



# UPGRADING SERVICES S.p.A.

GLOBAL SERVICE & ENERGY MANAGEMENT

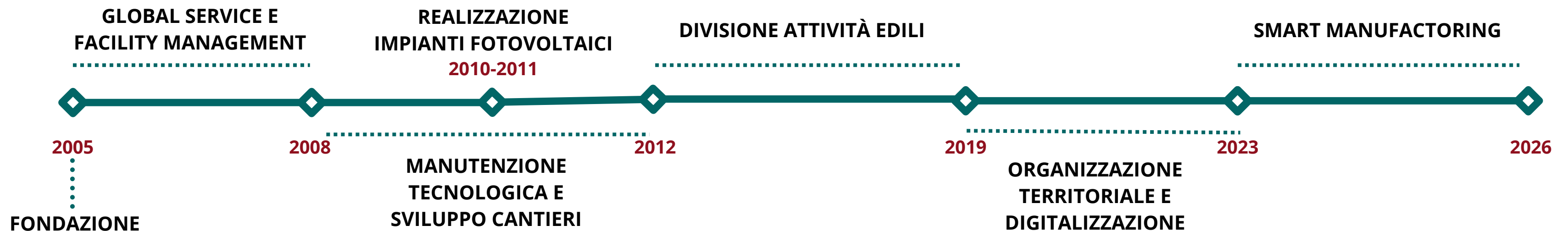
# L'Azienda

La storia di Upgrading Services racconta di passione e cura per i Clienti. Operiamo nel Global Service e presidiamo con risorse e strutture dedicate sia gli aspetti “soft” legati all'ingegnerizzazione dei servizi sia quelli “hard” legati alla loro erogazione. Praticiamo ogni servizio affinché sia fondato su un modello propositivo di sostenibilità, investendo in ricerca e sviluppo. Dal 2005 continuiamo a crescere, basando il nostro operato sull'idea che il giusto mix di innovazione e ottimizzazione delle risorse aziendali porti a una migliore qualità e all'ampliamento della gamma dei servizi offerti. Questo ci ha resi una realtà che opera a livello nazionale, come dimostrano l'importante portafoglio clienti e le significative partnership – università, centri di ricerca, aziende specializzate – che nel tempo hanno contribuito a delineare scenari futuri di sviluppo aziendale e occupazionale.

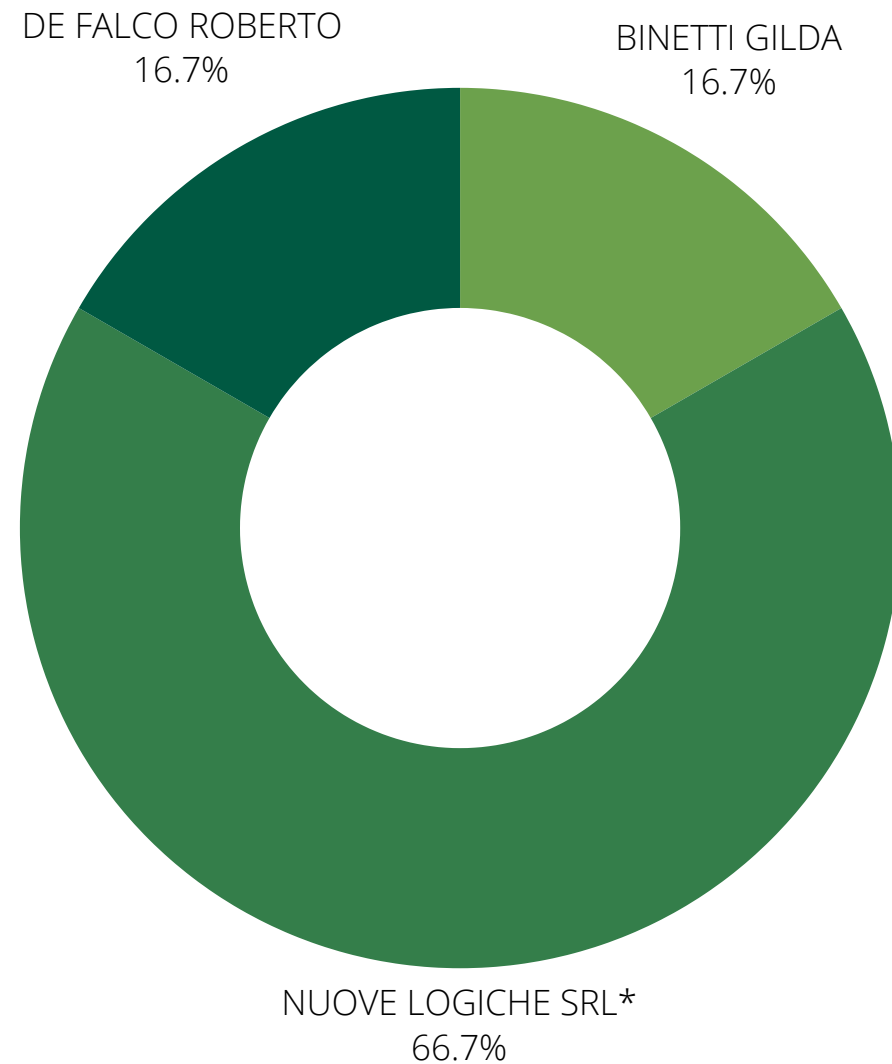
*"Non importa che tu sia il cliente o il fornitore: per giungere a una soluzione realizzabile devi mettere con lealtà i problemi sul tavolo e non stancarti di confrontare idee ed esperienze. Si possono avere opinioni diverse ma la discussione serve per giungere a una soluzione ottimale condivisa. Molte volte, così, si diventa anche amici".*

