



UPGRADING SERVICES S.p.A.

GLOBAL SERVICE & ENERGY MANAGEMENT

COMPANY PROFILE 2025

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.

Tutto questo ci ha portato ad una impostazione aziendale che si manifesterà nella redazione del Bilancio ESG.

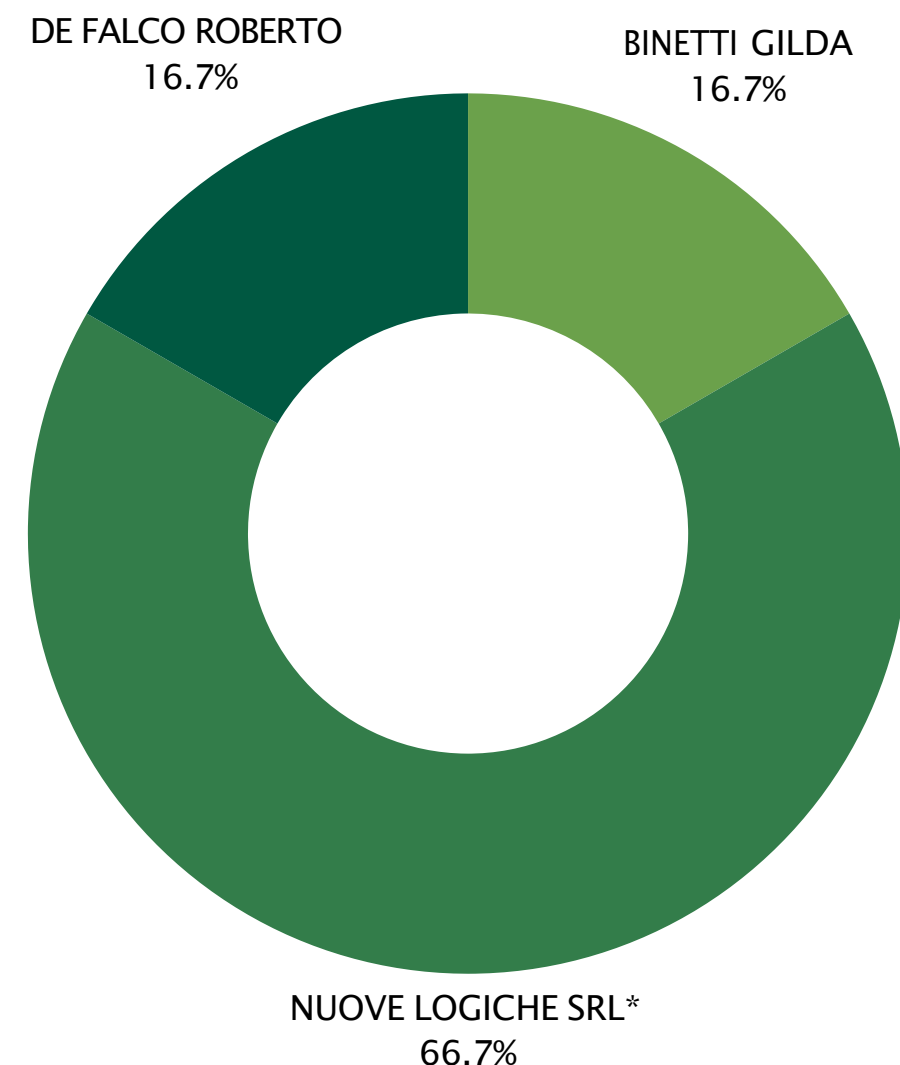
"Non importa che tu sia il cliente o il fornitore: per giungere a una soluzione realizzabile devi mettere con lealtà i problemi sul tavolo e non stancarti di confrontare idee ed esperienze. Si possono avere opinioni diverse ma la discussione serve per giungere a una soluzione ottimale condivisa. Molte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

