quadro economico ancora molto debole, il mercato delle attività di Ricerca e Innovazione segna una lenta ripresa. Per dar continuità alla ricerca di nuovo lavoro, nel 4° trimestre 2016 è stato costituito il gruppo di lavoro di *Business Development* focalizzato per cogliere al meglio le opportunità di lavoro del settore, monitorando Bandi, gare, e ottimizzando i processi che portano alla definizione delle offerte.

In relazione all'operatività della struttura, vista la lenta ripresa delle attività, negli spazi dei limiti normativi e contrattuali, si è agito per contenere il costo del lavoro attraverso la misura temporanea di riduzione dell'orario di lavoro liquidando il monte permessi pregressi.

L'anno 2016 segna l'avvio formale del nuovo periodo di attività dei Poli di Innovazione piemontesi e con esso del nuovo assetto che ha caratterizzato, anche organizzativamente, alcuni di essi, tra cui il Polo gestito da Environment Park. Il **Polo di Innovazione CLEVER dedicato a Energy&CleanTech**, infatti, nasce nel 2016 dal processo di integrazione delle due esperienze pregresse dei Poli di Innovazione Polight e Enernmy. Oltre all'integrazione nell'azione di gestione del Polo, obiettivo dei due Soggetti Gestori del nuovo Polo (Envipark e Consorzio Univer) era quello di **ampliare**



**lo spettro di domini tecnologici** per includere segmenti non compresi nella passata programmazione dei Poli di Innovazione. Lo sforzo è stato quindi quello di coniugare l'azione di armonizzazione delle due strutture coinvolte nella gestione con l'obiettivo di raggiungere nuovi interlocutori, sia in termini di base associativa, sia come stakeholders.

Le novità di policy che la Regione Piemonte ha voluto introdurre, insieme ad un modello maggiormente improntato ad una reale partnership pubblico-privata, hanno determinato inoltre un contesto operativo rinnovato che ha richiesto un'intensa azione di coordinamento coinvolgendo sia i Soggetti Gestori che gli aderenti.

Per quanto riguarda gli aspetti formali, **è stata costituita una nuova Associazione Temporanea di Scopo (ATS)**, che vede Environment Park agire in qualità di mandatario e Consorzio Univer in qualità di comandatario, ci si è dotati di un regolamento e di un contratto di partenariato tra i due Soggetti Gestori, di una serie di procedure comuni, nonché di un funzionigramma.

Alle attività di sviluppo del Polo nella sua nuova veste, si sono affiancate in modo molto intenso le azioni di stimolo della domanda di innovazione, raccolta delle opportunità e costruzione dell'agenda strategica.

Nel 2016 si sono iscritti al Polo CLEVER **43 nuovi soggetti**, di cui 8 Grandi imprese, 34 PMI e un centro di ricerca. I nuovi soggetti, insieme a quelli già aggregati al Polo Polight e al Polo Enernhy, hanno contribuito alla creazione di **un'agenda strategica della ricerca e dell'innovazione del Polo**, vale a dire ad un portafoglio di proposte progettuali presentate dal Polo di Innovazione alla Regione Piemonte che, a valle di un processo di affiancamento delle imprese e pre-selezione delle oltre 150 idee progettuali ricevute nel corso dell'anno, è arrivato a presentare **22 progetti di ricerca**

**industriale e sviluppo sperimentale**, che coinvolgono **62 imprese**, per un **investimento totale** previsto di circa **15 milioni di Euro**.

I progetti presentati sull'agenda coprono tutti gli ambiti di attività previsti dal nuovo Polo: efficienza e uso razionale dell'energia (7 progetti), economia circolare (5 progetti), mobilità sostenibile (4 progetti), cambiamenti climatici (3 progetti), clean solutions (2 progetti) e efficienza e uso razionale delle risorse idriche (1 progetto). Dei 22 progetti presentati dal Polo Clever, 3 vedono Envipark come Partner. 2 i progetti presentati da Envi rispettivamente sul Polo Green Chemistry e sul Polo Tessile. Le attività in questione saranno valutate dalla Regione Piemonte entro il 1° semestre 2017.

Il 2016 ha visto infine il Polo particolarmente coinvolto in attività di supporto allo sviluppo dell'imprenditorialità, in particolare alla nuova imprenditorialità.

La commessa di lavoro in Tunisia, "*Support aux pôles de compétitivité*" segue il solco delle attività di cooperazione internazionale realizzate nei Balcani (Bosnia, Serbia e Albania) e nel mediterraneo (Marocco, Palestina), ed è una delle modalità cui si sta capitalizzando l'insieme di competenze derivanti dalla gestione del Polo di innovazione. L'aggiudicazione di questa gara del Ministero dell'industria Tunisino ci vede capofila di un'ATS composta da 4 partner (Arthur D. Little /Bioindustry park / Tema Consulting (TN)); la suddivisione delle attività è prevista dal Bando ed Envipark, in qualità di capofila, è l'unico interlocutore, operativo e finanziario, ed è per questo che si registra, rispetto al 2015 un incremento dei costi variabili associati alla commessa (servizi, collaborazioni...).

Il tema del trasferimento di competenze maturate nella gestione del Polo di innovazione a soggetti stranieri, si affianca ad esperienze maturate nel trasferimento del modello del Parco Tecnologico e rafforza questa linea di attività anche in una prospettiva di crescita.

Nel corso del 2016 la società ha formalizzato un accordo attuativo di collaborazione con il Politecnico per la valorizzazione congiunta dei nostri laboratori. Nello specifico, attraverso la convenzione per lo sviluppo del progetto “Co2 Circle Lab” le parti si sono proposte di regolare la creazione e la gestione del Laboratorio omonimo, attivo nei settori della conversione della anidride carbonica in composti, materiali e prodotti rinnovabili, coinvolgendo personale di entrambe le Parti. In tale laboratorio condiviso il Politecnico e Environment Park hanno svolto attività istituzionali sia nel perseguimento in modo integrato degli obiettivi comuni, sia nello svolgimento di attività orientate al perseguimento di obiettivi riferiti anche alle attività del Polo di innovazione, nello schema di infrastruttura ad accesso aperto, con ricadute socio economiche sul territorio. L’esperienza di questo primo anno di attività è stata positiva con la conferma di sviluppo e proseguimento anche nel 2017.

L’accordo attuativo con il Politecnico è stato propedeutico per la finalizzazione di un accordo analogo con l’Istituto Italiano di Tecnologia, nell’ambito dell’accordo quadro stipulato a fine 2015. Anche in questo caso l’obiettivo è l’integrazione di infrastrutture di supporto alla ricerca per entrambe le parti. Sulla base di ciò, nel mese di gennaio 2017, l’Istituto italiano di Tecnologia ha aperto una sede presso il nostro centro localizzando una parte delle proprie attività di ricerca.

Il 2016 ha visto la realizzazione di una serie di attività con il gruppo Iren nell’ambito della convenzione quadro stipulata nel 2015. Envipark ha

fornito attività per la predisposizioni di diagnosi energetiche di edifici di proprietà di amministrazioni locali, centrali o enti di vario genere in Piemonte, e attività di supporto per sviluppi innovativi dell'illuminazione pubblica. Anche in questo caso sono pianificati sviluppi concreti per l'anno in corso.

La convenzione di collaborazione con SMAT ha avuto un corso limitato a poche attività, tuttavia sta crescendo il convincimento che possa portare a collaborazioni più significative nel supporto al processo di innovazione nella gestione della risorsa idrica.

Tutti questi elementi fanno ritenere che in una situazione di mercato in ripresa con meno incertezze, la società potrà aumentare i volumi di attività migliorare i risultati, e operare con maggior efficacia.

### **3\_INDICATORI DI RISULTATO FINANZIARI**

In ottemperanza alle disposizioni civilistiche che disciplinano la formazione dei prospetti di rendicontazione, 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 FINANZIARIO***

IMPIEGHI			FONTI		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>ATTIVO FISSO</b>	40.532.803	42.035.112	<b>MEZZI PROPRI</b>	16.420.408	16.620.128
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	4.735.244	5.222.374	<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	2.871.324	2.998.708
<b>RATEI E RISCONTI</b>	49.704	59.227	<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	7.081.987	7.983.400
	0	0	<b>RATEI E RISCONTI</b>	18.944.032*	19.714.477
	-----	-----		-----	-----
<b>TOTALE CAPITALE INVESTITO</b>	45.317.751	47.316.713	<b>TOTALE CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	45.317.751	47.316.713
	=====	=====		=====	=====

(\*) €. 18.899.265 sono considerati passività a medio-lungo termine in quanto Risconti passivi pluriennali su Contributi; €. 44.767 sono considerati passività a breve termine.

Il prospetto dello Stato patrimoniale finanziario evidenzia immediatamente, analogamente ai precedenti esercizi, il fatto che le Passività correnti sono sensibilmente superiori all'Attivo circolante. Va tuttavia considerato che tra le passività a breve termine sono comprese le aperture di credito bancarie (€. 2.786.251), le quali, pur essendo contrattualmente quasi immediatamente revocabili da parte del soggetto finanziatore, in effetti non rappresentano un vero e proprio debito in scadenza.

#### ***INDICATORI DI STUTTURA FINANZIARIA***

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

	2016	2015	2014
<b>Peso delle immobilizzazioni:</b> <i>Immobilizzazioni / Totale Attivo</i>	89,4	88,8	89,6
<b>Peso del Capitale circolante:</b> <i>Attivo circolante / Totale attivo</i>	10,6	11,2	10,4

<b>Peso del Capitale proprio:</b> <i>Capitale proprio / Totale passivo</i>	36,2	35,1	34,1
<b>Peso delle passività consolidate:</b> <i>Passività cons.te / Totale passivo</i>	48,1	48,0	49,2
<b>Peso delle passività correnti:</b> <i>Passività correnti / Totale passivo</i>	15,7	16,9	16,7

I dati emergenti dai prospetti sopra riportati confermano che il Capitale di Environment Park risulta per la maggior parte investito in Immobilizzazioni (89,4%), principalmente rappresentate dalle strutture immobiliari del Parco e, per la parte rimanente (10,6%), in Attivo circolante, principalmente rappresentato dai Progetti in corso di realizzazione. Nell’ultimo anno il rapporto si è leggermente spostato a favore dell’Attivo immobilizzato, a causa della riduzione delle Rimanenze di magazzino.

A fronte di tali impieghi “rigidi” si rileva che il Capitale proprio rappresenta soltanto il 36,2% delle fonti di finanziamento le quali, per il 63,8%, sono costituite da Capitale di debito, di cui una buona parte (15,7%) avente

scadenza a breve termine. Nell'interpretazione di tali dati vanno tuttavia considerati due significativi elementi:

- Tra i Mezzi propri della Società è compresa la Riserva di rivalutazione monetaria di 5,2 milioni di Euro che, evidentemente, non deriva da un apporto finanziario;
- Nel Passivo di Environment Park sono iscritti Risconti pluriennali - rappresentati da Contributi a fondo perduto ottenuti per la realizzazione ed il consolidamento del Parco - per circa 18,9 milioni di Euro i quali sono stati assimilati alle Passività a medio lungo termine.

Pur avendo riguardo a tali osservazioni, va comunque rilevato che i Mezzi propri della Società appaiono insufficienti 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 conseguenti rilevanti Oneri finanziari i quali, nonostante gli attuali bassi tassi di interesse, penalizzano ancora sensibilmente i risultati ottenuti dalla gestione operativa.

Va inoltre osservato che nel corso del 2016 il peso percentuale delle passività consolidate si è incrementato rispetto alle passività correnti.

#### **INDICATORI DI SITUAZIONE FINANZIARIA**

Gli indicatori di situazione finanziaria sono finalizzati all'individuazione di possibili squilibri per effetto di rapporti non appropriati tra determinate voci dell'Attivo e del Passivo patrimoniale.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Indice di disponibilità:</b> <i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	0,67	0,65	0,61
<b>Indice di liquidità:</b>	0,21	0,17	0,13

<i>Liquid. differite + Liquid. correnti / Passività correnti</i>			
<b>Indice di autocop. del Capitale fisso:</b> <i>Patrimonio netto / Immobilizzazioni</i>	0,41	0,39	0,38
<b>Indice di copertura fin. delle Immobilil.:</b> <i>Capitale permanente / Immobilizzazioni</i>	0,94	0,94	0,93

L'Indice di Disponibilità e l'Indice di Liquidità descrivono la capacità dell'impresa di fare fronte alle proprie passività a breve termine. Tali valori - in particolare l'indice di disponibilità - in una situazione ottimale, dovrebbero essere superiori a 1,00. Il fatto che Environment Park sia piuttosto lontana da tale risultato indica che la Società potrebbe essere soggetta a tensioni finanziarie nel breve periodo. Va tuttavia considerato che nelle passività a breve scadenza sono comprese le aperture di credito sui c/c bancari che, pur essendo contrattualmente revocabili nell'immediato, di fatto rappresentano una fonte di finanziamento relativamente stabile per la Società. **Si rileva, inoltre, che gli indici in esame fanno registrare da diversi anni un lento ma costante miglioramento, a conferma del fatto che la struttura finanziaria della Società sta assumendo gradualmente una maggiore solidità.**

L'Indice di autocopertura del Capitale fisso indica la capacità della Società di far fronte ai propri investimenti con Capitale proprio, senza ricorrere all'indebitamento. In una situazione ideale, tale indicatore dovrebbe avere un valore prossimo all'unità.

L'Indice di copertura finanziaria delle Immobilizzazioni 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.

### ***POSIZIONE FINANZIARIA NETTA***

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Depositi bancari e postali	360.666	368.835	236.908
Denaro e valori in Cassa	1.825	1.698	1.902
(-) Debiti v.so Banche a breve	-3.094.036	-3.062.736	- 3.083.675
(-) Debiti v.so Banche a m.l. termine	-1.007.795	-815.580	- 1.087.440
(-) Debiti v.so Soci per finanziamenti	-1.121.741	-1.321.741	- 1.321.741
(-) Debiti v.so Altri finanziatori	-85.176	-170.351	- 170.351
	-----	-----	-----
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-4.946.257</b>	<b>-4.999.875</b>	<b>-5.424.397</b>

Environment Park ha una posizione finanziaria netta negativa (indebitamento finanziario netto) che esprime la posizione dell'azienda nei confronti dei terzi finanziatori. **Dai dati sopra esposti si evince che l'indebitamento finanziario netto va gradualmente riducendosi e, nel periodo 2014 – 2016, si è ridotto di Euro 478.140.** Il descritto trend ha subito

un rallentamento nel corso del 2016 in quanto in tale esercizio la Società ha stipulato un nuovo Mutuo con il Gruppo bancario Credito Valtellinese.

**CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ricavi dell'area operativa	5.383.916	4.845.937	5.779.348
Variazione rimanenze prodotti in corso di lavoraz.	41.987		
Variazione lavori in corso	-650.252	-80.888	- 790.732
Altri ricavi e proventi	922.974	1.024.140	939.638
	-----	-----	-----
<b>VALORE PRODUZIONE OPERATIVA</b>	<b>5.698.625</b>	<b>5.789.189</b>	<b>5.928.254</b>
Costi esterni operativi	-2.244.159	-2.177.825	-2.239.057
	-----	-----	-----
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>3.454.466</b>	<b>3.611.364</b>	<b>3.689.197</b>
Costi del personale	- 1.325.376	- 1.405.739	-1.582.996
Altri costi e oneri	- 492.594	- 503.162	-519.560
	-----	-----	-----
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO – EBITDA o MOL</b>	<b>1.636.496</b> <b>28,7%</b>	<b>1.702.463</b> <b>29,4%</b>	<b>1.586.641</b> <b>26,8%</b>
Ammortamenti e accantonamenti	- 1.641.239	- 1.666.036	-1.682.163
	-----	-----	-----
<b>RISULTATO OPERATIVO – EBIT</b>	<b>- 4.743</b>	<b>36.427</b>	<b>-95.522</b>
Risultato Area finanziaria (al netto degli oneri)	68	121	238
	-----	-----	-----
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	<b>- 4.675</b>	<b>36.548</b>	<b>-95.284</b>
Risultato dell'Area straordinaria	- 15.616	289.416	-23.142
	-----	-----	-----
<b>EBIT INTEGRALE</b>	<b>- 20.291</b>	<b>325.964</b>	<b>- 118.426</b>
Oneri finanziari	- 138.553	-156.537	- 185.564
	-----	-----	-----
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>- 158.844</b>	<b>169.427</b>	<b>-303.990</b>
Imposte sul Reddito	- 40.875	- 134.072	-3.333
	-----	-----	-----
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>- 199.719</b>	<b>35.355</b>	<b>-307.323</b>
	=====	=====	=====

Il prospetto evidenzia, rispetto al precedente esercizio, una diminuzione della redditività aziendale principalmente dovuta al fatto che le poste attive di carattere straordinario manifestatesi nel 2015 non si sono più riscontrate nell'esercizio in chiusura. 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) non si discostano dai valori rilevati nel precedente periodo. I suddetti indicatori esprimono la capacità dell'impresa di produrre reddito con la propria attività operativa, 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 poiché è molto simile al valore dei flussi di cassa operativi prodotti dall'azienda, e, pertanto, fornisce l'indicazione più significativa al fine di valutarne il valore. Il valore dell'EBITDA, pur considerando che il medesimo comprende l'importo dei contributi ottenuti per la realizzazione del Parco, si colloca sempre su valori piuttosto interessanti.

#### ***ANDAMENTO DEI PRINCIPALI AGGREGATI ECONOMICI***

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Valore della produzione</b>	5.698.625	5.789.189	5.928.254
<b>Costi della produzione</b>	5.703.368	5.752.762	6.023.776
<b>Differenza tra valori e costi della produzione (Ebit)</b>	- 4.743	36.427	- 95.522
<b>Risultato Area finanziaria</b>	- 138.485	- 156.416	- 185.326

<b>Risultato area straordinaria</b>	- 15.616	289.416	- 23.142
<b>Risultato prima delle imposte</b>	- 158.844	169.427	- 303.990
<b>Imposte sul reddito</b>	- 40.875	- 134.072	- 3.333
<b>Risultato netto</b>	- 199.719	35.355	-307.323

Dal Prospetto sopra esposto emerge che nell'ultimo triennio il Valore della produzione si è contratto di Euro 229.629, pari al 3,9%. Contestualmente la Società è riuscita a contenere i Costi della produzione in misura maggiore; i medesimi si sono infatti ridotti di Euro 320.408, pari al 5,3%. Conseguentemente il reddito operativo (Ebit) è migliorato, passando da un valore negativo di Euro 95.522 ad un valore prossimo al pareggio, ossia negativo di Euro 4.743, conseguito nell'esercizio 2016.

I risultati dell'Area operativa vengono come di consueto pesantemente ridimensionati dal peso - pur decrescente - degli Oneri finanziari, determinati dalla storica sottocapitalizzazione della Società.

L'area tributaria determina costantemente un apporto negativo piuttosto rilevante, in larga parte dovuto alla parziale indeducibilità dell'imposta sul patrimonio immobiliare (IMU), nonché dall'Imposta sulle attività produttive (IRAP) la cui base imponibile comprende gli interessi passivi, le collaborazioni e, parzialmente, il costo del personale dipendente.

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
R.O.E. (Return on equity): <i>Reddito netto / Patrimonio netto</i>	Negativo	0,0021	Negativo

R.O.I. (Return on investments): <i>Reddito operativo (EBIT norm.) / Capitale investito operativo*</i>	Negativo	0,0008	Negativo
R.O.S. (Return on sales): <i>Reddito operativo (EBIT norm.) / Vendite</i>	Negativo	0,0075	Negativo

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

- IL R.O.E. (Return on equity) segnala la redditività dell'investimento nel Capitale della Società rispetto ad investimenti di altra natura.

- Il R.O.I. (Return on investments) rapporta il Reddito operativo (EBIT normalizzato) ed il Capitale investito operativo. Esso rappresenta un indicatore della misura in cui l'impresa genera redditività attraverso la gestione caratteristica.

- Il R.O.S. (Return on sales) segnala la redditività delle vendite, anch'esso partendo dal risultato operativo (EBIT normalizzato).

Negli esercizi 2014 e 2016 tutti gli indicatori di redditività hanno assunto un valore negativo. Nell'esercizio 2015 la Società ha conseguito un minimo di redditività grazie ad alcune componenti reddituali di carattere straordinario.

In ottemperanza alle disposizioni del DLgs 139/2015 che ha modificato l'Art. 2423, comma 1, del Codice civile, la Società ha predisposto il Rendiconto finanziario come autonomo (obbligatorio) documento costituente il Bilancio dell'esercizio 2016, mentre nei periodi precedenti il medesimo veniva inserito all'interno della Relazione sulla gestione.

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. 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 2016 - con il metodo indiretto - indica che il flusso finanziario generato dalla gestione operativa (€ 206.933) è stato in larga parte assorbito dalla gestione degli investimenti (€ 153.314) mentre l'attività finanziaria ha determinato esborsi netti per Euro 61.661 i quali rappresentano il saldo tra le risorse destinate a rimborsare i finanziamenti ricevuti in passato ed i nuovi finanziamenti ottenuti nel corso del 2016.

La gestione finanziaria dell'esercizio 2016 si chiude con una modesta variazione delle Disponibilità liquide complessive che si riducono di Euro 8.042 mentre nel precedente periodo si era realizzato un aumento di Euro 131.723.

#### **4\_RISCHI ED INCERTEZZE**

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 ridotto la soggezione al rischio di carattere finanziario (liquidità) attraverso una serie di misure, meglio specificate di seguito.

Da un punto di vista generale tra le politiche per la gestione dei rischi, segnaliamo l’adozione del modello di organizzazione gestione e controllo ex D.lgs. 231/2001 – in tema di responsabilità amministrativa della società, fin dal 2009.

Per quanto concerne le situazioni di incertezza e di criticità legate ad eventi futuri, la cui manifestazione potrebbe potenzialmente determinare il rischio di un aggravio del conto economico, si danno le indicazioni che seguono.

##### **Incertezze di mercato:**

- Eventuali variazioni al rialzo dei sistemi di riferimento per il costo del denaro (spread e tassi di interesse interbancari), seppure ancora improbabili a seguito del prosieguo da parte della B.C.E. delle azioni sul *Quantitative Easing*, potrebbero determinare in prospettiva un certo aggravio per il Conto economico. Tuttavia, la progressiva riduzione del debito, prevista nel prossimo biennio, e l’obiettivo plausibile di autofinanziamento, riduce l’impatto di questo rischio.
- Un’eventuale definitiva contrazione dei prezzi delle locazioni immobiliari nel settore terziario direzionale (per l’effetto dell’aumento di offerta immobiliare del circondario), potrebbe determinare un’ulteriore riduzione dei margini di settore. A tal proposito la quasi

piena occupazione che allo stato attuale registriamo, salvo disdette impreviste, sembrerebbe limitare gli effetti di questo rischio.

- L'eventualità di crescita del prezzo dell'energia nel medio periodo potrebbe causare un aggravio diretto del conto economico della Società e determinare problematiche circa le possibilità di ribaltare i maggiori costi sulle imprese insediate nel Parco. Come misura precauzionale si segnala che dal primo gennaio 2016 Envipark ha cominciato a beneficiare della nuova tariffa sull'energia elettrica (cambio del consorzio di acquisto) più concorrenziale rispetto al precedente. E' allo studio un piano di efficientamento energetico degli impianti e degli edifici, in valutazione come parte del nuovo modello di conduzione degli impianti.
- L'eventuale variazione dei cambi valutari ha effetti molto contenuti, considerato che, nell'unico contratto estero attivo (la commessa Tunisia), la nostra quota di ricavo è interamente espressa in Euro. Per questo mercato resta latente l'incertezza legata al rischio paese.

**Rischio di credito:**

- Il rischio di credito è originato dalla perdita in cui può incorrere la Società a causa dell'impossibilità di una controparte contrattuale di adempiere alle proprie obbligazioni, in particolare quella di far fronte ai propri obblighi di pagamento. Le posizioni creditorie attualmente in contenzioso o ritenute a rischio risultano comunque adeguatamente coperte dagli stanziamenti eseguiti nell'esercizio in chiusura e nei precedenti. La Società ha, infatti, stanziato a Bilancio un Fondo svalutazione crediti congruo, conteggiato analizzando individualmente le posizioni ritenute potenzialmente a rischio.



### **Rischio di 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 controlla attentamente il rischio di liquidità, considerando le scadenze imposte dagli impegni finanziari (pagamenti) ed i flussi finanziari attesi dalle attività svolte (incassi). Nel mese di luglio 2016 Envi ha stipulato un contratto per l'ottenimento di una nuova linea di credito da Banca Alpi Marittime per 650 k€ per l'anticipo di contributi pubblici, a fronte di una fideiussione di 500 k€ di Finpiemonte. La linea completa l'azione di supporto alla liquidità prevista nel Piano Industriale 2014-17 e si inserisce nel novero di strumenti necessari per la gestione finanziaria delle attività R&I del Parco. Sulla base del quadro finanziario esistente, degli impegni assunti e delle entrate previste, l'attuale dotazione di linee di credito bancarie (3.200 k€), appare sufficiente per la gestione finanziaria operativa della Società.
- Nel corso dell'esercizio in commento Environment Park è stata in grado di adempiere puntualmente a tutte le proprie obbligazioni compreso il rimborso dei prestiti a medio lungo termine nei confronti del sistema bancario e il rimborso dei prestiti soci come previsto dai piani di rientro, e si reputa possa ragionevolmente continuare a mantenere tali impegni.
- In linea con quanto annunciato nel Piano Industriale, nel secondo mese dell'anno è stata perfezionata l'operazione di consolidamento del rapporto con Banca Creval sostituendo la linea di credito attiva con un mutuo fondiario decennale a tasso variabile (12 mesi di pre-ammortamento, inizio rimborso marzo 2017), beneficiando di una forte

riduzione dei tassi, e ottenendo, fin da gennaio 2016, una linea per sconfinamenti di cassa da 50 k€.

- La stipula dei nuovi contratti immobiliari avvenuta nel 2016, per circa 1600 nuovi mq a reddito (800 dei quali a dicembre), fornisce maggiore solidità alle prospettive finanziarie del 2017.

Per tutti i motivi qui riportati, il rischio di liquidità, ancorché strutturalmente correlato all'andamento delle attività, si ritiene essere sotto il pieno controllo dell'Organo amministrativo e potrà essere contenuto entro i limiti della normale operatività finanziaria

## **5\_OBIETTIVI E POLITICHE DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO**

Alla data del 31 Dicembre 2016 la situazione finanziaria fotografa un andamento perfettamente inserito nel solco del piano Industriale. Lato Envipark, tutte le azioni finanziarie descritte nel Piano sono state sostanzialmente concluse producendo i risultati attesi in termini di riduzione del debito, sostegno all'operatività e *saving* per gli oneri finanziari.

1. Azione di **riduzione del debito**. Come espresso in apertura la società ha adempiuto puntualmente a tutte le proprie obbligazioni compresi il rimborso dei prestiti a medio lungo termine nei confronti del sistema bancario e il rimborso dei prestiti ottenuti dai Soci come previsto dai piani di rientro. Alla data del 31 dicembre i debiti societari sono infatti scesi di 1,1 Ml di Euro mantenendo sostanzialmente invariata l'esposizione bancaria a breve.
2. Azione di **stabilizzazione finanziaria**. La società ha provveduto a mettere in campo due azioni aventi come obiettivo

il raggiungimento di un adeguato assetto finanziario. Due sono le misure messe in campo: a) ampliamento delle linee di credito per stabilizzare la gestione dei flussi di cassa per le attività di R&I. Si tratta della nuova linea di credito stipulata con Banca Alpi Marittime per 650 k€ (luglio 2016) e della linea di cassa da 50k€ con Banca Creval (gennaio 2016), entrambe descritte nel paragrafo precedente; b) consolidamento del rapporto con Banca Creval conversione della linea di credito in un debito a medio lungo termine attraverso la stipula di un mutuo ipotecario. Operazione avente come scopo il progressivo rientro e la revisione al ribasso dei tassi di interesse (riduzione del tasso di oltre 4 punti percentuali). Su questo punto si segnala in corso la trattativa con Banca BNL-BNP per il consolidamento parziale della linea di credito esistente, operazione che andrà ad essere finalizzata entro la fine del 2017.

### **3. Monitoraggio dei flussi di cassa e presidio del saldo corrente.**

La società prosegue nel monitoraggio periodico dei flussi di cassa e nel presidio del saldo corrente anche attraverso il rafforzamento delle entrate. Su questo versante segnaliamo l'accordo di lavoro con Soci SMAT e IREN, con lavori attivi nel 2016 e 2017; oltre agli evidenti risultati in termini di valorizzazione delle nostre competenze, tali intese contribuiscono al rafforzamento delle entrate e quindi del saldo corrente.