Roberto de Falco

## Le tappe principali



# Proprietà



\*NUOVE LOGICHE SRL:  
40% Roberto de Falco  
40% Gilda Binetti  
10% Marco Binetti  
10% Marcello de Falco

# Top Management

## Roberto de Falco – Amministratore Unico

Laureato in Ingegneria  
Docente Universitario di Materie Tecniche, Economiche ed organizzative  
Manager del gruppo Olivetti con incarichi in R&D, Gestione delle risorse, Sviluppo attività  
Fondatore di Upgrading Services, azionista di riferimento

## Gilda Binetti – Direttore Generale

Laurea in Economia e Laurea in Filosofia  
Amministrazione, Personale e Controllo, con delega specifica alle attività di Finanza  
Manager in strutture pubbliche con incarichi di sviluppo territoriale e promozione  
Fondatore di Upgrading Services, azionista di riferimento



# Le aree di business



## Global Service

Upgrading Services fornisce sia prestazioni singole che soluzioni integrate, rispondendo alla domanda di Global Service. L'affidamento ad un unico Fornitore di una ampia gamma di servizi permette ai Clienti di razionalizzare e presidiare tutte le attività appaltate, ottimizzandone i risultati.



## Impiantistica, Re-Layout

Si tratta di un insieme di prestazioni che permette di affiancare i Clienti nelle fasi di modifiche funzionali all'interno delle loro strutture. La Società mette a disposizione il proprio know how, puntando alla realizzazione di progetti sostenibili, tutelando le destinazioni d'uso degli spazi interessati e collaborando con i progettisti degli interventi.



## Manutenzioni

Upgrading Services, con un'apposita struttura, eroga servizi di manutenzione (programmata, di emergenza, di adeguamento) con l'utilizzo di un sistema informativo che gestisce e controlla la pianificazione delle attività e si interfaccia con la reportistica del cliente



## Settore energetico

Upgrading Services ha realizzato e realizza impianti fotovoltaici ed è impegnata nella gestione manutenzione (ordinaria, correttiva e straordinaria) e monitoraggio degli stessi.

Nelle attività di progettazione e realizzazione di impianti tecnologici pone particolare attenzione agli impianti per l'ottimizzazione ed il risparmio della risorsa energetica ed in generale all'utilizzo sia strutturale che operativo di tale risorsa.