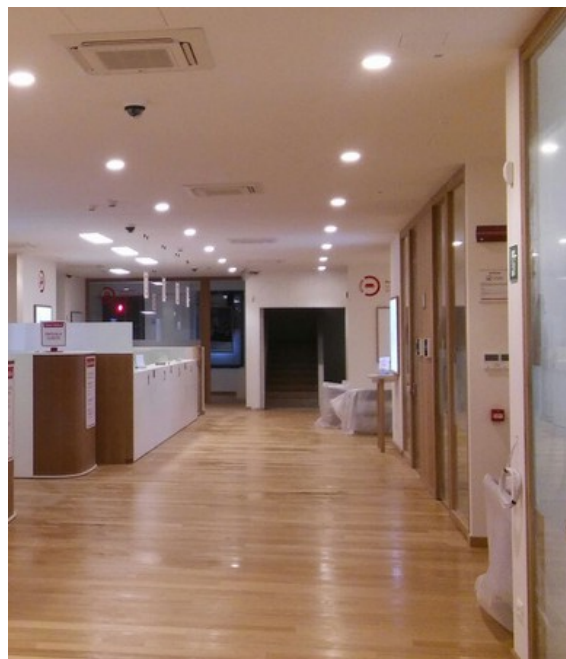
Laurea in Economia e Laurea in Filosofia
Amministrazione, Personale e Controllo, con delega specifica alle attività di Finanza
Manager in strutture pubbliche con incarichi di sviluppo territoriale e promozione
Fondatore di Upgrading Services, azionista di riferimento

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



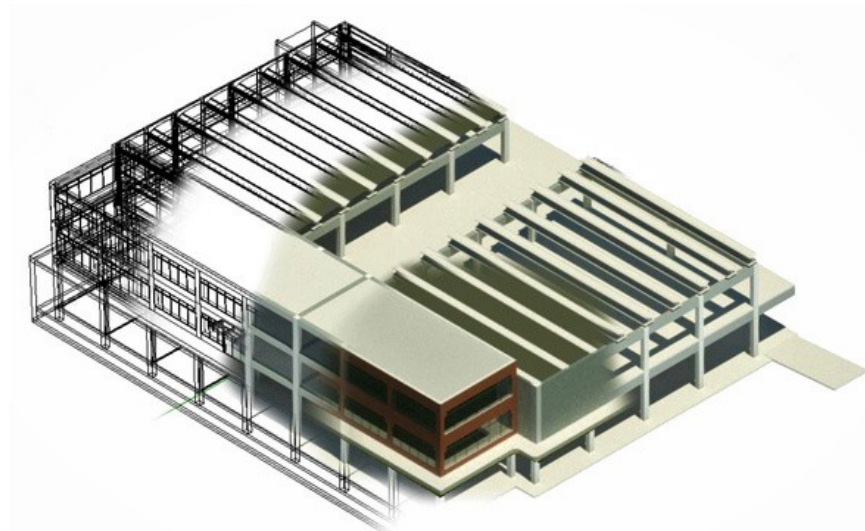
Settore energetico

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.



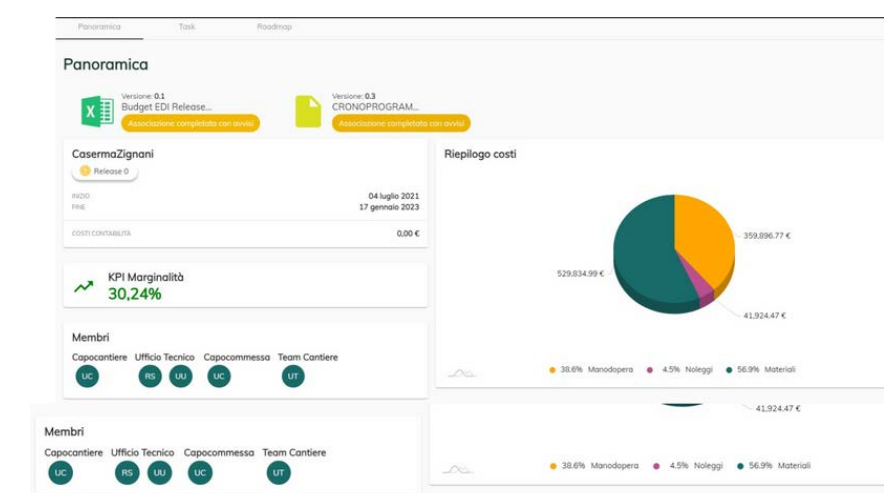
Ricerca & Sviluppo

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



EDI 4.0

Upgrading Services ha realizzato una piattaforma web in full cloud basata sulla modellazione BIM che facilita e supporta la gestione completa del ciclo di vita delle commesse nel mondo dell'edilizia e delle grandi manutenzioni. Mediante l'integrazione di framework applicativi leader di mercato come MICROSOFT PROJECT, AUTODESK, FORGE, ALFRESCO, ACTIVITY e KEYCLOAK con prodotti realizzati internamente e sfruttando i vantaggi operativi e prestazionali legati all'architettura full cloud a microservizi, la piattaforma EDI 4.0 permette la gestione dei flussi di lavoro, delle pianificazioni degli interventi, dello stato avanzamento lavori anche rispetto al budget ed al consuntivo, la conservazione dei documenti e più in generale delle informazioni e dei dati, il tutto in maniera organizzata, sicura ed accessibile.