**6\_MONITORAGGIO DEL RISCHIO AZIENDALE (ex Art. 6 comma 2-3 Art. 14 comma 2 - D.lgs. 175/2016 – TUSP)**

Il Decreto legislativo 19 agosto 2017 n.175 “Testo Unico in materia di Società a Partecipazione pubblica” TUSP, richiede alle società a controllo pubblico, una particolare attenzione nel monitoraggio del rischio di crisi aziendale, al fine di darne comunicazione preventiva al socio pubblico. I due paragrafi precedenti rappresentano i rischi e le incertezze che impattano sulla società, con particolare attenzione alle politiche di gestione del rischio finanziario. Scopo di questo paragrafo è evidenziare gli specifici programmi di valutazione del rischio aziendale, richiamandosi a quanto disposto nel D.lgs. 175/2016. All’Art. 6 comma 3 il Decreto fornisce le indicazioni sugli strumenti organizzativi da istituire al fine di assicurare il presidio delle attività di governo e controllo.

*A) Regolamenti interni volti a garantire la conformità delle attività della società alle norme di tutela della concorrenza.*

- a. Come già riportato nel paragrafo “Rischi ed incertezze” fin dal 2009, la società si è dotata di un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.lgs. 231/2001. Il modello rappresenta lo strumento mediante il quale la società può garantirsi una sostanziale esenzione dalla responsabilità prevista dal Decreto, laddove essa abbia provveduto a dotarsene prima che sia posta in essere una fattispecie criminosa. 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 ISO 9001 e ISO 14001 (dal 2007), ed utilizza questa base per sviluppare procedure e 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 la 231 l'azienda si propone *in primis* di garantire la massima trasparenza e correttezza nella conduzione della propria 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. Coerentemente alle disposizioni per l'Anticorruzione (D.lgs. 190/2012) e nel rispetto della normativa per gli obblighi Trasparenza (D.lgs. 33/2013, D.lgs. 97/2016) la società ha adottato un Piano Triennale di prevenzione della Corruzione che ha tra le sue finalità il presidio dell'attività di governo, il controllo dell'attività operativa anche a tutela della concorrenza leale. A presidio di questi aspetti è stato nominato un 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) *Ufficio di controllo interno.* Dal 2002 la società dispone di una funzione interna di controllo integrata con la funzione amministrativa. Tale ufficio si interfaccia con gli organi di controllo statutario, con la società di revisione legale del bilancio, con l'organo amministrativo e con l'organismo di vigilanza comunicando sull'andamento della gestione e sulla regolarità. E' attivo un sistema di controllo di gestione 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. L'ufficio di controllo interno è strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alle dimensioni e alla complessità dell'impresa; l'ufficio riferisce all'organo amministrativo attraverso report periodici discussi, validati e presentati dall'Amministratore Delegato.

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 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 e 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 a tutela dell'ambiente.

- b. Rating di legalità. Il rating di legalità è destinato alle imprese italiane con fatturato superiore ai 2 MI 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. In data il 27 luglio 2016 Envipark ha ottenuto da AGCM il rating di legalità con un punteggio di ★★ + su un massimo di 3 stelle. Per l'attribuzione del rating di legalità è necessario il rispetto di tutti i requisiti di cui all'art. 2, commi 2 e 3, del Regolamento di AGCM, ovvero (in estrema sintesi) 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. In questa ipotesi l'impresa ha diritto all'attribuzione di un punteggio base pari a ★. Per la stella e il punteggio successivo è stata verificata la presenza di: 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). Il rating di legalità dura 2 anni.

*D) Programmi di responsabilità sociale dell'impresa.* Negli esercizi dal 2010 al 2012 la società ha pubblicato il bilancio di sostenibilità rappresentando la responsabilità sociale, ambientale ed economico finanziaria. A distanza di un quadriennio è in fase di valutazione la riproposizione di questo lavoro

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, per la tutela



dell'interesse pubblico anche attraverso controllo interno stringente, è necessario arrivare a definire un set di indicatori economico-finanziari e patrimoniali. Il monitoraggio è funzionale alla diagnosi preventiva nel rispetto del dettato dell'art. 14 comma 2 del Decreto Madia, là dove è chiesta agli amministratori l'adozione dei provvedimenti necessari per la prevenzione della crisi per correggerne gli effetti attraverso un idoneo piano.

La missione statutaria di Environment Park è l'attuazione e lo sviluppo di Parchi con lo scopo di perseguire le finalità istituzionali degli enti pubblici soci. Si tratta evidentemente di attività a supporto dell'innovazione e del trasferimento tecnologico, in sostituzione e surroga del soggetto pubblico, destinata a supportare un mercato indefinito, effimero, in molti casi precario, ma necessario a livello territoriale per stimolare sviluppo e crescita. La realizzazione parallela del Parco Tecnologico immobiliare, luogo fisico per aziende e laboratori, consente di sostenere parzialmente questo tipo di business attraverso redditi da locazione, ma non è sufficiente a ribaltare la debolezza economica della *mission*. Ogni anno la società, nell'interesse dei propri soci, cerca di generare attività sufficienti a traguardare il pareggio di bilancio, ponendosi obiettivi di efficientamento e presidio dei margini per svolgere al meglio il proprio mandato.

In fase di costituzione i soci decisero di finanziare il piano di investimenti immobiliari facendo ricorso prevalente a fonti esterne. Tale condizione ha ingenerato un precario equilibrio finanziario che ancora oggi manifesta i suoi effetti sul debito generatore di oneri finanziari e impegnando la società nei rimborsi annuali.

Gli effetti di questa debolezza economica e l'elevata dipendenza finanziaria sono dunque fattori condizionanti l'azione e i risultati di

Environment Park. Vi è tuttavia un elemento importante che contribuisce ad attenuare questo stato, sebbene il medesimo non possa considerarsi risolutivo ai fini degli equilibri: la notevole patrimonializzazione della Società. I nostri Soci possono contare su un notevole patrimonio immobiliare, ubicato in uno dei quadranti in crescita della Città di Torino: la Spina 3. Il portafoglio clienti e la sostanziale piena occupazione del sito sono conferme della bontà della location e del suo valore e, più in generale, della validità dell'iniziativa imprenditoriale.

Vi è poi un ulteriore elemento positivo da tenere in conto: i fattori di debolezza finanziaria, ancorché persistenti, stanno gradualmente attenuando i loro effetti negli anni. E' dunque importante concentrarsi sul quadriennio passato non solo sull'ultimo esercizio per osservare indicatori in lento graduale e progressivo miglioramento.

Il *set* di indicatori è scelto per misurare gli aspetti economici, finanziari e patrimoniali come sintesi dal paragrafo 3 *Indicatori di risultato*.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA					
	2013	2014	2015	2.016	TREND
Posizione Finanziaria Netta	-6.020.211	-5.424.397	-4.999.875	-4.946.257	↗

#### INDICATORI DI SITUAZIONE FINANZIARIA

	2013	2014	2015	2.016	VALORE OTTIMALE	TREND
<b>Indice di disponibilità</b> (Attivo Circolante su passività correnti)	69%	61%	65%	66%	x > 100%	→
<b>Indice di liquidità</b> (Liquidità differite+liquidità correnti/Passività correnti)	19%	13%	17%	21%	x > 100%	↗
<b>Indice di Autocopertura del Capitale Fisso</b> (Patrimonio netto/Immobilizzazioni)	38%	38%	39,5%	40,5%	100%	↗
<b>Indice di Autocopertura Fin. Delle Immobiliz</b> (Capitale permanente/Immobilizzazioni)	93%	93%	93,6%	94,6%	x > 100%	↗
<b>Indice di indipendenza finanziaria</b> (Patrimonio netto/Capitale Investito)	33%	34%	35%	36%	50%	↗

#### INDICATORI DI REDDITIVITA'

	2013	2014	2015	2.016	VALORE OTTIMALE	TREND
<b>ROE</b> (reddito netto / patrimonio netto)	-2,8%	-1,9%	2,1%	-1,2%	x > tasso btp+spread	↗
<b>ROI</b> (Reddito operativo (Ebit norm) / Capitale Investito Operativo)	-0,1%	-0,2%	0,1%	0,0%	x > tasso interesse debitore+spread	→
<b>ROS</b> (Reddito operativo (Ebit norm) / Vendite)	-0,6%	-1,7%	0,8%	-0,4%	x > tasso btp+spread	→

#### INDICATORI PATRIMONIALI

	2013	2014	2015	2.016	VALORE OTTIMALE	TREND
<b>VALORE PATRIMONIALE</b> (Patrimonio netto/Debiti aziendali)	1,29	1,47	1,51	1,65	1,00	↗

Tenuto conto di quanto detto sulla natura della *mission* societaria, sulle scelte operate in fase di investimento iniziale e sulla base delle informazioni disponibili, si evidenzia un quadro economico e finanziario ancora debole, in lento graduale e progressivo miglioramento che richiede un monitoraggio attento, una pianificazione della gestione accorta ed il confronto continuo con i soci per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e la crescita delle attività a supporto dell'innovazione.

## 7 INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON L'AMBIENTE

Tra le politiche aziendali a supporto della sostenibilità ambientale Environment Park ha adottato un sistema di gestione della qualità ambientale

fin dal 2006. Nel mese di Maggio 2016 è stato ottenuto il rinnovo della certificazione per la gestione ambientale ISO 14001 per l'organizzazione, con validità fino al 15 settembre 2018.

Anche nel 2016 la gestione ambientale si è focalizzata, oltre che sugli obiettivi ambientali stabiliti dalla Direzione, sugli aspetti ambientali ritenuti maggiormente significativi, sia in relazione ai rischi di reato ambientale mappati ai sensi del D.lgs. 231 che rispetto alla valutazione di significatività aggiornata annualmente nell'ambito del Sistema di gestione ambientale aziendale.

Protezione dell'aria. La centrale termica è stata sottoposta ai controlli di routine rispetto alle emissioni dei singoli generatori (biomassa/cippato), che hanno evidenziato il rispetto dei valori limiti di emissione previsti dalla normativa di riferimento. I controlli sull'umidità del cippato hanno evidenziato il totale rispetto dei valori limite di umidità previsti a carico del fornitore.

Protezione dell'acqua. Nel mese di agosto è stata rilasciata dalla Città Metropolitana l'autorizzazione unica ambientale per lo scarico in Dora delle acque di raffreddamento del complesso, precedentemente classificate come scarico civile. Per quanto riguarda il rischio di inquinamento idrico delle acque utilizzate dalla centralina idroelettrica, l'aspetto è stato ulteriormente minimizzato tramite passaggio all'utilizzo di olio biodegradabile per tutti gli utilizzi associati alle opere idrauliche.

Gestione rifiuti. La gestione dei rifiuti è stata svolta in conformità alle procedure aziendali, provvedendo a recepire la normativa in materia di sottoprodotti per quanto riguarda l'approvvigionamento di biomassa per uso energetico ed alcune tipologie di rifiuti recuperate per attività di sperimentazione dal laboratorio Bioenergy/Green Chemistry.

Altri ambiti. L'azienda ha ottenuto nel 2016 una produzione di energia da fonti rinnovabili (biomassa + idroelettrico) per una quantità pari a circa l'80% dell'energia consumata (traducibile in copertura indiretta del fabbisogno), in linea con gli obiettivi di promozione della produzione e utilizzo di energia rinnovabile e riduzione della CO2 della Società.

La tabella che segue rappresenta gli investimenti 2016 riconducibili alla sfera ambientale. Nello specifico si tratta di interventi migliorativi sugli impianti (caldaia, fotovoltaico, centrale frigo, e impianto idroelettrico)

<i>AMBITO DI TUTELA</i>		
	<b>ENERGIA EFFICIENZA ENERGETICA E FONTI RINNOVABILI</b>	<b>ALTRI AMBITI (protezione aria, acqua, rifiuti, suolo, ...)</b>
Immobilizzazioni materiali	40.570	-

## **8 INFORMAZIONI SU AMBIENTE E PERSONALE**

Nel corso del 2016 la gestione delle risorse umane è stata orientata al conseguimento di due obiettivi: A) una maggiore un'ottimizzazione dei processi aziendali interni volta a dar maggiore efficacia alla ricerca di nuove opportunità lavorative; B) il perseguimento dell'obiettivo di contenimento della spesa individuando modalità concesse dalla normativa di settore, con la dovuta attenzione al mantenimento di livelli di operatività necessari al raggiungimento degli obiettivi di budget e contenendo il più possibile l'impatto sui dipendenti.

Con particolare riferimento a questo secondo punto, nel corso del 2016, il costo del lavoro si attese a Euro 1.325.376 in calo del 6% rispetto al 2015. Al 31 dicembre 2016 erano presenti **32 risorse** come l'anno precedente (29 dipendenti e 3 stage), ma **con un costo consuntivo complessivo inferiore di oltre 80.000 euro rispetto al 2015**; la riduzione del costo si è avuta, oltre

che per una serie di eventi non preventivabili (ovvero l'uscita volontaria di una risorsa che però non è stata sostituita, il prolungamento dell'aspettativa e la maternità di altre), soprattutto per effetto di due azioni:

- **riduzione dell'orario e contestuale liquidazione di permessi:**  
l'azione è consistita in una riduzione dell'orario per i dipendenti compensata dalla liquidazione in busta dei permessi residui. Tale soluzione è stata scelta per conciliare da un lato l'obiettivo di risparmio economico nell'anno e dall'altro per garantire ai lavoratori un incasso mensile invariato;
- **piano di rientro delle Ferie e dei Permessi:** nel 2016 è continuata l'applicazione del piano di rientro già avviata negli esercizi precedenti, al fine di ridurre ulteriormente il consistente monte ore di ferie e permessi non goduti/usufruiti nel corso degli anni precedenti. Complessivamente, salvo pochi casi motivati il piano di rientro è stato pienamente rispettato.

A quanto sopra, si aggiunge anche il fatto che, per supportare l'operatività, c'è stato il continuo monitoraggio e il conseguente ricorso a forme di agevolazioni / incentivi, in particolare per gli stage extracurricolari.

Si conferma inoltre che il 100% dei contratti di lavoro attivi sono classificabili come "*contratti stabili*" (salvo i tre stagisti extra-curricolari); tutti i rapporti di lavoro in essere sono inquadrati con contratto a T.I., salvo un T.D. e tre stagisti extracurricolari. Rispetto all'ottimizzazione dei processi e conseguente assetto organizzativo della Società, nel corso del 2016 si rileva:

- la costituzione di Gruppo di Lavoro "Business Development" con l'obiettivo principale di effettuare una continua attività di ricerca e monitoraggio delle opportunità di mercato, in particolare nell'ambito

dei Progetti finanziati e delle gare d'appalto, andando ad individuare e creare al contempo gli strumenti e le azioni più efficaci per la proposta di servizi e attività di consulenza;

- una conseguente maggiore interscambiabilità delle risorse tra le varie aree, primo passo verso una forma di integrazione maggiore tra le varie di specializzazione, specie nel settore Innovazione & Sviluppo.