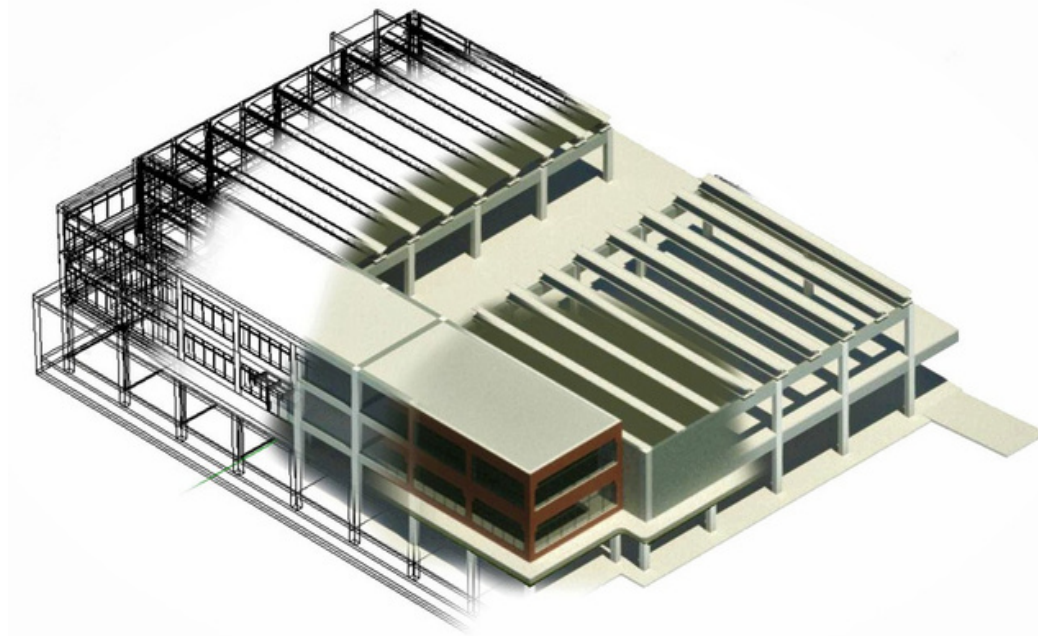


# Le aree di business innovative

---

## Smart Manufacturing

L'introduzione nella pianificazione e sviluppo delle attività di cantiere delle logiche di Manufacturing Big Data, Industrial Internet of Things, Cloud, Advanced Automation, Advanced HMI (Human Machine Interface), A.I., BIM permette di migliorare il servizio al cliente, ridurre l'impatto sulla continuità funzionale (sia delle strutture private che di quelle pubbliche) delle attività di cantiere, migliorare gli aspetti funzionali, ecologici, economici delle lavorazioni. In questa direzione Upgrading Services investe importanti risorse per disporre delle più innovative tecnologie e opera per la loro integrazione.



## Ricerca & Sviluppo

La costante evoluzione del settore dell'impiantistica ha portato la Upgrading Services a investire risorse e capacità tecniche nella realizzazione di soluzioni volte all'efficientamento energetico, applicabili specialmente al settore terziario, all'utilizzo di componenti di impianto tecnologicamente all'avanguardia, alla individuazione di materiali a basso contenuto energetico sia in fase realizzativa che in fine vita, alle tematiche manutentive (manutenzioni predittive, IOT) e la loro applicazione ai processi produttivi tipici dell'azienda

# Profilo economico-finanziario

## Consuntivo 2020-2023. Previsionali 2024-2027

Struttura patrimoniale equilibrata con Capitali Permanenti che finanziano integralmente l'Attivo Immobilizzato.

STATO PATRIMONIALE	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027	
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>																
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	3.370	18%	5.088	25%	7.081	26%	7.675	29%	9.756	26%	10.959	22%	11.352	19%	10.618	16%
TOTALE CREDITI	10.574		10.456		15.787		20.345		25.289		34.975		43.779		52.369	
Disponibilità liquide	3.527		3.569		2.993		2.500		674		1.014		1.154		983	
ATTIVO CIRCOLANTE (C)	15.651	82%	15.308	74%	19.513	73%	24.474	70%	27.594	73%	37.857	77%	46.988	80%	55.777	84%
TOTALE ATTIVO	19.194	100%	20.559	100%	26.842	100%	32.249	100%	37.576	100%	49.155	100%	58.616	100%	66.435	100%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>																
Totale patrimonio netto	3.030	16%	3.097	15%	3.572	13%	5.128	16%	5.981	16%	8.487	17%	12.109	21%	16.902	25%
Debiti oltre 12 mesi (mutui)	5.258	31%	6.269	35%	5.568	4%	8.012	4%	6.810	3%	5.232	3%	5.503	3%	2.560	3%
Debiti entro 12 mesi	10.196	53%	10.366	50%	16.760	62%	18.102	58%	23.503	63%	33.965	69%	39.343	67%	45.222	68%
TOTALE PASSIVO	19.194	100%	20.559	100%	26.842	100%	32.249	100%	37.576	100%	49.155	100%	58.616	100%	66.435	100%

PFN	5.172	5.394	7.406	10.930	13.723	16.382	15.080	12.674
PFN/PN	1,71	1,74	2,07	2,51	2,29	1,93	1,25	0,75

# Conto economico

## Consuntivo 2020-2023. Previsionali 2024-2027

Da segnalare il percorso di crescita dei Volumi di Produzione sviluppati dall'azienda, accompagnati da un graduale miglioramento delle performance reddituali (Ebitda margin).