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
IMMOBILIZZAZIONI								
Totale Immobilizzazioni	3.370	5.088	7.081	8.467	10.068	11.350	11.807	11.123
TOTALE CREDITI	10.574	10.456	15.787	22.178	20.655	23.634	27.051	28.850
disponibilità liquide	3.527	3.569	2.993	3.423	3.594	3.212	3.744	4.112
ATTIVO CIRCOLANTE (C)	15.651	15.308	19.513	27.458	26.424	29.214	33.520	36.095
TOTALE ATTIVO	19.194	20.559	26.842	36.580	36.532	40.605	45.366	47.258
PATRIMONIO NETTO								
totale patrimonio netto	3.030	3.097	3.572	4.144	5.078	6.269	7.815	10.102
debiti oltre 12 mesi (mutui)	5.258	6.269	5.568	4.955	7.074	8.687	8.856	7.793
debiti entro 12 mesi	10.196	10.366	16.760	26.366	23.006	23.953	26.650	26.914
TOTALE PASSIVO	19.194	20.559	26.842	36.580	36.532	40.605	45.366	47.258
PFN	5.172	5.394	7.406	6.075	7.100	8.508	8.887	6.189
PFN/PN	1,71	1,74	2,07	1,47	1,40	1,36	1,14	0,61

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	18.124	26.730	35.391	42.087	48.230	55.596	63.936
per materie prime sussidiarie di consumo e di merci	3.408	6.380	8.735	11.009	12.626	14.469	16.679	18.861
per servizi	5.210	5.190	8.880	13.526	15.993	18.520	21.683	24.935
per godimento di beni e servizi	607	750	1.088	1.522	1.683	1.929	2.224	2.557
per il personale	3.574	4.515	5.819	6.690	7.997	8.681	9.451	10.869
oneri diversi di gestione	126	287	214	214	418	480	552	635
EBITDA	720	1.002	1.994	2.430 *	3.370	4.150	5.007	6.078
imposte sul reddito dell'esercizio	-110	-191	-385	-452	-676	-862	-1.120	-1.656
utile dell'esercizio	59	67	475	572	934	1.191	1.546	2.287
CASH FLOW	335	487	1.200	1.167	2.052	2.584	3.130	3.803
PFN/EBITDA	7,18	5,38	3,71	2,50	2,11	2,05	1,77	1,02