Per il 2017 si prevede il proseguimento dell'azione di riduzione temporanea del costo del lavoro con la liquidazione dei permessi residui, fino al loro esaurimento, tenendo sempre fermi i principi di garanzia dell'operatività e di basso impatto nei confronti del personale.

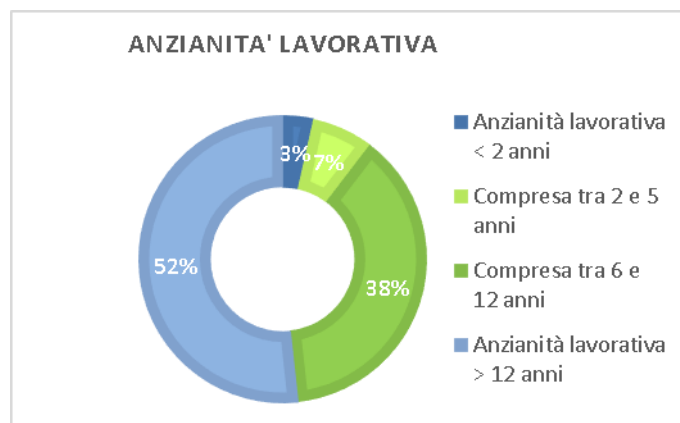
Le rappresentazioni che seguono contribuiscono a comprendere meglio le modalità con cui si esplica il rapporto tra la società e le persone, al fine valutare alcuni elementi che caratterizzano la sostenibilità sociale dell'azienda.

(NOTA GENERALE: I dati riportati in tabella si riferiscono al solo personale assunto con contratto a Tempo Indeterminato e Determinato)

	SESSO			
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	TOT
<b>Uomini</b>	1	3	9	13
<b>Donne</b>		2	14	16
<b>Età media (ANNI)</b>	48	48	40	
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>29</b>



	ANZIANITA' LAVORATIVA			
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	TOT
<b>Anzianità lavorativa &lt; 2 anni</b>			1	1
<b>Compresa tra 2 e 5 anni</b>			2	2
<b>Compresa tra 6 e 12 anni</b>			11	11
<b>Anzianità lavorativa &gt; 12 anni</b>	1	5	9	15
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>29</b>



	TIPOLOGIA CONTRATTUALE			
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	TOT
<b>Contratto a tempo indeterminato</b>	1	5	22	28
<b>Contratto a tempo determinato</b>			1	1
<b>Contratto a tempo parziale</b>				0
<b>Altre tipologie</b>				0
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>29</b>

	TITOLO STUDIO			
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	TOT
<b>Laurea</b>	1	4	19	24
<b>Diploma</b>		1	4	5
<b>Licenza media</b>				0
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>29</b>

		TURNOVER				Situazione 31.12.2016
		Situazione 1.1.2016	Assunzioni e incrementi	Dimissioni, pension. e cessazioni	Passaggi di categoria	
<b>Contratto a tempo indeterminato</b>						
	Dirigenti	1				1
	Quadri	5				5
	Impiegati	23		1		22
<b>Contratto a tempo determinato</b>						
	Dirigenti					
	Quadri					
	Impiegati		1			1
<b>Altre tipologie</b>						
	Dirigenti					
	Quadri					
	Impiegati					
<b>TOTALE</b>		<b>29</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>29</b>

(nb: l'assunzione a tempo determinato è fatta in sostituzione di maternità)

Per quanto riguarda la **formazione**, nel corso del 2016 l'attività pianificata e programmata ha riguardato prevalentemente:

- i corsi obbligatori per legge, principalmente quelli previsti dalla normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro; in particolare sono stati erogati i seguenti corsi:



- l'aggiornamento del Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza;
- la formazione obbligatoria generale e specifica per i lavoratori, compresi i lavoratori assimilati (nel caso specifico stage, ecc.);
- i corsi di aggiornamento per gli addetti al primo soccorso (5) e addetti antincendio / emergenze (7).
- due sessioni formative di aggiornamento su Modello 231, anticorruzione e trasparenza, precisamente a inizio e fine anno.

A questi vanno aggiunti ulteriori corsi seguiti da parte dei colleghi, in funzione delle specifiche tematiche trattate.

In totale, nel corso dell'anno, sono state erogate oltre 190 ore di formazione che hanno coinvolto tutti i lavoratori, ottenendo un indicatore anche superiore rispetto a quelli ottenuti negli anni precedenti ed in linea con gli obiettivi del Piano di qualità e ambiente, anche se con una media di ore di formazione/lavoratore inferiore.

	FORMAZIONE (h per tipologia contrattuale)			
	Dirigenti	Quadri	Impiegati	TOT
Ore di formazione contratto a tempo indeterminato	4	20	170	194
Ore di formazione contratto a tempo determinato			4	4
Ore di formazione altre tipologie				0
<b>TOTALE</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>174</b>	<b>198</b>
<b>h medie/risorsa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>7,6</b>	<b>6,8</b>

Per quanto riguarda la **sicurezza e la salute dei lavoratori sul luogo di lavoro** (ai sensi del D.lgs. 81 e s.m.i.), nel corso del 2016 non ci sono stati cambiamenti organizzativi, mentre nel rispetto degli obblighi normativi, si è proceduto con:

- il monitoraggio e l'attuazione del protocollo di Sorveglianza Sanitaria, mediante esecuzione delle visite mediche preventive periodiche e di specifica profilassi sanitaria sia per i dipendenti che per tutti gli altri lavoratori assimilati;

- il monitoraggio dell'andamento Infortuni: nel corso del 2016 non si è verificato alcun infortunio;
- l'aggiornamento dei documenti di valutazione del rischio e del piano di emergenza.

	ASSENTEISMO E SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO (N. H)				
	Malattia	Infortunio	Maternità	Altre cause (L. 104)	TOT
Contratto a tempo indeterminato	1078	0	104	63	1245
Contratto a tempo determinato					0
Contratto a tempo parziale					0
Altre tipologie					0
<b>TOTALE</b>	<b>1078</b>	<b>0</b>	<b>104</b>	<b>63</b>	<b>1245</b>
<b>TOT H LAVORATE</b>					<b>40087</b>
<b>NOTA: le assenze dal lavoro rappresentano il 3% delle ore lavorate</b>					<b>3,1%</b>
			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 2016 sono stati corrisposti al Consiglio di Amministrazione importi lordi per Euro 64.608. La tabella che segue rappresenta la distribuzione.

**COMPENSO AMMINISTRATORI  
ANNO 2016**

RUOLO	MANDATO	DATA DI NOMINA	Compenso
PRESIDENTE	2014-16	25/07/2014	19.928,04
AMMINISTRATORE DELEGATO	2014-16	25/07/2014	39.999,96
CONSIGLIERI	2014-16	25/07/2014	4.680,00
<b>Totale complessivo</b>			<b>64.608,00</b>

*Ai sensi della Legge regionale 2/2010, nonché ai sensi dell'art. 19 dello Statuto Sociale, si precisa quanto segue:* a) nell'anno 2016 è proseguito regolarmente il mandato amministrativo 2014-16; b) a partire dal mandato 2014-16 il compenso degli amministratori investiti di particolari cariche è

comprensivo dei gettoni di presenza<sup>3</sup>; c) nel mandato 2014-16, il ruolo di vice presidente non è stato assegnato; d) dal mandato 2014-16, l'assemblea dei soci ha stabilito che l'emolumento annuo lordo dell'amministratore delegato, deve essere pari a Euro 40.000 comprensivo dei gettoni di presenza per le riunioni del C.d.A. inclusa una quota variabile (*Management By Objectives*, MBO) pari al 30% del compenso annuo lordo, attribuito su obiettivi fissati dalla stessa assemblea. Il Compenso riconosciuto all'amministratore nell'anno 2016 è comprensivo di quota variabile.

Si precisa che tutte le informazioni relative alle remunerazioni degli amministratori sono presenti sul sito web della società sezione società trasparente organi di indirizzo politico amministrativo, e saranno aggiornate ai sensi di legge.

## **9\_EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Sulla base delle informazioni disponibili alla data di stesura del bilancio, l'esercizio 2017, appare con prospettive economiche positive.

Da un punto di vista economico nel 2017, per la prima volta, da tre anni a questa parte, sono attesi affitti e locazioni immobiliari in crescita grazie ai nuovi contratti (Istituto Italiano di Tecnologia e 3D Technologies, per un totale di 760 nuovi mq a reddito) e grazie alla messa a regime di altri 1.490 mq per contratti avviati nel corso del 2016. Per quanto riguarda i possibili *saving*, è in fase di preparazione la revisione del modello di gestione e conduzione degli impianti, fra gli altri possibili upgrade di tecnologie nel caso di coinvolgimento di Esco.

---

<sup>3</sup> Il gettone di presenza fissato dall'assemblea è di Euro 234,00

Le attività del **settore R&I** sono in ripresa. Alla data di stesura della presente Relazione il volume di attività per l'anno 2017 è stimato in crescita rispetto al 2016, e l'indice di copertura degli obiettivi di ricavo è superiore di 10 punti rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Si prevede di dar continuità alle prestazioni di servizi con Iren e Smat sulla base delle convenzioni in essere. Come accennato si sta manifestando concretamente la possibilità di cessione del Brevetto Plasma SKI ad un partner tecnico privato, anche a seguito dei menzionati risultati di sviluppo del medesimo e si è confidenti sulla possibilità di concludere l'accordo di vendita nel corso del 2017. Tra le azioni di supporto si segnala il lavoro del gruppo interno di *Business Development*, dedicato alla ricerca di nuove attività, monitoraggio bandi e gare di appalto. Come già avvenuto in passato è previsto un monitoraggio stringente, a carattere trimestrale, per verificare coperture e avanzamenti e, conseguentemente, decidere azioni gestorie più tempestive ed incisive.

Per quanto riguarda la **Centralina Idroelettrica**, l'obiettivo dell'anno è ritornare sui livelli di produzione del 2014 pari a 1,7 GWh, replicandone le performance economiche e finanziarie. Si conferma l'opportunità di massimizzare l'utilità di questo settore, valutando lo studio preliminare di fattibilità di un impianto aggiuntivo per sfruttare il dislivello naturale generato dal fiume in corrispondenza dell'opera di presa. Ovviamente l'investimento conseguente dovrà essere finanziato da uno strumento *ad hoc*.

Le politiche di gestione del costo del lavoro del 2017 sono improntate al mantenimento dei livelli dell'anno precedente.

Da un punto di vista finanziario, i flussi di cassa tracciano una traiettoria di equilibrio. La Società è in grado di onorare gli impegni assunti, proseguendo

nell'azione di riassetto del debito con l'impostazione dell'operazione di parziale consolidamento della linea concessa da banca BNL. I maggiori flussi di entrata conseguenti ai nuovi contratti immobiliari, unitamente al volume atteso per nuove attività R&I potranno contribuire a generare l'avanzo operativo-finanziario da destinare al rimborso dei prestiti.

L'impostazione della gestione di tesoreria conferma che la dote generata nel 2015 con le moratorie, il rafforzamento degli strumenti di credito a breve e il progressivo rimborso dei mutui ipotecari, unitamente agli effetti benefici dell'incremento del saldo operativo, continueranno ad avere effetti positivi e potranno contribuire a dissipare le residue rigidità / difficoltà finanziarie della Società. Il 2017 pare dunque offrire uno scenario meno perturbato rispetto al passato, dove la complessa ricerca di opportunità lavorative avviene in un mercato che ci riconosce fra gli attori del sistema piemontese a supporto alla ricerca e all'innovazione.

## **10\_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. Tale possesso a tutt'oggi non si è mai verificato;

B. 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, Environment Park S.p.A. è considerata Società "collegata" a Finpiemonte S.p.A. la quale possiede oltre un

quinto 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.

Si segnala, inoltre, che la Città di Torino possiede oltre un quinto delle azioni ordinarie.

C. La Società non dispone di sedi secondarie oltre alla sede legale, sita in Torino, Galleria San Federico N. 54 ed alla sede operativa di Via Livorno N. 60 - Torino.

D. La Società non ha mai fatto uso di strumenti finanziari derivati.

E. Le forme di indebitamento impiegate dalla Società nel corso dell'esercizio 2016 sono essenzialmente le seguenti:

- a) I finanziamenti fruttiferi da parte di alcuni Soci;
- b) I mutui ipotecari concessi da alcuni Istituti di credito;
- c) I debiti verso la Regione Piemonte / Finpiemonte per schede FIP;
- d) Gli scoperti di conto corrente bancario.

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

## **11\_CONCLUSIONI**

Con la presentazione del Bilancio 2016 si conclude il triennio di mandato amministrativo per il Consiglio di Amministrazione e per il Collegio Sindacale. I tre anni trascorsi hanno segnato una svolta stabilizzatrice degli andamenti societari, contribuendo a dotare l'azienda degli assetti organizzativi, finanziari e operativi adeguati per affrontare il prossimo futuro.

I segnali di fine 2013 non davano visibilità chiara, offrivano chiavi di lettura contrastanti e rischiavano di condizionare la parabola gestionale. Il perdurare della crisi dei mercati e la forte instabilità della recessione rischiavano di aggravare ulteriormente la situazione, ed è per questo che il primo atto del nuovo mandato è stato quello di varare un piano industriale triennale basato su azioni ordinarie di riequilibrio finanziario, rilancio delle attività e riordino degli assetti organizzativi. Nel corso del mandato, il Piano è divenuto sempre più la traccia chiara da seguire, lo stimolo al miglioramento continuo, e anche se non tutte le azioni sono state realizzate nelle forme e nei modi che si immaginavano, esso è servito per attraversare indenni il triennio di recessione e debolezza dei mercati.

Come esposto nei paragrafi precedenti la società si muove in un mercato R&I effimero, discontinuo e indefinito, che richiede un grande sforzo di adattamento per generare attività di trasferimento tecnologico utili al sistema, ma che purtroppo, a causa del profilo economico debole, si riflettono sul bilancio. È chiaro tuttavia il convincimento che la missione statutaria di Environment Park di l'attuazione e sviluppo di Parchi Tecnologici con lo scopo di perseguire le finalità istituzionali degli enti pubblici soci, è stata pensata in surroga del soggetto pubblico, proprio per stimolare a livello territoriale l'innovazione come fattore di sviluppo e di crescita.