CONTO ECONOMICO	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	13.645	100%	18.124	100%	25.901	100%	33.085	100%	48.698	100%	68.179	100%	88.513	100%	106.361	100%
per materie prime sussidiarie di consumo e di merci	3.408	24,98%	6.380	35,20%	9.065	35%	10.898	32,94%	15.583	32%	22.499	33%	29.209	33%	35.099	33%
per servizi	5.210	38,18%	5.190	28,64%	8.288	32%	10.581	31,98%	14.609	30%	21.136	31%	29.209	33%	35.099	33%
per godimento di beni e servizi	607	4,45%	750	4,14%	907	3,5%	1280	3,87%	1.948	4,00%	2.727	4%	3.541	4%	4.254	4%
per il personale	3.574	26,19%	4.515	24,91%	5.180	20%	6.981	21,10%	11.200	23%	14.318	21%	16.817	19%	20.209	19%
oneri diversi di gestione	126	0,92%	287	1,58%	245	0,95%	324	0,98%	485	1%	679	1%	883	1%	1.060	1%
EBITDA	720	5,28%	1.002	5,53%	2.216	8,55%	3.021	9,13%	4.871	10%	6.820	10%	8.853	10%	10.640	10%
imposte sul reddito dell'esercizio	-110	-0,84%	-191	-1,71%	-444	-1,81%	-541	-1,67%	-1.180	-2,43%	-1.814	-2,67%	-2.623	-2,97%	-3.471	-3,27
utile dell'esercizio	59		67		475		779		1.630		2.506		3.622		4.793	