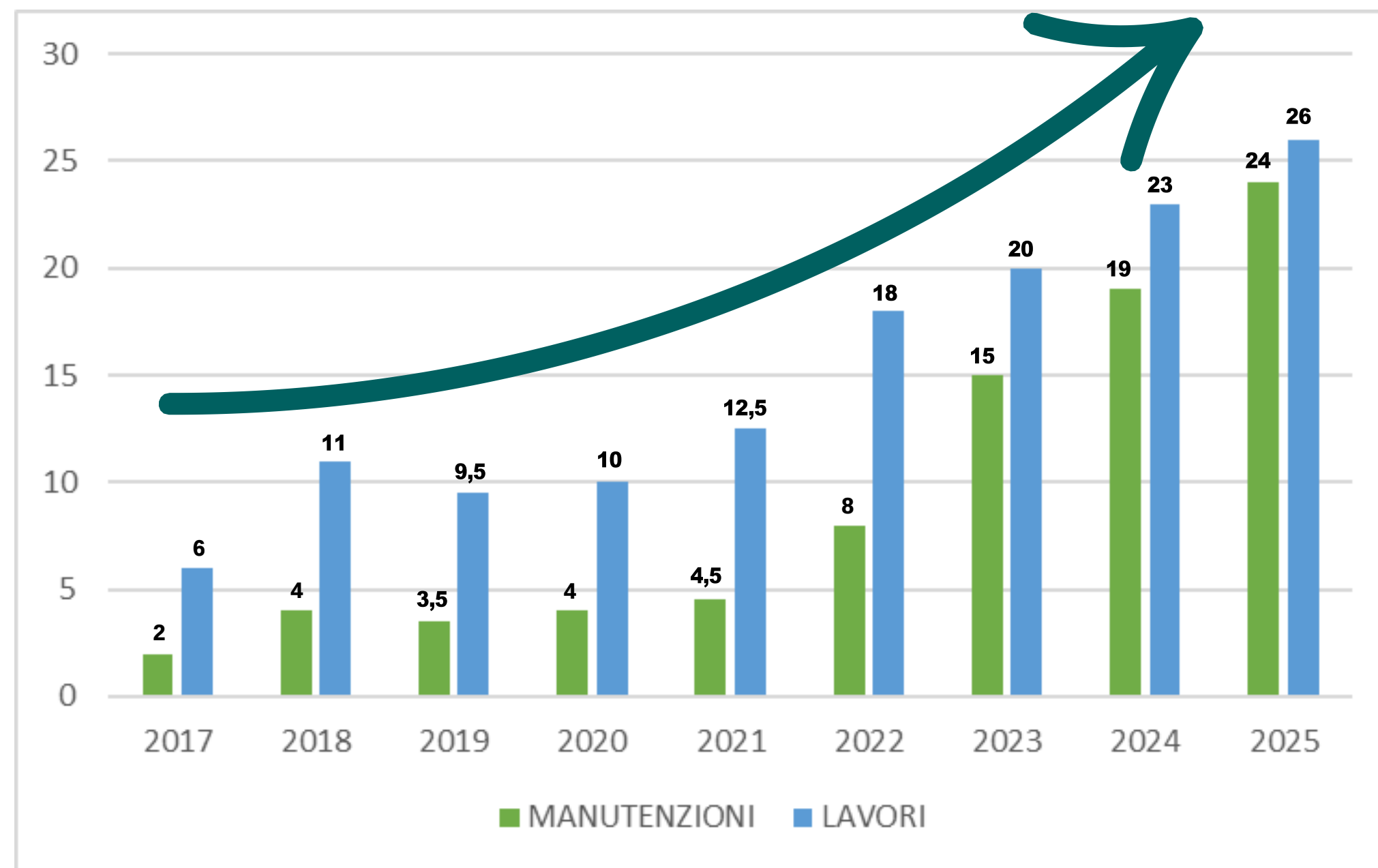
* L'EBITDA sconta un minor margine di K€ 400 per attività trasferite a patrimonio e contabilizzate al costo

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



Altri Clienti significativi



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 7

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 6,5

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

LAVORI DI COMPLETAMENTO
DELL'IMMOBILE EX CASERMA
STENNIO. ADEGUAMENTO
DELLA FUTURA SEDE
DELL'ARCHIVIO DI STATO
BARLETTA
IMPORTO ML 0,7



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 FACCIAE
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 14064-1:2019
Gas effetto serra