Importante e significativa è stata l'azione efficientamento che ha generato un volume di *saving* strutturali significativo.

La solidità patrimoniale degli immobili e il ritorno economico della loro gestione, fungono da elemento stabilizzatore per Envipark, pur tuttavia subendo le intemperie della crisi di un mercato torinese del Real Estate ancora molto debole. E' in questo quadro che il Parco dimostra oggi, con una

condizione sostanziale piena occupazione un risultato tangibile, destinato a riversare la sua utilità anche nel prossimo mandato.

Altra importante peculiarità del triennio concluso è stato il compimento delle azioni finanziarie del Piano, fondamentali per rafforzare gli strumenti necessari per gestione di tesoreria. Moratoria dei prestiti soci, ampliamento delle linee di credito, revisione dei tassi, consolidamento del debito, sono le basi che consegnano oggi un quadro certamente più chiaro con prospettive più solide per il prossimo futuro.

Giova ricordare infine che la vitalità dimostrata dall'azienda in questi anni, proviene in larga misura dall'operato della struttura, persone che con il loro lavoro rendono possibile tutto ciò, senza le quali nessun obiettivo potrebbe essere raggiunto, e a cui tutti noi rivolgiamo il nostro ringraziamento.

In relazione a quanto sopra esposto nonché all'ulteriore informativa contenuta nella Nota integrativa, Vi invitiamo ad approvare il presente Progetto di Bilancio che si chiude con una perdita di Euro 199.719.

**Per il Consiglio di amministrazione**

**Il Presidente**

Mauro Chianale



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

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	GALLERIA SAN FEDERICO 54, 10100 TORINO (TO)
Codice Fiscale	07154400019
Numero Rea	TO 849538
P.I.	07154400019
Capitale Sociale Euro	11.406.780 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

## Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	1.487	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	4.455	1.601
6) immobilizzazioni in corso e acconti	300	8.868
7) altre	7.972	13.558
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>14.214</b>	<b>24.027</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	37.885.472	39.217.397
2) impianti e macchinario	2.476.900	2.615.136
3) attrezzature industriali e commerciali	73.959	101.014
5) immobilizzazioni in corso e acconti	58.758	53.688
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>40.495.089</b>	<b>41.987.235</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	23.500	23.850
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>23.500</b>	<b>23.850</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>23.500</b>	<b>23.850</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>40.532.803</b>	<b>42.035.112</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	61.957	-
3) lavori in corso su ordinazione	3.201.362	3.851.614
<b>Totale rimanenze</b>	<b>3.263.319</b>	<b>3.851.614</b>
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	889.050	817.412
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>889.050</b>	<b>817.412</b>
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	33.399	22.644
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>33.399</b>	<b>22.644</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	112.134	94.738
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>112.134</b>	<b>94.738</b>
5-ter) imposte anticipate		
	16.321	35.175
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	53.914	24.713
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.616	5.545
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>58.530</b>	<b>30.258</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>1.109.434</b>	<b>1.000.227</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	360.666	368.835
3) danaro e valori in cassa	1.825	1.698
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>362.491</b>	<b>370.533</b>

Totale attivo circolante (C)	4.735.244	5.222.374
D) Ratei e risconti	49.704	59.227
Totale attivo	45.317.751	47.316.713
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	11.406.780	11.406.780
III - Riserve di rivalutazione	5.197.110	5.197.110
IV - Riserva legale	4.242	2.474
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	11.994	-
Varie altre riserve	1	2
Totale altre riserve	11.995	2
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	(21.593)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(199.719)	35.355
Totale patrimonio netto	16.420.408	16.620.128
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	9	-
Totale fondi per rischi ed oneri	9	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	624.572	571.054
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.121.741	1.321.741
Totale debiti verso soci per finanziamenti	1.121.741	1.321.741
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.094.036	3.062.736
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.007.795	815.580
Totale debiti verso banche	4.101.831	3.878.316
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	85.176	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	170.351
Totale debiti verso altri finanziatori	85.176	170.351
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.328.854	2.921.467
Totale acconti	2.328.854	2.921.467
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.087.908	977.984
Totale debiti verso fornitori	1.087.908	977.984
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	87.062	156.662
Totale debiti verso imprese collegate	87.062	156.662
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	66.677	404.430
Totale debiti tributari	66.677	404.430
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	62.139	4.724
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	62.139	4.724
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	270.126	455.397
esigibili oltre l'esercizio successivo	117.216	119.982
Totale altri debiti	387.342	575.379
Totale debiti	9.328.730	10.411.054

---

E) Ratei e risconti	18.944.032	19.714.477
Totale passivo	45.317.751	47.316.713

## Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.383.916	4.845.937
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	41.987	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(650.252)	(80.888)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	867.144	905.202
altri	58.049	473.619
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>925.193</b>	<b>1.378.821</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>5.700.844</b>	<b>6.143.870</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	14.669	37.402
7) per servizi	2.210.978	2.130.860
8) per godimento di beni di terzi	18.512	9.563
9) per il personale		
a) salari e stipendi	957.169	1.016.514
b) oneri sociali	296.575	313.736
c) trattamento di fine rapporto	71.632	75.489
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>1.325.376</b>	<b>1.405.739</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	9.786	13.975
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.625.867	1.652.061
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	5.586	1.907
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>1.641.239</b>	<b>1.667.943</b>
14) oneri diversi di gestione	510.429	566.520
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>5.721.203</b>	<b>5.818.027</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(20.359)</b>	<b>325.843</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	32	83
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>32</b>	<b>83</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>32</b>	<b>83</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	138.553	156.537
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>138.553</b>	<b>156.537</b>
17-bis) utili e perdite su cambi	36	38
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(138.485)</b>	<b>(156.416)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(158.844)</b>	<b>169.427</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	22.012	110.254
imposte differite e anticipate	18.863	23.818
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>40.875</b>	<b>134.072</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(199.719)</b>	<b>35.355</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(199.719)	35.355
Imposte sul reddito	40.875	134.072
Interessi passivi/(attivi)	138.521	156.416
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(20.323)	325.843
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	71.632	75.489
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.635.653	1.666.036
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	0	0
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>1.707.285</b>	<b>1.741.525</b>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.686.962	2.067.368
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	588.295	80.888
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(82.393)	(153.078)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	40.324	(149.580)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	9.523	(13.429)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(770.445)	(1.109.293)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(1.087.793)	69.370
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(1.302.489)</b>	<b>(1.275.122)</b>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	384.473	792.246
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(138.521)	(156.416)
(Imposte sul reddito pagate)	(40.875)	(134.072)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(18.114)	(35.992)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>(197.510)</b>	<b>(326.480)</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>186.963</b>	<b>465.766</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(133.721)	(35.590)
Disinvestimenti	0	0
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	27	(5.654)
Disinvestimenti	0	0
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	350	0
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(133.344)</b>	<b>(41.244)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		

Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	31.300	(292.799)
Accensione finanziamenti	500.000	-
(Rimborso finanziamenti)	(592.961)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(61.661)	(292.799)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(8.042)	131.723
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	368.835	236.908
Danaro e valori in cassa	1.698	1.902
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	370.533	238.810
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	360.666	368.835
Danaro e valori in cassa	1.825	1.698
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	362.491	370.533
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

## Nota integrativa, parte iniziale

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2016 - costituito da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto finanziario e Nota integrativa - è stato redatto secondo le disposizioni degli Articoli 2423 e seguenti del Codice civile, integrate dai Principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità nella loro versione revisionata nel 2016. In particolare, sono state rispettate le clausole generali di costruzione del Bilancio (Art. 2423 del Codice civile), i suoi principi di redazione (Art. 2423 bis) e 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.

Gli effetti derivanti dalla prima adozione delle norme del DLgs. 139/2015 e dei pertinenti Principi contabili nazionali sono stati imputati, ove presenti, alla voce "Utili (perdite) portati a nuovo" del Patrimonio netto, come richiesto dall'OIC 29.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2016 è redatto in unità di Euro. Le differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in unità di Euro sono allocati all'apposita riserva di Patrimonio netto.

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

A seguito delle novità introdotte dal DLgs. 139/2015, con particolare riferimento agli schemi di Stato patrimoniale e di Conto economico e ai criteri di valutazione, si è reso necessario (come richiesto dal comma 5 dell'articolo 2423-ter del Codice civile) rideterminare, ai soli fini comparativi, i dati al 31.12.2015. Le modifiche ai dati dell'esercizio precedente hanno principalmente interessato la riclassifica delle componenti straordinarie le quali sono state allocate nelle Voci A) 5 (Altri ricavi e proventi) e B) 14 (Oneri diversi di gestione) del Conto economico.

Al fine di fornire una maggiore informativa, è stata predisposta una suddivisione delle seguenti Voci del Conto economico:

- Il Conto "Ricavi delle vendite e delle prestazioni", di cui al punto A) 1, è stato suddiviso in quattro voci: "Servizi immobiliari", "Commesse, progetti e consulenze", "Cessione energia elettrica" e "Rimborsi spesa" che riflettono le principali tipologie di attività di Environment Park;
- Il Conto "Altri Ricavi e proventi", di cui al punto A) 5 è stato suddiviso in tre voci: "Ricavi e proventi diversi", "Contributi" e "Proventi straordinari";
- Il Conto "Oneri diversi di gestione", di cui al punto B) 14 è stato suddiviso in due voci: "Costi ed oneri diversi" e "Oneri straordinari".

La Società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'Art. 12 co. 2 del DLgs. 139/2015, di non applicare il criterio del costo ammortizzato alle componenti delle voci dell'esercizio precedente che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio.

Inoltre, la Società si è avvalsa della facoltà 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.

Le disposizioni dettate dall'Art. 2423 co. 1 del Codice civile, hanno reso obbligatoria, dall'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2016, la redazione del Rendiconto finanziario, documento che la Società già predispose da diversi anni, utilizzando lo schema del metodo indiretto previsto dall'OIC 10).

Con riferimento al presupposto della continuità aziendale, si ritiene che il mantenimento delle linee di credito di cui la Società complessivamente dispone ed il previsto trend economico operativo positivo, consentiranno ad Environment Park di far fronte regolarmente agli impegni finanziari attualmente prevedibili per l'esercizio in corso e per il prossimo futuro, come previsto dal piano finanziario dell'azienda.



## 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.

### Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

La voce non è presente in Bilancio.

## Immobilizzazioni

### Immobilizzazioni immateriali

Le Immobilizzazioni immateriali sono rappresentate da Costi d'impianto e di ampliamento, Software, Spese per realizzazione Sito internet ed Altri oneri pluriennali. Sono stati, inoltre, capitalizzati nella voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" i costi già sostenuti per il Diritto di brevetto - Plasma Jet.

Tali costi 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 applicati i seguenti criteri:

- al costo originario del Software si è applicata la percentuale del 50%;
- ai costi d'impianto e di ampliamento, alle Spese per la realizzazione del Sito internet ed agli Altri Oneri pluriennali, la percentuale del 20%.

### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	-	145.770	8.868	75.180	229.818
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	144.169	-	61.622	205.791
Valore di bilancio	-	1.601	8.868	13.558	24.027
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	1.859	6.682	53.389	-	61.930
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	(61.957)	-	(61.957)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	0	0
Ammortamento dell'esercizio	372	3.828	-	5.586	9.786
Totale variazioni	1.487	2.854	(8.568)	(5.586)	(9.813)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	1.859	152.452	300	27.930	182.541

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	372	147.997	-	19.958	168.327
<b>Valore di bilancio</b>	1.487	4.455	300	7.972	14.214

Il valore netto delle Immobilizzazioni immateriali ha subito nel corso del 2016 un decremento di Euro 9.813, determinato dalle seguenti movimentazioni:

- Nuove acquisizioni: Euro 61.930;
- Quote di ammortamento di competenza: - Euro 9.786;
- Riclassifica Brevetto Plasma Ski tra le Rimanenze di Magazzino: - Euro 61.957.

Le nuove acquisizioni si riferiscono ai seguenti cespiti:

- Spese d'impianto e di ampliamento: Euro 1.859;
- Software: Euro 6.682;
- Spese per Brevetto Plasma Ski: Euro 53.389.

La riclassifica del Brevetto Plasma Ski tra le Rimanenze di Magazzino (Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati) é dovuta al fatto che il Brevetto in questione é destinato alla vendita entro breve periodo.

Nel corso dell'esercizio in chiusura non si sono realizzate dismissioni, salvo lo stralcio di Oneri accessori su finanziamenti originariamente iscritti nell'attivo per Euro 47.250 e totalmente ammortizzati.

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 consistono in Aree e Fabbricati in proprietà, da Impianti generici e specifici, da Attrezzature generiche e da Attrezzature scientifiche.

Sono stati, inoltre, capitalizzati nella voce "Immobilizzazioni in corso e acconti" i costi sostenuti per l'ampliamento delle Centralina idroelettrica e per l'adeguamento di alcuni settori aziendali.

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 cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, che avviene di solito quando viene trasferito il titolo di proprietà. In ogni caso, il principio afferma che se, 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.

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 – tenuto conto 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 2016, 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 telefonici 20%
- Impianti d'allarme 30%
- Opere elettromeccaniche centrale elettrica 7%
- Opere idrauliche fisse Centrale elettrica 1%
- Attrezzature 15%
- Mobili e macchine ordinarie d'ufficio 12%
- Macchine ufficio elettroniche 20%
- Arredamento locali mensa 15%
- Autoveicoli 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	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	50.771.025	3.436.504	2.614.853	53.688	56.876.070
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	11.553.628	821.368	2.513.839	-	14.888.835
<b>Valore di bilancio</b>	39.217.397	2.615.136	101.014	53.688	41.987.235
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	107.387	12.360	8.904	5.070	133.721
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	-	0	-	0
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	1.439.312	150.596	35.959	-	1.625.867
<b>Totale variazioni</b>	(1.331.925)	(138.236)	(27.055)	5.070	(1.492.146)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	50.878.412	3.448.864	2.586.437	58.758	56.972.471
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	12.992.940	971.964	2.512.478	-	16.477.382
<b>Valore di bilancio</b>	37.885.472	2.476.900	73.959	58.758	40.495.089

Il valore netto delle Immobilizzazioni materiali ha subito nel corso del 2016 un decremento di Euro 1.492.146, determinato dalle seguenti movimentazioni:

- Nuove acquisizioni: Euro 133.721;
- Quote di ammortamento di competenza: - Euro 1.625.867.

Le nuove acquisizioni si riferiscono ai seguenti cespiti:

- Spese incrementative su Immobili Lotto II: Euro 107.387;
- Opere elettromeccaniche Centrale elettrica: Euro 5.200;
- Impianti di allarme: Euro 7.160;
- Attrezzature scientifiche per Laboratori: Euro 670;
- Macchine ufficio elettroniche: Euro 8.234;
- Opere di ampliamento Centrale elettrica in corso di realizzazione: Euro 5.070.