CASH FLOW	335	487	1200	1.731	2.827	3.962	5.256	6.350
PFN/EBITDA	7,18	5,38	3,71	3,62	2,82	2,40	1,70	1,19

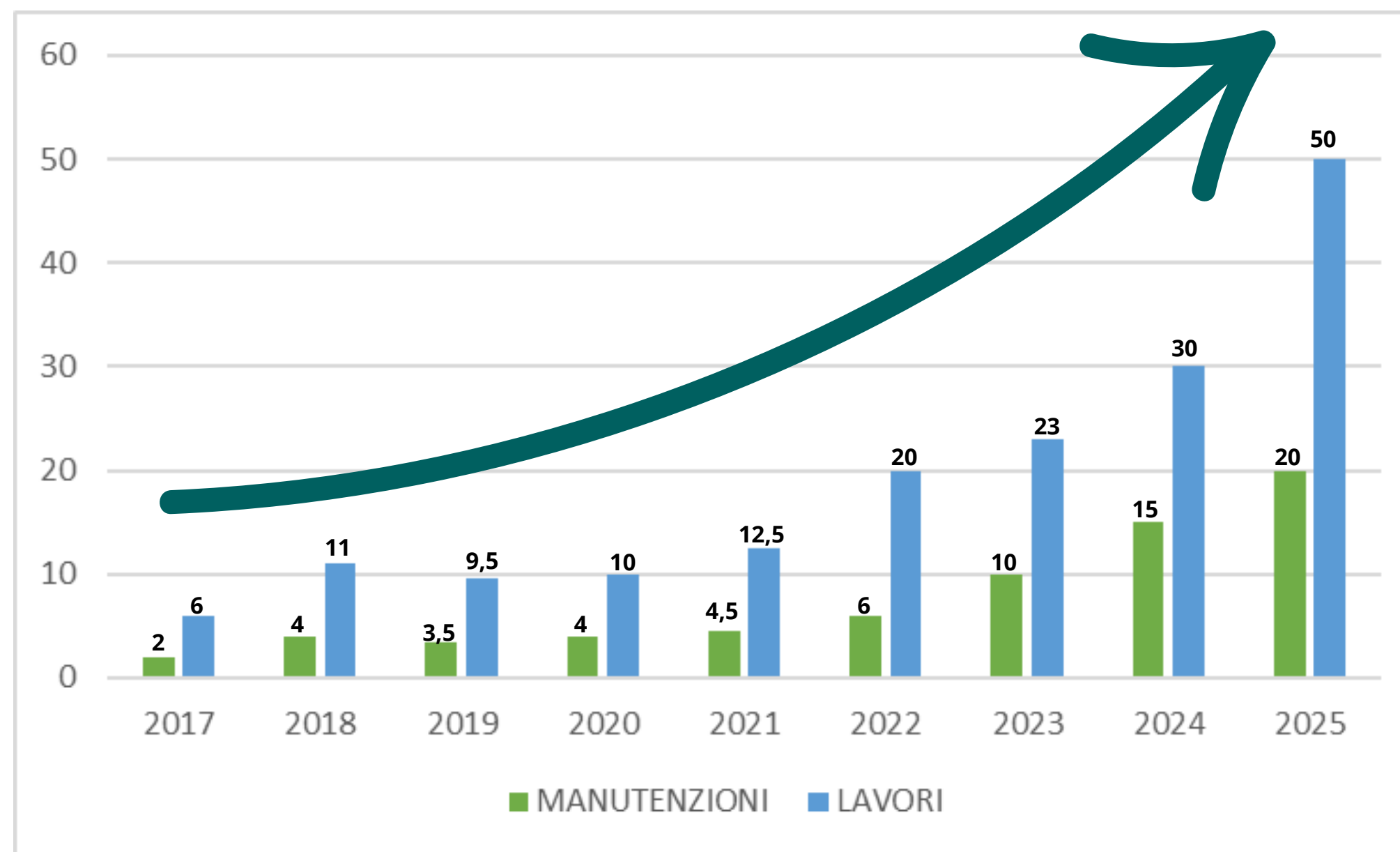
# Trend di crescita

Le cifre contabili di Upgrading Services ritraggono un'azienda in continua crescita, affrontata dal Management con continuo adeguamento degli aspetti tecnico-organizzativa, che ha garantito l'incremento dei voluti ed il mantenimento della qualità dei servizi erogati, tanto da essere ripagata nel tempo dai suoi Clienti in termini di fiducia e costanza nel rapporto.

I valori del budget 2024 derivano da contratti sottoscritti e/o trattative avanzate.

Le previsioni del 2025 derivano da considerazioni sul portafoglio ordini, da ipotesi sulla stabilità dei clienti storici, su quantificazioni inerziali in relazione alla presenza sul mercato e sullo sviluppo della tecnologia di offerta.

La costante crescita è stata ed è resa possibile ponendo particolare attenzione all'organizzazione delle attività produttive per far fronte ad una ampia gamma tecnologica, ad una dimensione dei cantieri variabile, alla ampia presenza territoriale sviluppando una logica divisionale ed un approccio matriciale alla organizzazione e coordinamento delle competenze.





# Clienti principali



Posteitaliane



open fiber



AGENZIA DEL DEMANIO



# Altri Clienti significativi



CBRE



# Principali cantieri

(opere civili, elettriche, meccaniche, termotecniche, telematiche)



## TRENITALIA:

OFFICINA FRECCIA BIANCA  
VERONA  
IMPORTO ML 6

GLOBAL SERVICE SU 14 SITI  
(OFFICINE OMC, IMC)  
IMPORTO ML 25 IN 5 ANNI

IMPIANTI FOTOVOLTAICI CON  
SISTEMAZIONE COPERTURE  
FIRENZE, FOLIGNO, FOGGIA  
IMPORTO ML 5

OFFICINE SMISTAMENTO  
ROMA PREDESTINO  
IMPORTO ML 16



## TIM/NOOVLE:

CASSINA DE PECCHI DATA  
CENTER (FASE 1)  
NOSTRA QUOTA ML 2,8

DATA CENTER SANTO  
STEFANO TICINO (IN  
SUBAPPALTO)  
NOSTRA QUOTA ML 12

DATA CENTER CASSINA DE  
PECCHI (FASE 2)  
NOSTRA QUOTA ML 3

MANUTENZIONE DATA CENTER  
ORIOLO ROMANO  
IMPORTO ML 2

MANUTENZIONE IMPIANTI TIM  
PUGLIA ABRUZZO E AREE  
ITALIA CENTRO  
IMPORTO ML 16



## OPEN FIBER:

GLOBAL SERVICE UFFICI  
IMPORTO ML 3



## TRENORD:

OFFICINA RIPARAZIONE TRENI  
NOVATE MILANESE  
IMPORTO ML 3

# Principali cantieri

(opere civili, elettriche, meccaniche, termotecniche, telematiche)