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

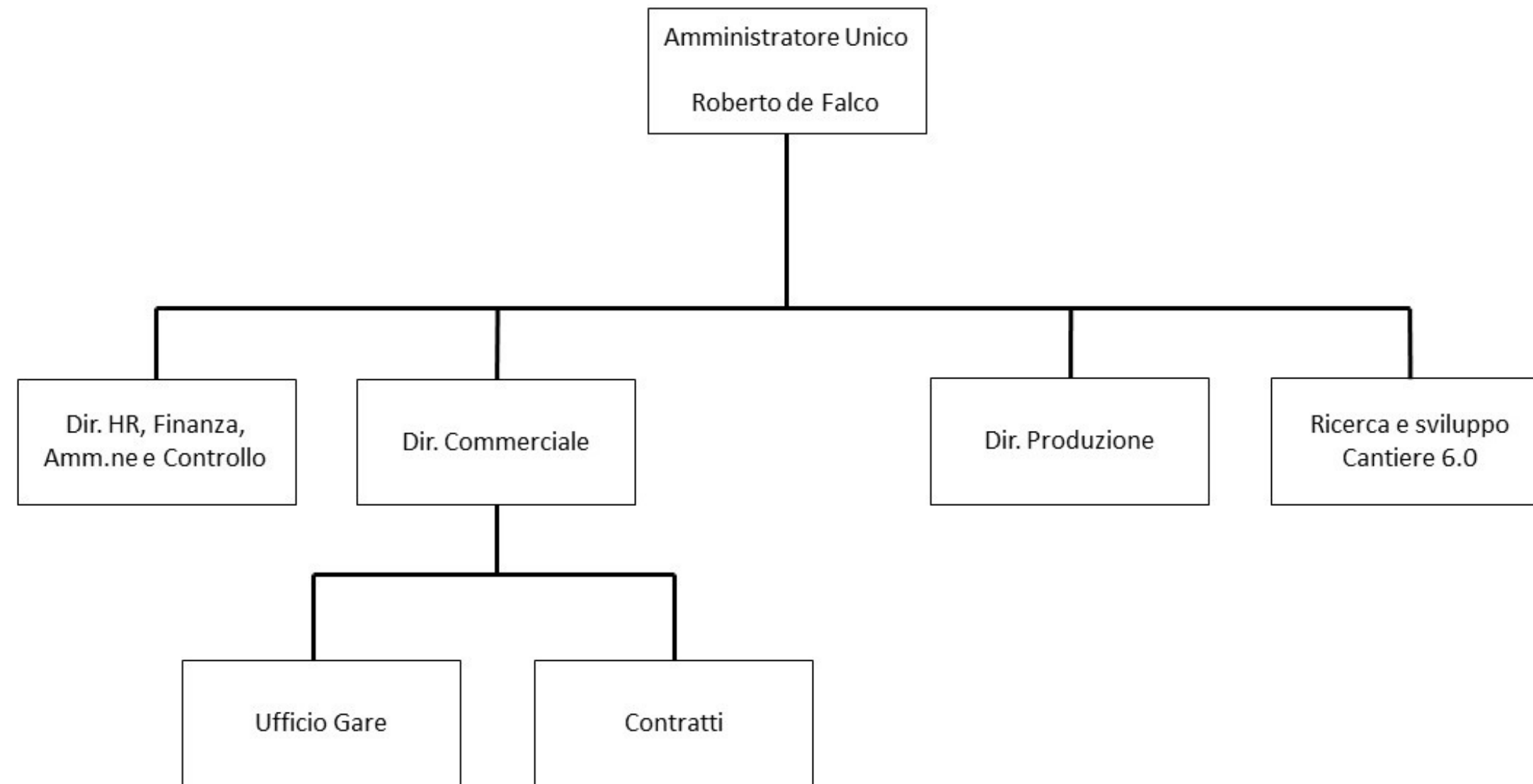
Upgrading Services ha ottenuto, dall'organismo di attestazione SoaTeam, le seguenti categorie e classifiche di qualificazioni:

• 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 €

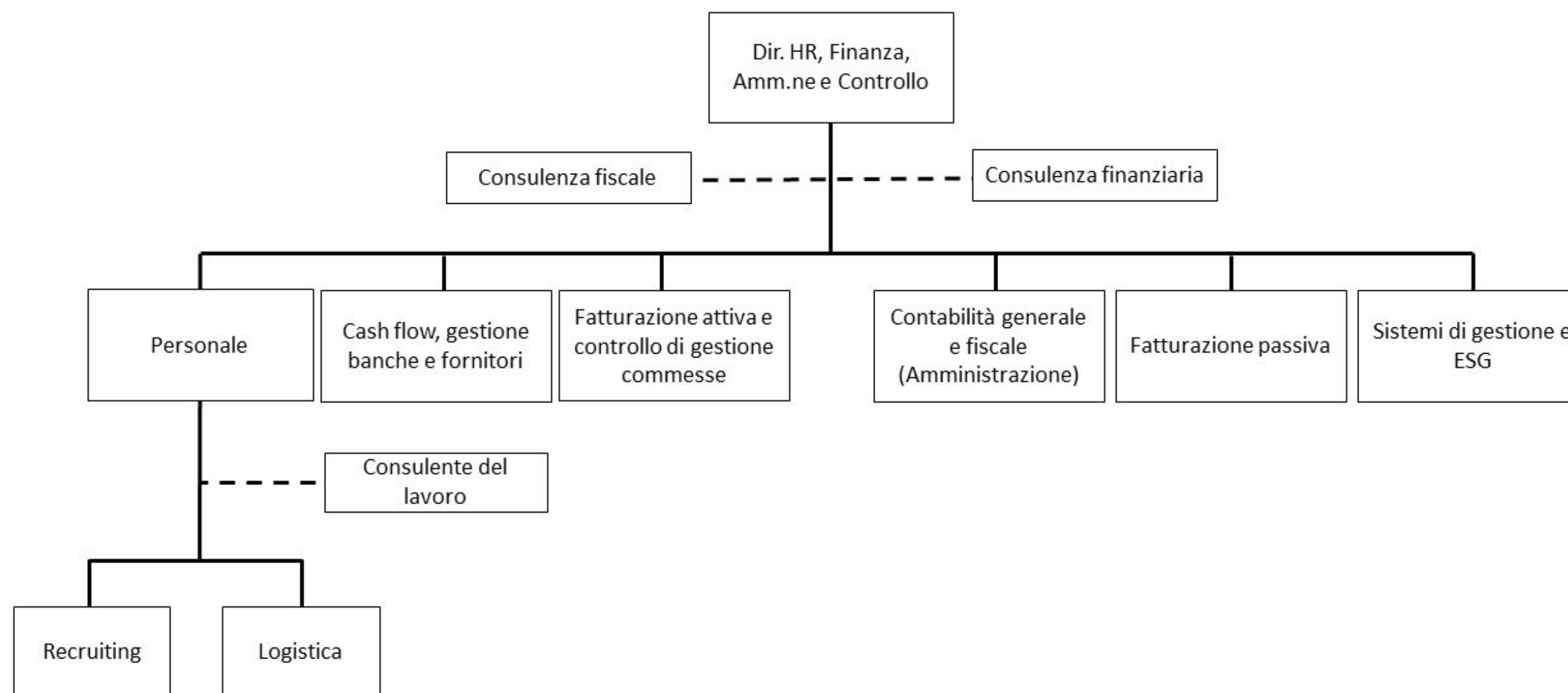
OBIETTIVO FINE 2024:

• OG 1	VII	15.5 M €
• OG 2	IV-Bis	3.5 M €
• OG 9	V	5 M €
• OG 11	IV-Bis	3.5 M €
• OS 3	III-Bis	1.5 M €
• OS 28	III	1 M €
• OS 29	III	1 M €
• OS 30	III-Bis	1.5 M €
• OS 18A	III	1 M €