Nel corso dell'esercizio in chiusura sono state alienate tre Attrezzature scientifiche, aventi un costo storico di Euro 37.320, il cui procedimento di ammortamento era concluso. La suddetta cessione ha determinato il conseguimento di una plusvalenza di Euro 2.300, iscritta nella Voce "Altri ricavi e proventi" del Conto economico.

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.

## Operazioni di locazione finanziaria

La Società non ha in corso operazioni di locazione finanziaria.

## Immobilizzazioni finanziarie

Le Immobilizzazioni finanziarie sono valutate al costo sostenuto dalla Società.

Esse sono esclusivamente rappresentate da modeste quote di partecipazione in Imprese non controllate, né collegate, né controllanti.

Risultano iscritte a Bilancio complessivi Euro 23.500.

Non esistono presupposti per la svalutazione delle suddette partecipazioni.

Nel corso del 2016 è stata stralciata la Partecipazione nel Consorzio Sant'Andrea, avente un costo storico di Euro 850 ed è stata acquisita una piccola Partecipazione nel Consorzio Unionenergia di Euro 500.

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	23.850	23.850
<b>Valore di bilancio</b>	23.850	23.850
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	500	500
<b>Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)</b>	850	850
<b>Totale variazioni</b>	(350)	(350)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	23.500	23.500
<b>Valore di bilancio</b>	23.500	23.500

## Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

La presente voce non è iscritta a Bilancio.

## Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

La presente voce non è iscritta a Bilancio.

## Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

La presente voce non è iscritta a Bilancio.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La presente voce non è iscritta a Bilancio.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le Immobilizzazioni finanziarie possedute da Environment Park, rappresentate da due modeste quote di partecipazioni in Società non controllate né collegate, sono iscritte a Bilancio in base al costo di acquisto.

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	23.500	23.500

## Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Agenzia per l'Energia	23.000	23.000
Consorzio Unionenergia	500	500
<b>Totale</b>	<b>23.500</b>	<b>23.500</b>

## Attivo circolante

L'attivo circolante, di complessivi Euro 4.735.244, si compone dei seguenti elementi:

- Rimanenze: Euro 3.263.319;
- Crediti: Euro 1.109.434;
- Disponibilità liquide: Euro 362.491.

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, ossia con il metodo della "percentuale di completamento", tenuto conto della stato di realizzazione dei lavori alla data del 31 Dicembre 2016.

I Prodotti in corso di lavorazione sono essenzialmente rappresentati dai costi sostenuti per l'ottenimento del Brevetto Plasma Ski che si reputa di cedere e terzi entro la fine dell'esercizio 2017. 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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	61.957	61.957
Lavori in corso su ordinazione	3.851.614	(650.252)	3.201.362
<b>Totale rimanenze</b>	<b>3.851.614</b>	<b>(588.295)</b>	<b>3.263.319</b>

Le Rimanenze, rispetto al precedente esercizio, hanno subito un decremento di Euro 588.295 principalmente dovuto al differente importo dei lavori in corso di ordinazione alla fine dell'esercizio.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono rilevati in bilancio al loro presumibile valore di realizzo.

La Società, ai sensi dell'art. 12 co. 2 del DLgs. 139/2015 e del quarto comma dell'Art. 2423 C.C., ha ritenuto di non applicare il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale, sia ai crediti dell'esercizio precedente che non hanno ancora esaurito i loro effetti in Bilancio sia ai crediti dell'esercizio corrente. Si ritiene, infatti, che l'osservanza di tale criterio valutativo avrebbe effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

I crediti vengono adeguati al presumibile valore di realizzo, tramite lo stanziamento di apposito fondo svalutazione crediti, conteggiato in base ad un'analisi circa le concrete possibilità di svalutazione dei medesimi, individualmente considerati, in un'ottica prudenziale e tenuto conto delle situazioni di insolvenza manifestatesi.

I crediti ammontano, alla data del 31 dicembre 2016, a euro 1.109.434, così suddivisi:

- Crediti verso clienti: Euro 889.050;
- Crediti verso Imprese collegate: Euro 33.399;
- Crediti tributari: Euro 112.134;
- Imposte anticipate: Euro 16.321;
- crediti verso altri: Euro 58.530.

Tutti i crediti sono vantati verso debitori italiani, fatta eccezione per il credito verso un Cliente tunisino di Euro 55.705. 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 11.661 e si riferisce a Imposte anticipate (euro 7.045) e a Crediti verso altri (euro 4.616). Tutti gli altri importi hanno, invece, scadenza entro i 12 mesi.

I crediti verso clienti ammontano a Euro 889.050, importo ottenuto detraendo al valore nominale dei crediti stessi svalutazioni per euro 182.315.

I crediti verso Imprese collegate esprimono una posizione creditoria nei confronti della collegata FinPiemonte S.p.A., in relazione all'affitto di un magazzino di proprietà di Environment Park.

I crediti tributari, iscritti al valore nominale, si riferiscono alle seguenti imposte e tasse: - IRES: euro 81.582; - IRAP: euro 7.667; - Credito d'imposta per impianti a biomasse: euro 21.738; - Imposta sostitutiva su rivalutazione TFR: euro 1.147.

Le imposte anticipate si riferiscono a differenze temporanee derivanti dalla deducibilità differita di componenti negative di reddito iscritte in bilancio nell'esercizio di competenza e, in particolare, dal fatto che il Fondo svalutazione crediti eccede la misura prevista dalla normativa tributaria.

I Crediti verso altri si riferiscono a: - Anticipi a fornitori: euro 45.119; Crediti verso Inail: euro 1.145; Crediti verso Inps: euro 181; Risarcimenti assicurativi: euro 3.070; - Crediti verso terzi: euro 4.399; - Depositi cauzionali: euro 4.616.

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

I Crediti iscritti nell'attivo circolante ammontano a Euro 1.109.434, rispetto al valore di Euro 1.000.227 registrato al 31 Dicembre 2015.

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

- Crediti verso clienti: + 82.393;
- Crediti tributari: + 17.396;
- Imposte anticipate: - 18.854;
- Crediti verso altri: + 28.272.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	817.412	71.638	889.050	889.050	-
<b>Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante</b>	22.644	10.755	33.399	33.399	-
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	94.738	17.396	112.134	112.134	-
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	35.175	(18.854)	16.321		
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	30.258	28.272	58.530	53.914	4.616
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.000.227	109.207	1.109.434	1.088.497	4.616

Le variazioni dei crediti derivano essenzialmente dall'ordinaria attività di gestione aziendale.

## Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti iscritti in Bilancio si riferiscono ad operazioni eseguite dalla Società sul territorio nazionale, ad eccezione di un credito verso un Cliente Tunisino (Ministere de l'Industrie e de l'Energie) che al 31 Dicembre 2016 ammontava a nominali Euro 55.705.

## 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.

Le valute estere presenti nelle casse sociali alla data di chiusura del Bilancio sono state iscritte al cambio del 31 Dicembre 2016.

Le differenze rispetto ai prezzi di acquisto hanno generato, nel loro complesso, un modesto Utile su cambi che è stata iscritto alla voce C17 bis del Conto economico.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	368.835	(8.169)	360.666
Denaro e altri valori in cassa	1.698	127	1.825
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>370.533</b>	<b>(8.042)</b>	<b>362.491</b>

Le disponibilità liquide alla data del 31 Dicembre 2016 hanno rilevato, rispetto al precedente esercizio, un lieve decremento pari a Euro 8.042, essenzialmente dovuto all'ordinaria attività di gestione.

## Ratei e risconti attivi

La voce ammonta a Euro 49.704 e riguarda esclusivamente risconti attivi derivanti da costi sostenuti nell'esercizio, la cui competenza è in parte da attribuirsi agli esercizi successivi. Le principali voci riguardano Allestimenti eseguiti a clienti, Prestazioni di servizi e diritti amministrativi, Canoni locativi, Assicurazioni e Manutenzioni in abbonamento.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	59.227	(9.523)	49.704
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>59.227</b>	<b>(9.523)</b>	<b>49.704</b>

Le variazioni in commento 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 veramente 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 2016, ammonta a Euro 16.420.408 ed è costituito dalle seguenti Voci:

- Capitale sociale Euro 11.406.780;
- Riserva di rivalutazione: Euro 5.197.110;
- Riserva legale: Euro 4.242;
- Riserva straordinaria: Euro 11.994;
- Riserva da arrotondamento Euro: Euro 1;
- Perdita dell'esercizio Euro 199.719.

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio netto al 31 Dicembre 2016 si è ridotto di Euro 199.720 rispetto al precedente esercizio. La variazione deriva essenzialmente dalla perdita conseguita nell'anno in chiusura. L'utile netto di Euro 35.355, conseguito nel precedente esercizio, è stato così destinato:

- per Euro 21.593 a copertura delle perdite portate a nuovo;
- per Euro 1.768 alla Riserva legale;
- per Euro 11.994 alla Riserva straordinaria.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
<b>Capitale</b>	11.406.780	-	-	-		11.406.780
<b>Riserve di rivalutazione</b>	5.197.110	-	-	-		5.197.110
<b>Riserva legale</b>	2.474	-	1.768	-		4.242
<b>Altre riserve</b>						
<b>Riserva straordinaria</b>	-	-	11.994	-		11.994
<b>Varie altre riserve</b>	2	-	-	1		1
<b>Totale altre riserve</b>	2	-	11.994	1		11.995
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	(21.593)	-	-	21.593		-
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	35.355	(35.355)	-	-	(199.719)	(199.719)
<b>Totale patrimonio netto</b>	16.620.128	(35.355)	13.762	21.594	(199.719)	16.420.408

### **Dettaglio delle varie altre riserve**

Descrizione	Importo
<b>Riserva Straordinaria</b>	11.994
<b>Riserva arrotondamento Euro</b>	1
<b>Totale</b>	1



Le variazioni delle voci del Patrimonio netto intervenute nel corso dell'esercizio derivano unicamente, come già evidenziato, dalla destinazione dell'Utile dell'anno 2015 a copertura delle perdite pregresse (€ 21.593) a Riserva legale (€ 1.768) e alla Riserva straordinaria (€ 11.994), nonché dal conseguimento della perdita dell'esercizio in chiusura.

## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Il Patrimonio netto si compone:

- del Capitale sociale per Euro 11.406.780;
- della Riserva di rivalutazione per Euro 5.197.110;
- della Riserva legale per Euro 4.242;
- della Riserva straordinaria per Euro 11.994;

a cui va sottratta la:

- Perdita dell'esercizio in chiusura per Euro 199.719.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
<b>Capitale</b>	11.406.780	Capitale	B	0	-
<b>Riserve di rivalutazione</b>	5.197.110	Riserva di capitali	A - B	5.197.110	1.228.955
<b>Riserva legale</b>	4.242	Riserva di utili	A - B	4.242	-
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria</b>	11.994	Riserva di utili	A - B - C	11.994	-
<b>Varie altre riserve</b>	1			1	-
<b>Totale altre riserve</b>	11.995			11.995	-
<b>Totale</b>	16.620.127			5.213.347	1.228.955
<b>Quota non distribuibile</b>				5.201.353	
<b>Residua quota distribuibile</b>				11.994	

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 copertura delle perdite (B) e per la distribuzione ai Soci (C).

Non sussistono vincoli nello Statuto sociale agli utilizzi suddetti, per le Riserve presenti in Bilancio.

L'Organo amministrativo ritiene corretto considerare non distribuibile ai soci la riserva di rivalutazione ex DL 185 /2008, in quanto espressione di maggiori valori non realizzati.

## Fondi per rischi e oneri

I Fondi per rischi ed oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali al 31 Dicembre 2016 non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

L'unico Fondo presente in Bilancio è rappresentato da un modestissimo Fondo per Imposte differite.

	Fondo per imposte anche differite	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	9	9
<b>Totale variazioni</b>	9	9
<b>Valore di fine esercizio</b>	9	9

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto a Bilancio in base alle indennità maturate dal personale dipendente alla data del 31 Dicembre 2016, calcolate in base al disposto di cui all'Art. 2120 del Codice civile ed alla vigente legislazione lavoristica. Esso ammonta a complessivi Euro 624.572.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	571.054
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	71.623
Utilizzo nell'esercizio	18.105
Totale variazioni	53.518
Valore di fine esercizio	624.572

## Debiti

I Debiti, alla data del 31 Dicembre 2016 sono iscritti al loro valore nominale ed ammontano a complessivi Euro 9.328.730. 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 8.203.719 mentre quelli esigibili oltre l'esercizio successivo ammontano a Euro 1.125.011 e si riferiscono a Mutui bancari (Euro 1.007.795) e Altri debiti - Depositi cauzionali (Euro 117.216).

La Società, ai sensi dell'art. 12 co. 2 del DLgs. 139/2015 e del quarto comma dell'Art. 2423 C.C., ha ritenuto di non applicare il criterio del costo ammortizzato, sia ai debiti dell'esercizio precedente che non hanno ancora esaurito i loro effetti in Bilancio, sia ai debiti dell'esercizio corrente. Si ritiene, infatti, che l'osservanza di tale criterio valutativo avrebbe effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

I debiti sono così suddivisi:

- Debiti verso Soci per finanziamenti: Euro 1.121.741;
- Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 3.094.036;
- Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo: Euro 1.007.795;
- Debiti verso altri finanziatori esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 85.176;
- Acconti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 2.328.854;
- Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 1.087.908;
- Debiti verso Imprese collegate esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 87.062;
- Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 66.677;
- Debiti verso Istituti di previdenza esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 62.139;
- Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 270.126;
- Altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo: Euro 117.216.

Si precisa che i Debiti verso Imprese collegate si riferiscono esclusivamente ad una posizione debitoria verso FinPiemonte S.p.A., relativa a interessi passivi su finanziamento e commissioni su fidejussione.

## Variazioni e scadenza dei debiti

I Debiti registrano, rispetto al 31 Dicembre 2015, un decremento di Euro 1.082.324. La variazione conferma il trend degli ultimi esercizi che ha visto un progressivo contenimento dell'indebitamento.