## Posteitaliane

### POSTE:

REALIZZAZIONE CMP  
(BUSSOLENGO,  
CASTELFRANCO, BARI)  
IMPORTO ML 0,7X3

REALIZZAZIONE IMPIANTO  
FOTOVOLTAICO CMP CATANIA  
IMPORTO ML 1,5

PROGETTO POLIS  
AQ SUD  
AQ CENTRO  
AQ NORD  
IMPORTO ML 5,2

PROGETTO COWORKING  
AQ  
IMPORTO ML 2,2

PROGETTO FOTOVOLTAICO  
AQ PIEMONTE E LIGURIA  
IMPORTO ML 4



### AGENZIA DEL DEMANIO:

UFFICI QUESTURA  
ROMA  
IMPORTO ML 1,5

CASERMA ZIGNANI  
ROMA  
IMPORTO ML 2

N.8 AQ  
ITALIA  
IMPORTO ML 15

MANUTENZIONI STRAORDINARIE  
VENEZIA, LOMBARDIA, FIRENZE,  
ABRUZZO, ROMA CAPITALE,  
PUGLIA, CAMPANIA  
IMPORTO ML 10



### UNICREDIT:

INTERVENTO SU PALAZZO  
NEOCLASSICO DELL'800 NOTO  
COME "CASA FONTANA"  
SEDE DIREZIONE GENERALE  
FRIULI VENEZIA GIULIA,  
TRIESTE  
IMPORTO 2ML

RESTYLING 14 FILIALI  
IMPORTO 5 ML



### DEA CAPITAL:

INTERVENTO DI  
RISTRUTTURAZIONE  
PALAZZO SITO IN VIA VERDI,  
MILANO  
IMPORTO ML 4,5

# Cantieri di interesse storico e/o artistico

(interventi di restauro e di adeguamento strutturale)



## MIBACT:

RIUTILIZZO MUSEALE AREE  
CASTELLO SVEVO DI BARI  
IMPORTO COMPLESSIVO ML 6

RESTAURO EDILE E  
IMPIANTISTICO PER  
RIFINALIZZAZIONE IN MUSEO  
DELLA NAVIGAZIONE DEGLI  
ARSENALI MEDICEI (1500)  
PISA  
IMPORTO ML 3,5

INTERVENTI DI  
ADEGUAMENTO STRUTTURE  
E IMPIANTI E RESTAURO  
AFFRESCHI E FREGI  
PALAZZO SCUOLA GRANDE  
DI SAN MARCO, VENEZIA  
IMPORTO ML 1,5



## TIM:

INTERVENTO DI  
ADEGUAMENTO  
STRUTTURALE E  
IMPIANTISTICO E RESTAURO  
AFFRESCHI  
"CONVENTO SAN SALVADOR"  
(1500), CAMPO SAN  
SALVADOR, VENEZIA  
IMPORTO ML 2



## POSTE:

RESTAURO AFFRESCHI,  
DECORAZIONI, PULITURA  
ELEMENTI LAPIDEI  
PALAZZO NEOBAROCCO  
DELLE POSTE, VIA ALFIERI  
TORINO  
IMPORTO ML 0,7

RECUPERO FACCIATE  
EDIFICIO LIBERTY POSTE VIS  
BONELLI, CUNEO  
IMPORTO ML 0,8



## UNICREDIT:

ADEGUAMENTO  
STRUTTURALE E  
IMPIANTISTICO DELLA  
FILIALE DI RIMINI, PALAZZO  
MENTANA (1600)  
IMPORTO ML 1,5

INTERVENTI DI  
IMPIANTISTICA ELETTRICA E  
TELEMATICA FINALIZZATA  
ALL'UTILIZZO COME CENTRO  
CONGRESSI DEL PALAZZO  
ALDROVANDI - MONTANARI  
(1750), BOLOGNA  
IMPORTO ML 0,5



# Certificazioni e qualificazioni

Upgrading Services S.p.A. ha adottato un modello di organizzazione, gestione e controllo (M.O.G.C.) ai sensi del D.lgs n. 231/01 e s.m.i., possiede un Rating di Legalità ★★★ e ha ottenuto il rilascio delle più importanti certificazioni. Volendo proporsi come Partner professionale e affidabile per Clienti del settore pubblico e privato, è abilitata alle gestione degli impianti secondo le lettere A-G del DM 37/08, ha provveduto all'iscrizione all'Albo Nazionale dei Gestori Ambientali (Cat. 10 A-D e 10 B-D) e al Registro Nazionale Gas Fluorurati ad effetto serra limitatamente ai Reg. CE n. 303 e Ce n. 304.



UNI EN ISO 9001:2015  
Qualità



ISO 45001:2018  
Sicurezza



EN 1090-1:2009 + A1:2011  
Carpenteria metallica



ISO 37001:2016  
Prevenzione corruzione



EN ISO 14064-1:2012  
Gas effetto serra (in corso)



ISO 50001:2011  
Energia



EMAS-000090-01  
Ambientale



ISO 20400:2017  
Acquisti sostenibili



SA 8000:2014  
Responsabilità sociale



UNI EN ISO 14001:2015  
Ambientale



ECOVADIS CSR RATING  
Responsabilità sociale



UNI ISO 21502:2020  
Gestione progetti



F-GAS  
Gas fluorati



UNI PDR 74/2019  
BIM



ISO 30415:2021+UNI/PDR 125:2022  
Diversità e Inclusione



ESG RATING  
Ambiente, Società, Governance

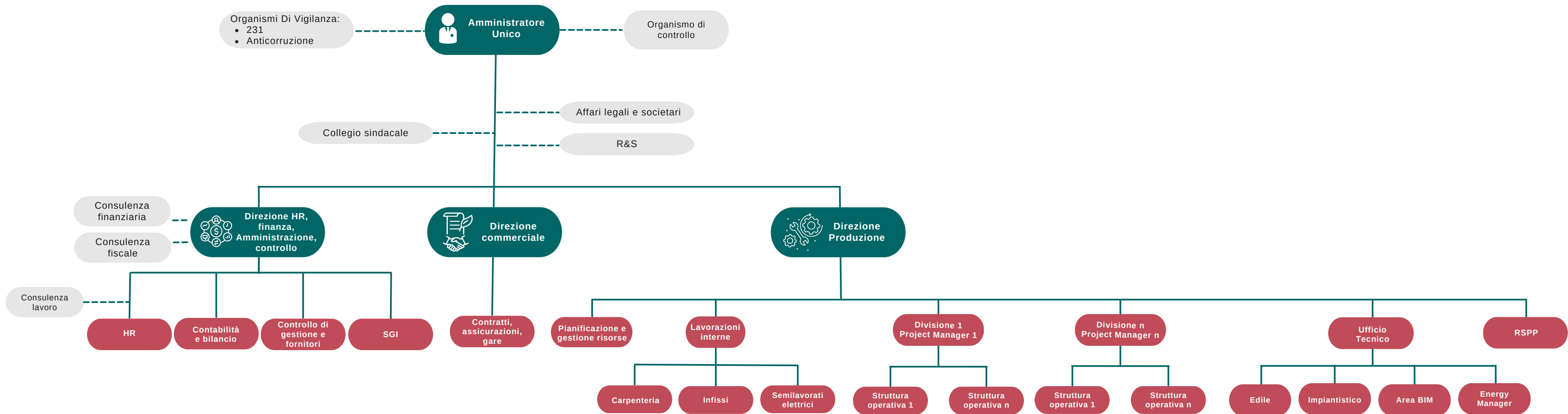


## ATTESTAZIONI SOA

Upgrading Services ha ottenuto, dall'organismo di attestazione SoaTeam, le seguenti categorie e classifiche di qualificazioni:

- OG 1 V 5.2 M €
- OG 2 III-Bis 1.5 M €
- OG 9 IV-Bis 3.5 M €
- OG 11 IV 2.6 M €
- OS 3 II 500 k €
- OS 28 II 500 k €
- OS 29 III 1 M €
- OS 30 III 1 M €

# Struttura organizzativa



# Struttura territoriale



# Personale: qualifiche e competenze

## OPERAI 111

DI CUI

EDILI 31, ELETTRICISTI 27, MECCANICI E TERMOTECNICI 43

IL PERSONALE OPERAIO HA LE SEGUENTI QUALIFICHE:

DPI III CATEGORIA - LAVORI IN QUOTA	49
PES-PAV-PEI	25
F-GAS	16
CONDUTTORI IMPIANTI TERMICI 1° - 2° LIVELLO	3
SALDATORI CERTIFICATI	2
ADDETTO INSTALLAZIONE PONTEGGI	21
OPERATORI CARRELLI ELEVATORI	6