Le variazioni di ciascuna voce 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 soci per finanziamenti	1.321.741	(200.000)	1.121.741	-	1.121.741
Debiti verso banche	3.878.316	223.515	4.101.831	3.094.036	1.007.795
Debiti verso altri finanziatori	170.351	(85.175)	85.176	85.176	-
Acconti	2.921.467	(592.613)	2.328.854	2.328.854	-
Debiti verso fornitori	977.984	109.924	1.087.908	1.087.908	-
Debiti verso imprese collegate	156.662	(69.600)	87.062	87.062	-
Debiti tributari	404.430	(337.753)	66.677	66.677	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.724	57.415	62.139	62.139	-
Altri debiti	575.379	(188.037)	387.342	270.126	117.216
<b>Totale debiti</b>	<b>10.411.054</b>	<b>(1.082.324)</b>	<b>9.328.730</b>	<b>7.081.978</b>	<b>2.246.752</b>

La riduzione dei debiti è principalmente dovuta al rimborso dei mutui in essere. Le variazioni delle voci relative agli acconti, ai debiti verso fornitori, ai debiti verso Società collegate (FinPiemonte S.p.A), ai debiti tributari, ai debiti verso gli Enti di previdenza e di assistenza sociale e agli altri debiti, derivano dall'ordinaria attività di gestione.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti iscritti nel passivo si riferiscono a rapporti accessi in Italia, ad eccezione dei seguenti debiti verso Fornitori:

- Paesi bassi: Euro 204;
- Svizzera: Euro 4.200;
- Tunisia: Euro 339.

### 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 fondiario stipulato con Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. nel corso del 2006, di originari Euro 4.500.000, assistito da garanzia ipotecaria iscritta sugli immobili di proprietà sociale, ubicati in Torino, Via Livorno N. 60. Alla data del 31 Dicembre 2016 l'importo residuo di detto Mutuo era di Euro 815.580. La scadenza del finanziamento è stabilita al 31 Dicembre 2019.

- 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. Alla data del 31 Dicembre 2016 l'importo residuo di detto mutuo era di Euro 500.000 non avendo ancora avuto inizio il rimborso. La scadenza del finanziamento è stabilita al 16 Marzo 2026.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	1.121.741	1.121.741
Debiti verso banche	1.315.580	1.315.580	2.786.251	4.101.831
Debiti verso altri finanziatori	-	-	85.176	85.176
Acconti	-	-	2.328.854	2.328.854
Debiti verso fornitori	-	-	1.087.908	1.087.908
Debiti verso imprese collegate	-	-	87.062	87.062
Debiti tributari	-	-	66.677	66.677
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	62.139	62.139
Altri debiti	-	-	387.342	387.342
<b>Totale debiti</b>	<b>1.315.580</b>	<b>1.315.580</b>	<b>8.013.150</b>	<b>9.328.730</b>

La Società nel corso del 2016 ha regolarmente proceduto al rimborso del Mutuo Ipotecario acceso con Unicredit Banca che, conseguentemente, si è sensibilmente ridotto.

Il rimborso del Mutuo acceso nel corso del 2016 con il credito Valtellinese avrà inizio ad Aprile 2017.

### Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

## Finanziamenti effettuati da soci della società

Environment Park sta utilizzando i finanziamenti concessi da due dei suoi azionisti.

I suddetti finanziamenti sono stati oggetto di negoziazione nel corso dell'esercizio 2014, ottenendo dai Soci una consistente proroga nelle rate di rimborso. Il loro ammontare è passato da Euro 1.321.741 del 2015 a Euro 1.121.741 al termine del 2016, a seguito dei rimborsi (Euro 200.000) eseguiti nel corso dell'esercizio.

Si specifica che per tutti i finanziamenti concesso dai Soci ad Environment Park S.p.A. non è stata prevista una clausola espressa di postergazione.

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.

## **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 41.133;
- Risconti passivi Euro 18.902.899.

I Ratei passivi si riferiscono principalmente a Oneri su contributi su progetti, Interessi passivi e Canoni vari.

I Risconti passivi riguardano principalmente Contributi ricevuti per la realizzazione del Parco tecnologico e Contributi per adeguamento locali; sono inoltre presenti Risconti su Spese telefoniche e Allestimento locali.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	7.995	33.138	41.133
<b>Risconti passivi</b>	19.706.482	(803.583)	18.902.899
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	19.714.477	(770.445)	18.944.032

Nel corso del 2016 i Ratei ed i Risconti passivi si sono decrementati di Euro 770.445, principalmente in conseguenza della progressiva imputazione dei contributi ricevuti, ai Ricavi del Conto economico, nonché dell'ordinaria attività di gestione.

## 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.

A seguito dell'eliminazione dell'area straordinaria nel nuovo schema di Bilancio previsto dall'Art. 2425 del Codice civile (modificato dal D.Lgs 139/2015), i corrispondenti proventi e oneri relativi all'esercizio chiuso al 31/12/2015 sono stati riallocati, a fini comparativi, alle altre Voci di Conto economico, sulla base delle indicazioni fornite dall'OIC 12. In particolare, considerata la rilevanza che l'Area straordinaria ha avuto nell'esercizio 2015, si è ritenuto di inserire tra i dettagli della Voce A) 5 il conto "Proventi straordinari e tra i dettagli della Voce B/14 il conto "Oneri straordinari".

## **Valore della produzione**

Il Valore della produzione ammonta a Euro 5.700.844 e, rispetto al precedente esercizio, ha registrato un decremento di Euro 443.026. Il dato comparativo risente notevolmente del fatto che i rilevanti proventi che l'anno precedente erano allocati nell'area straordinaria (€ 343.521) vengono ora iscritti nella sezione in esame.

Il Valore della produzione è così composto:

- Ricavi delle vendite e delle prestazioni Euro 5.383.916;
- Variazione delle Rimanenze di Prodotti in corso di lavorazione Euro 41.987;
- Variazione di lavori in corso su ordinazione Euro - 650.252;
- Contributi Euro 867.144;
- Ricavi e proventi diversi Euro 58.049.

Si precisa che tra i "Ricavi e proventi diversi" sono allocate Plusvalenze da cessione di Attrezzature per Euro 2.300 e Sopravvenienze attive per Euro 2.219.

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

I Ricavi delle vendite e prestazioni sono composti da Servizi immobiliari, Commesse progetti e consulenze, Cessione di energia elettrica e Rimborsi spesa.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Servizi immobiliari	1.792.700
Commesse, Progetti e Consulenze	2.083.861
Cessione energia elettrica	283.428
Rimborsi spesa	1.223.927
<b>Totale</b>	<b>5.383.916</b>

I Ricavi per Servizi immobiliari si sono incrementati di Euro 38.411.

I Ricavi per progetti commesse e consulenze, al netto della variazione del Magazzino, si sono ridotti di Euro 65.765.

I Ricavi per cessione di energia elettrica si sono ridotti di Euro 64.809.

I Ricavi per Rimborsi spesa si sono incrementati di Euro 60.778.

## 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 a prestazioni rese nel territorio dello Stato italiano, fatta eccezione per le seguenti prestazioni, relative a Commesse e Progetti, riferibili ai seguenti Paesi:

- Tunisia per Euro 111.409;
- Germania per Euro 400.

Si fornisce, nel dettaglio che segue, la variazione delle singole voci che compongono il valore della produzione:

- Ricavi delle vendite e delle prestazioni + 537.979;
- Variazione Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione: + 41.987
- Variazione lavori in corso su ordinazione: - 569.364;
- Contributi - 38.058;
- Ricavi e proventi diversi: - 72.049;

- Proventi straordinari: - 343.521.

## Costi della produzione

I costi della produzione ammontano a Euro 5.721.203 e, rispetto al 2015, hanno registrato un decremento di Euro 96.824, principalmente dovuto alla riduzione dei costi per il personale ed al costo dei materiali di laboratorio e di consumo.

I Costi della produzione sono così composti:

- Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci: Euro 14.669;
- Servizi: Euro 2.210.978;
- Spese per godimento beni di terzi: Euro 18.512;
- Salari e stipendi: Euro 957.169;
- Oneri sociali Euro 296.575;
- Trattamento di fine rapporto: Euro 71.632;
- Ammortamenti delle Immobilizzazioni immateriali: Euro 9.786;
- Ammortamenti delle Immobilizzazioni materiali: Euro 1.625.867;
- Svalutazione di crediti compresi nell'Attivo circolante: Euro 5.586;
- Oneri diversi di gestione: Euro 510.429.

Si precisa che tra gli "Oneri diversi di gestione" sono allocate Sopravvenienze passive per Euro 17.835.

## Proventi e oneri finanziari

Il saldo dei proventi ed oneri finanziari è negativo per Euro 138.485, per effetto dell'eccedenza degli Oneri finanziari (Euro 138.553) rispetto ai Proventi finanziari (Euro 32) ed agli Utili su cambi (Euro 36).

Rispetto all'esercizio 2015, il saldo negativo si è ridotto di Euro 17.931.

### Composizione dei proventi da partecipazione

Environment Park, nel corso del 2016, 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 e oneri accessori relativi a Mutui ed Aperture di credito accessi con Istituti di credito, da Interessi sui Finanziamenti concessi dai Soci e dal costo di una Fidejussione concessa da un Socio.

Non sussistono Oneri finanziari capitalizzati.

	Interessi e altri oneri finanziari
<b>Prestiti obbligazionari</b>	0
<b>Debiti verso banche</b>	116.626
<b>Altri</b>	21.927
<b>Totale</b>	138.553

Rispetto al 2015 gli Oneri finanziari si sono complessivamente ridotti di Euro 17.984, in conseguenza della riduzione dell'esposizione debitoria complessiva, a fronte di una sostanziale invarianza dei tassi applicati.

I Proventi finanziari si sono ridotti da Euro 83 a Euro 32, per effetto della riduzione dei tassi attivi sui conti bancari.

Gli utili su cambi ammontano a Euro 36 mentre nel precedente esercizio erano pari a Euro 38.

I citati Utili su cambi, alla data del 31 Dicembre 2016, non erano ancora realizzati.

Gli oneri finanziari netti si sono complessivamente ridotti, rispetto al precedente esercizio, di Euro 17.931.

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La voce non è presente in Bilancio.

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

Nel corso dell'esercizio 2016 non si sono rilevati elementi di Ricavo di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso dell'esercizio 2016 non si sono rilevati elementi di Costo di entità o incidenza eccezionali.

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

L'Esercizio 2016 è gravato da imposte per complessivi Euro 40.875, iscritte secondo il principio di competenza.

La voce è rappresentata da Imposte correnti per Euro 22.012, Imposte differite per Euro 9 e Imposte anticipate per Euro 18.854.

Le Imposte correnti sono formate dalle seguenti componenti:

- IRES (aliquota 27,5%): Euro 7.086;
- IRAP (aliquota 3,90%): Euro 14.926.

La Società ha determinato l'imposizione differita con esclusivo riferimento all'IRES, non essendovi variazioni temporanee IRAP.

Le Imposte differite sono riepilogate nei prospetti che seguono.

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	68.005
Totale differenze temporanee imponibili	36
Differenze temporanee nette	(67.969)
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(35.175)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	18.863
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(16.312)

## 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	1.999	4.266	6.265	24,00%	1.504
Contributi ad Associazioni di categoria non pagati	3.893	(861)	3.032	24,00%	727
Fondo rischi su crediti eccedente la misura fiscale	64.401	(5.693)	58.708	24,00%	14.090

## 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
Utili su cambi presunti 2016	0	36	36	24,00%	9

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

L'iscrizione a Bilancio delle imposte pre-pagate è fondata sulla previsione che la Società, nei prossimi esercizi, conseguirà redditi imponibili sufficienti a riassorbire le citate differenze temporanee, indicate in un arco temporale biennale. La suddetta ipotesi appare ampiamente fondata, tenuto conto sia del Piano industriale approvato dall'Assemblea degli azionisti, sia delle notevoli riprese fiscali - e in particolare quelle relative all'IMU - a cui Environment Park è soggetta.

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

Il Conto economico dell'esercizio 2016 si chiude con una Perdita di Euro 199.719 a fronte di un Utile netto di Euro 35.355 conseguito nel precedente periodo.

La principale causa che ha determinato il differente risultato è da individuarsi nel venire meno di rilevanti componenti reddituali di carattere straordinario che avevano positivamente influenzato il precedente esercizio. Il risultato operativo (inteso quale differenza tra valori e costi della produzione) assume un valore prossimo al pareggio.



## **Nota integrativa, rendiconto finanziario**

Nel seguente prospetto viene presentato il Rendiconto finanziario per gli esercizi chiusi al 31 Dicembre 2015 e al 31 Dicembre 2016, determinato con il metodo indiretto.

## **Nota integrativa, altre informazioni**

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

Nel corso dell'esercizio 2015 la Società non ha realizzato operazioni con parti correlate (nell'accezione prevista dall'Art. 2427, comma 2 del Codice civile) per importi di rilievo o a condizioni che si discostano da quelle ordinarie di mercato.

Non sussistono né patrimoni destinati, né finanziamenti destinati.

## **Dati sull'occupazione**

Alla data del 31 Dicembre 2016, la Società aveva 29 dipendenti, di cui 7 parttime, ai quali sia applica il Contratto del settore commercio.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	4
Impiegati	20
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>25</b>

Nel corso del 2016 il numero medio dei dipendenti impiegati della Società è stato pari a 20,4 unità, di cui un Dirigente, 4,5 Quadri e 20,4 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 25,5 persone, di cui un Dirigente, 4,8 Quadri e 19,7 Impiegati e Tecnici.

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

I compensi al Consiglio di amministrazione, al Collegio sindacale e alla Società di Revisione che svolge la Revisione legale sono stati determinati come deliberato dall'Assemblea ordinaria degli azionisti del 25 Luglio 2014.

	Amministratori	Sindaci
<b>Compensi</b>	77.293	22.200

Si precisa che i Sindaci ed i Revisori legali non hanno reso alla Società prestazioni di consulenza né prestazioni di diverso genere rispetto alle attività di verifica e vigilanza e di revisione dei conti sopra indicate.

Il Collegio sindacale della Società svolge anche le funzioni di Organismo di vigilanza. Per tale adempimento è stato deliberato un compenso annuo di Euro 11.360.

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

La Revisione legale della Società è attualmente svolta dalla Società Ernst & Young S.p.A., nominata dall'Assemblea degli azionisti del 25 Luglio 2014.

	Valore
<b>Revisione legale dei conti annuali</b>	8.489
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>8.489</b>

Nel corso dell'esercizio non si sono avute prestazioni di consulenza da parte dei Revisori legali.

## **Categorie di azioni emesse dalla società**

Il Capitale sociale di Environment Park S.p.A. alla data del 31 dicembre 2016 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.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni ordinarie	34.566	11.406.780	34.566	11.406.780
<b>Totale</b>	34.566	11.406.780	34.566	11.406.780

Tutte le azioni emesse sono azioni ordinarie.