## IMPIEGATI 50

AREA AMMINISTRATIVA 13, DI CUI LAUREATI 8

AREA TECNICA 27, DI CUI LAUREATI 17

QUALIFICHE SPECIFICHE:

TERZO RESPONSABILE	1
DIRETTORE TECNICO GESTIONE AMBIENTALE	1
PREPOSTO GESTIONE TECNICA IGIENE E E SANIFICAZIONE	1
DIRETTORE TECNICO RESTAURO	1
PROJECT MANAGER	2
OPERATORI BIM	6



# Struttura operativa

I 20 laureati della struttura tecnica (6 ingegneri civili, 4 architetti, 5 ingegneri meccanici, 4 ingegneri elettrotecnici, 1 chimico) sono allocati nell'Ufficio Tecnico (8 unità, di cui 3 dedicati all'area Ricerca e Sviluppo) e nella struttura produttiva con il compito di Capicommissa.

La struttura operativa è organizzata in squadre specializzate composte da un caposquadra con esperienza e da operai specializzati e operai generici, secondo le necessità di cantiere.

## IN PARTICOLARE DISPONIAMO DI:

- 2 SQUADRE DI EDILI SPECIALIZZATI IN ADEGUAMENTO STRUTTURE CON APPLICAZIONE FIBRA DI CARBONIO**
- 5 SQUADRE DI EDILI SPECIALIZZATI IN OPERE IN CARTONGESSO, CONTROSOFFITTI E PITTURAZIONE**
- 3 SQUADRA DI EDILI SPECIALIZZATA IN INTERVENTI SU SITI DI PARTICOLARE RILEVANZA ARTISTICA E STORICA**
- 5 SQUADRE DI ELETTRICISTI DI CUI UNA SPECIALIZZATA PER OPERARE IN MEDIA TENSIONE**
- 4 SQUADRE DI ELETTRICISTI SPECIALIZZATI IN CABLAGGIO RETI (RAME E FIBRA OTTICA)**
- 1 SQUADRA DI MECCANICI DEDICATI ALL'OFFICINA**
- 5 SQUADRE DI TERMOTECNICI (IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO, CONDUZIONE CALDAIE)**
- 6 SQUADRE PER INTERVENTI MANUTENTIVI SU CENTRALI TELEFONICHE**

# IMPATTO ESG E STRATEGIA DI SVILUPPO

Upgrading Services ha sposato, nella organizzazione e nell'operatività delle prestazioni, la filosofia di far sì che le attività siano intrinsecamente votate alla sostenibilità e al benessere delle persone.

Per perseguire questo obiettivo, l'azienda presta una forte attenzione e dedica parte delle proprie energie all'innovazione e alla ricerca, finalizzata a servizi più efficienti ed efficaci dal punto di vista ambientale, della salute e sicurezza sul lavoro, della legalità, della tutela delle esigenze sociali, del rispetto della diversità di genere.

La crescita in termini di sviluppo quantitativo e qualitativo delle prestazioni, di evoluzione delle modalità operative, di rafforzamento della posizione nel proprio mercato e nei rapporti con i propri concorrenti passa attraverso

- Un costante miglioramento del capitale umano, principale risorsa dell'azienda, attraverso mirate attività di formazione, valorizzazione e sviluppo professionale delle risorse umane, strutturata attività di reclutamento, un articolato rapporto con le istituzioni formative (scuola, università) ed un conseguente adeguamento della struttura organizzativa
- Una attenzione mirata alla evoluzione tecnologica sia in termini di prodotti che delle loro prestazioni attraverso continue e permeanti attività di R&D e rapporti articolati e continui con università e centri di ricerca per assicurare prodotti e prestazioni a livelli massimi possibili nel rispetto delle esigenze di costo.
- Una finalizzata attenzione agli equilibri economici ed al reperimento ed alla destinazione delle risorse economiche e finanziarie per assicurare continuità alle azioni programmate ed il giusto ristoro agli investimenti
- Un sistema di governance ed un sistema decisionale che, in accordo con gli obiettivi propostici, garantisca equilibrio, correttezza, equità, continuità e tempestività alle decisioni strategiche ed operative dell'azienda.



**BARI (SEDE LEGALE, AMMINISTRATIVA)  
VIA V. AULISIO, 45 | 70124 BARI  
TEL 080 9755080 | FAX 080 9755081**