## Titoli emessi dalla società

La Società non ha emesso titoli diversi dalle Azioni ordinarie rappresentative del Capitale sociale.

Tutte le Azioni emesse dalla Società sono Azioni ordinarie, prive di valore nominale.

## Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La Società non ha emesso strumenti finanziari diversi dalle azioni ordinarie rappresentative del Capitale sociale.

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

La Società non deve adempiere ad obbligazioni diverse da quelle evidenziate nello stato patrimoniale del presente Bilancio.

Non sono stati stipulati accordi con soggetti terzi tali da determinare significativi rischi o benefici per la Società che potrebbero influenzare la valutazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica espressa nel presente Bilancio.

Si evidenzia che, da vari anni, la Società ha ricevuto dall'azionista FinPiemonte S.p.A. una garanzia fidejussoria la quale, nel corso del 2016, è passata da Euro 2.000.000 a Euro 2.500.000. La suddetta fidejussione è concessa a garanzia del sistema bancario per i Finanziamenti erogati a Environment Park.

## Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La Società non ha né patrimoni né finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Environment Park ha in corso con la Società collegata FinPiemonte S.p.A. un contratto di locazione relativo ad un Immobile ad uso magazzino. Le condizioni contrattuali applicate sono quelle ordinarie di mercato.

FinPiemonte S.p.A. ha concesso una garanzia fidejussoria a favore di Environment Park, fino all'importo di Euro 2.500.000, a garanzia di alcuni finanziamenti ottenuti dalla Società dal sistema bancario. Le commissioni riconosciute a FinPiemonte S.p.A. sono allineate a quelle vigenti sul 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 2017 la Società ha proseguito regolarmente la propria attività operativa.

Dal 1° Gennaio è attivo il contratto di locazione per 520 mq. con la Fondazione Istituto Italiano di Tecnologia - IIT che occupa i locali del laboratorio ex "BP-Castrol". Questo spazio si aggiunge e completa l'insediamento di IIT, già presente con 583 mq di uffici (Contratto dal 1° Dicembre 2016).

L'operazione conclusa con l'Istituto Italiano di Tecnologia è una delle più interessanti portate a termine negli ultimi anni in quanto, al di là degli effetti positivi sui ricavi immobiliari, realizza pienamente la vocazione del Parco Tecnologico, quale interlocutore con i protagonisti di primo piano del panorama italiano dell'innovazione.

## **Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile**

La Società non ha mai impiegato strumenti finanziari derivati.

## **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.

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

Il Bilancio dell'esercizio 2016 si chiude con una perdita di Euro 199.719 che si propone di coprire con l'utilizzo della Riserva straordinaria per Euro 11.994, rinviando a nuovo la differenza di Euro 187.725.

## **Nota integrativa, parte finale**

Con quanto sopra esposto, l'Organo amministrativo ritiene di avere correttamente adempiuto agli obblighi informativi stabiliti dalla legge e dai Principi contabili, connessi alla redazione del Bilancio dell'esercizio 2016.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Mauro Chianale

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

### **Firmato in originale da Mauro Chianale.**

Il sottoscritto Stefano Rigon, 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, 28 Aprile 2017

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**  
**AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE**  
**SUL BILANCIO RELATIVO ALL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 dicembre 2016**

All'assemblea degli azionisti della ENVIRONMENT PARK S.P.A.

Nell'anno 2016 il Collegio, operante anche in qualità di Organismo di Vigilanza, ha espletato numero sette riunioni, ha partecipato a tutti i consigli di amministrazione e alle assemblee tenutesi durante l'esercizio in oggetto. Ha ricevuto informativa dagli organi delegati ed ha inoltre incontrato la società di Revisione deputata alla Revisione legale dei conti per l'abituale scambio di informativa.

L'attività condotta da questo Collegio è stata ispirata alle norme di comportamento raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

**ATTIVITA' DI VIGILANZA :**

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dall'organo amministrativo e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- mediante l'ottenimento di informazioni da parte dell'organo amministrativo, nonché attraverso l'esame dei documenti aziendali, abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione e sul suo concreto funzionamento e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire;





- in veste di Organismo di Vigilanza abbiamo relazionato sull'attività svolta nell'esercizio 2016 al Consiglio di Amministrazione evidenziando che non sono emerse violazioni del Modello Organizzativo adottato;
- abbiamo ricevuto informazioni dalla società Ernst & Young S.p.A., incaricata della revisione legale, sulla base delle quali non sono emersi fatti ed elementi che debbano essere evidenziati nella presente relazione;
- abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle adunanze del consiglio di amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e rientrano in un quadro di prudente gestione e non sono in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea, o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- nel corso dell'esercizio e fino alla data della sottoscrizione della presente relazione, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati informati dall'Organo Amministrativo sul generale andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- nel corso dell'attività di vigilanza, non si sono verificati i presupposti per denunce di cui all'art. 2409 del codice civile;
- nel corso dell'esercizio non sono pervenute al collegio sindacale denunce ex art. 2408 del codice civile;

#### BILANCIO D'ESERCIZIO:

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2016 che è stato messo a nostra disposizione il 28 marzo 2017 nei termini di cui all'art.2429 C.C. in merito al quale riferiamo quanto segue:





- Il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 sottoposto al Vostro esame ed approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio di euro 199.718,92
- A noi non è demandata la revisione legale del bilancio per cui abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire .

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

La relazione della società di revisione che ci è stata messa a disposizione in data 11 aprile , predisposta ai sensi dell'art. 14 del D. L.gs. 39/2010, redatta a cura del soggetto incaricato della revisione legale dei conti , esito dell'attività svolta, esprime sul bilancio e sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, un giudizio privo di rilievi ed eccezioni , in sintesi una clean opinion.

A titolo di richiamo d'informativa, per altro condiviso dal Collegio , viene operato rimando a quanto riportato dagli amministratori in nota integrativa in tema di continuità aziendale

#### CONCLUSIONI

Il Collegio prende atto dell'indebolimento del trend economico collegato alla mancata realizzazione dei profitti attesi, nonostante la politica di contenimento dei costi. Rileva che l'anno precedente il risultato di bilancio era stato influenzato da componenti positive straordinarie; puntualizza, inoltre, che sotto il profilo finanziario è stata garantita maggior stabilità. Alla luce delle considerazioni che precedono,



invita pertanto il Consiglio di Amministrazione a intensificare il monitoraggio della situazione finanziaria e economica al fine di conseguire una stabilizzazione.

In conclusione, il Collegio Sindacale non rileva motivi che ostino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, né ha obiezioni in merito alla proposta di trattamento della perdita d'esercizio formulata dagli amministratori.

Torino, 13 aprile 2017

Il Collegio Sindacale

(Margherita Spainì)

Presidente

(Ernesto Ramojno)

Sindaco effettivo

(Pier Luigi Passoni)

Sindaco effettivo

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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016

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

## RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL' ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N.39

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

### Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio di Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

#### *Responsabilità degli amministratori 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.

#### *Responsabilità della società di revisione*

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### *Giudizio*

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. al 31 dicembre 2016, 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.

*Richiamo d'informativa*

Richiamiamo l'attenzione su quanto riportato dagli amministratori nella nota integrativa, in merito al presupposto della continuità aziendale. Il nostro giudizio non contiene rilievi con riferimento a tale aspetto.

**Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

*Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori di Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A., con il bilancio d'esercizio di Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Parco Scientifico Tecnologico per l'Ambiente Environment Park Torino S.p.A. al 31 dicembre 2016.

Torino, 11 aprile 2017

EY S.p.A.



Ettore Abate  
(Socio)

**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 2016**

**STATO PATRIMONIALE**

**ATTIVO**

	<b>ESERCIZIO 2016</b>	<b>ESERCIZIO 2015</b>
<b>A) CREDITI V.SO SOCI PER VERS.TI ANCORA DOVUTI</b>		
I) Parte richiamata	0	0
II) Parte non richiamata	0	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>TOTALE CREDITI V.SO SOCI PER VERS.TI ANCORA DOVUTI (A)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
 <b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	1.487	0
2) Costi di sviluppo	0	0
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	4.455	1.601
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) Avviamento	0	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	300	8.868
7) Altre	7.972	13.558
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>14.214</b>	<b>24.027</b>

**II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

1) Terreni e fabbricati	37.885.472	39.217.397
2) Impianti e macchinario	2.476.900	2.615.136
3) Attrezzature industriali e commerciali	73.959	101.014
4) Altri beni	0	0
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	58.758	53.688
	<hr/>	<hr/>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>40.495.089</b>	<b>41.987.235</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**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	23.500	23.850
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	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	<b>23.500</b>	<b>23.850</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</b>	<b>40.532.803</b>	<b>42.035.112</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	61.957	0

3) Lavori in corso su ordinazione	3.201.362	3.851.614
4) Prodotti finiti e merci	0	0
5) Acconti	0	0
	<hr/>	<hr/>
<i>TOTALE RIMANENZE</i>	<i>3.263.319</i>	<i>3.851.614</i>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>II) CREDITI</b>		
1a) - Verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	889.050	817.412
1b) - Verso clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
2a) - Verso imprese controllate esigibili entro l'esercizio	0	0
2b) - Verso imprese controllate esigibili oltre l'esercizio	0	0
3a) - Verso imprese collegate esigibili entro l'esercizio	33.399	22.644
3b) - Verso imprese collegate esigibili oltre l'esercizio	0	0
4a) - Verso imprese controllanti esigibili entro l'esercizio	0	0
4b) - Verso imprese controllanti esigibili oltre l'esercizio	0	0
5a) - Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
5b) - Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
5bis a) - Crediti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	112.134	94.738
5bis b) - Crediti tributari esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
5ter a) - Imposte anticipate esigibili entro l'esercizio successivo	9.276	35.175
5ter b) - Imposte anticipate esigibili oltre l'esercizio successivo	7.045	0
5quater a) - Verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	53.914	24.713
5quater b) - Verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo	4.616	5.545
	<hr/>	<hr/>
<i>TOTALE CREDITI</i>	<i>1.109.434</i>	<i>1.000.227</i>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</b>		
1) Partecipazioni in imprese controllate	0	0
2) Partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
3bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
4) Altre partecipazioni	0	0
5) Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
6) Altri titoli	0	0
	<hr/>	<hr/>
<i>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>		
1) Depositi bancari e postali	360.666	368.835
2) Assegni	0	0



3) Denaro e valori in cassa	1.825	1.698
<i>TOTALE DISPONIBILITA` LIQUIDE</i>	362.491	370.533
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</b>	4.735.244	5.222.374
<b>D) RATEI E RISCOINTI</b>	49.704	59.227
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>45.317.751</b>	<b>47.316.713</b>

<b><u>PASSIVO</u></b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
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	4.242	2.474
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Altre riserve		
- Riserva straordinaria	11.994	0
- Riserve di arrotondamento Euro	1	2
VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII) Utili portati a nuovo	0	0
Perdite portate a nuovo	0	21.593
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	-199.719	35.355
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>16.420.408</b>	<b>16.620.128</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		
1) Per trattamento di quiescenza ed obblighi simili	0	0
2) Per imposte anche differite	9	0
3) Strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) Altri	0	0
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>9</b>	<b>0</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>624.572</b>	<b>571.054</b>

**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	1.121.741	1.321.741
4a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	3.094.036	3.062.736
4b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	1.007.795	815.580
5a) Debiti verso altri finanziatori esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
5b) Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	85.176	170.351
6a) Acconti esigibili entro l'esercizio successivo	2.328.854	2.921.467
6b) Acconti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
7a) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	1.087.908	977.984
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 successivo	0	0
9b) Debiti verso imprese controllate esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
10a) Debiti verso imprese collegate esigibili entro l'esercizio	87.062	156.662
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	66.677	404.430
12b) Debiti tributari esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
13a) Debiti verso istituti di previdenza e si. soc. esigibili entro l'esercizio successivo	62.139	4.724
13b) Debiti verso istituti di previdenza e sic. soc. esig. oltre l'esercizio successivo	0	0
14a) Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	270.126	455.397
14b) Altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	117.216	119.982
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>9.328.730</b>	<b>10.411.054</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>18.944.032</b>	<b>19.714.477</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>45.317.751</b>	<b>47.316.713</b>

## CONTO ECONOMICO

	ESERCIZIO 2016	ESERCIZIO 2015
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.383.916	4.845.937
- Servizi immobiliari	1.792.700	1.754.289
- Commesse, progetti e consulenze	2.083.861	1.580.262
- Cessione energia elettrica	283.428	348.237
- Rimborsi spese	1.223.927	1.163.149
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e prodotti finiti	41.987	0
	0	
3) Variazione di lavori in corso su ordinazione	-650.252	-80.888
	0	
4) Incremento immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) Altri ricavi e proventi		
- Ricavi e proventi diversi	58.049	130.098
- Contributi	867.144	905.202
- Proventi straordinari	0	343.521
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>	<b>5.700.844</b>	<b>6.143.870</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	14.669	37.402
7) Per servizi	2.210.978	2.130.860
8) Per godimento beni di terzi	18.512	9.563
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	957.169	1.016.514
b) Oneri sociali	296.575	313.736
c) Trattamento di fine rapporto	71.632	75.489
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) Altri costi	0	0
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	9.786	13.975

b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.625.867	1.652.061
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) Svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita` liquide	5.586	1.907
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	510.429	501.255
- Oneri straordinari		65.265
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</b>	<b>5.721.203</b>	<b>5.818.027</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>-20.359</b>	<b>325.843</b>

### C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

15) Proventi da partecipazioni		
a) Proventi da imprese controllate	0	0
b) Proventi da imprese collegate	0	0
c) Proventi da imprese controllanti	0	0
d) Proventi da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
e) Proventi da altre imprese	0	0
16) Altri proventi finanziari		
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
- da imprese controllate	0	0
- da imprese collegate	0	0
- da imprese controllanti	0	0
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
- da altre imprese	0	0
b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
d) Proventi diversi dai precedenti		
- da imprese controllate	0	0
- da imprese collegate	0	0
- da imprese controllanti	0	0
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
- da altre imprese	32	83
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	138.553	156.537
17bis) Utili e perdite su cambi	36	38
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)</b>	<b>-138.485</b>	<b>-156.416</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
18) Rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
19) Svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>-158.844</b>	<b>169.427</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
22a) Imposte correnti	22.012	110.254
22b) Imposte differite	9	0
22c) Imposte anticipate	18.854	23.818
<b>23) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>-199.719</b>	<b>35.355</b>

Il presente Bilancio è rispondente alle risultanze contabili.

**Per il Consiglio di Amministrazione**

Il Presidente  
Mauro Chianale