Macro Organizzazione

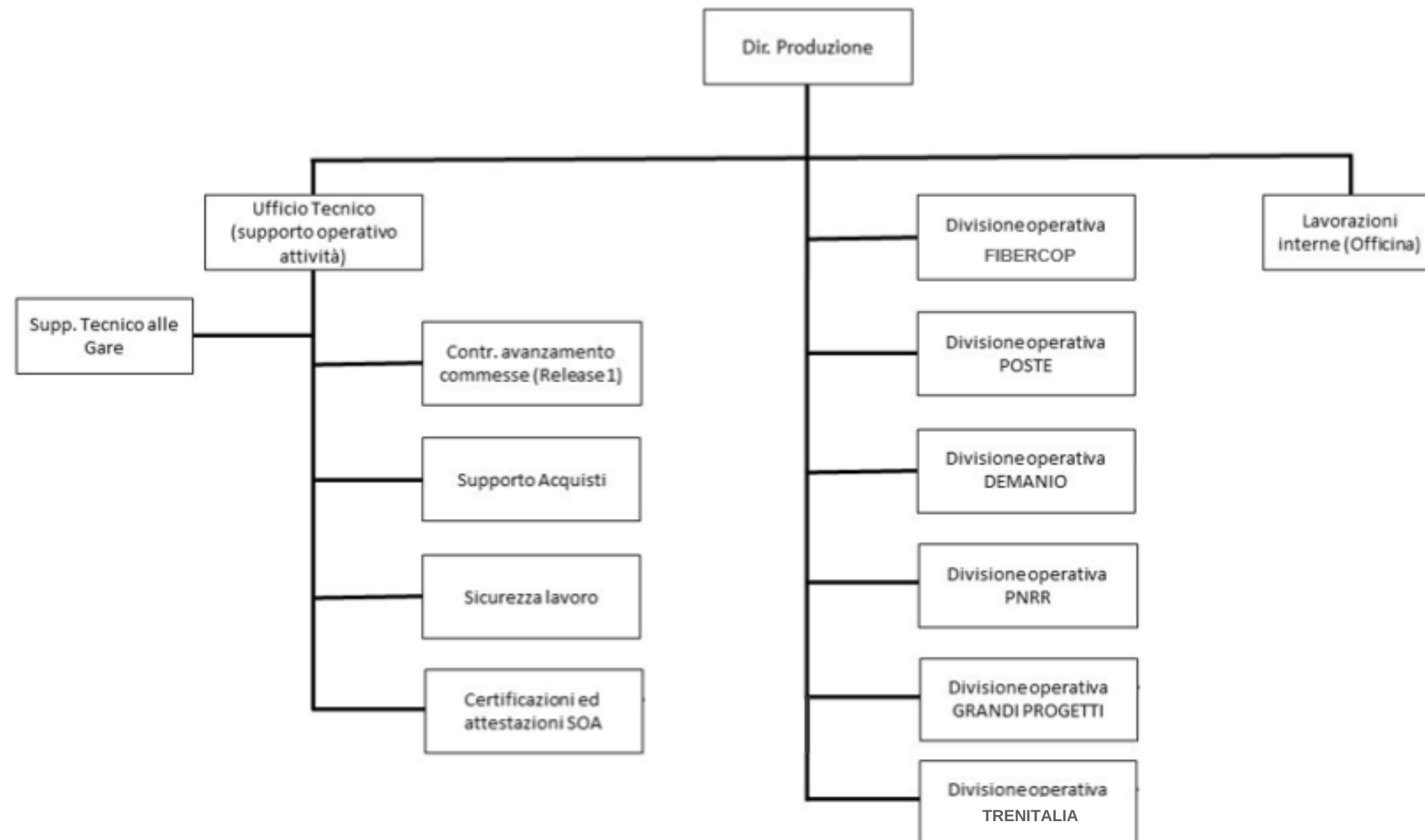


Organizzazione attività amministrative: Dir. HR, Finanza, Amm.ne e Controllo



Dir. Produzione:

Organizzazione attività produttive



NB: Il supporto operativo delle attività e le divisioni operano secondo una logica matriciale.

Personale: qualifiche e competenze

OPERAI 131

DI CUI

EDILI 47, ELETTRICISTI 39, MECCANICI E TERMOTECNICI 45

IL PERSONALE OPERAIO HA LE SEGUENTI QUALIFICHE:

DPI III CATEGORIA - LAVORI IN QUOTA	56
PES-PAV-PEI	31
F-GAS	18
CONDUTTORI IMPIANTI TERMICI 1° - 2° LIVELLO	5
SALDATORI CERTIFICATI	3
ADDETTO INSTALLAZIONE PONTEGGI	25
OPERATORI CARRELLI ELEVATORI	9

IMPIEGATI 50

AREA AMMINISTRATIVA 13, DI CUI LAUREATI 8

AREA TECNICA 37, 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	3
OPERATORI BIM	8

Struttura operativa

I 17 laureati della struttura tecnica (5 ingegneri civili, 3 architetti, 4 ingegneri meccanici, 4 ingegneri elettrotecnici, 1 chimico) sono allocati nell'Ufficio Tecnico (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

Struttura territoriale



Cantieri attivi sul territorio nazionale



IMPATTO ESG E STRATEGIA DI SVILUPPO

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

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 rapporto 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, strutturata attività di reclutamento, un articolato rapporto con le istituzioni formative (scuola, università).
- Una attenzione mirata alla evoluzione tecnologica attraverso continue e permeanti attività di R&D e rapporti articolati con università e centri di ricerca per assicurare prodotti e prestazioni a massimi livelli tecnologici nel rispetto delle esigenze di costo.
- Un 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 propositici, garantisca equilibrio, correttezza, equità, continuità e tempestività alle decisioni strategiche ed operative dell'azienda.

CANTIERE 6.0

La piattaforma Smart Building Site rappresenterà un punto di svolta nel settore della cantieristica, offrendo una suite completa di strumenti per gestire in modo efficace il ciclo di vita del cantiere. Tra le sue funzionalità di spicco, la piattaforma sarà in grado di gestire i dati relativi al cronoprogramma, ai costi di commessa, alle intersezioni con la funzionalità delle strutture coinvolte, mettendoli in relazione con gli elementi fondamentali del modello dell'asset fisico. Questa integrazione permetterà di supportare il modulo di pianificazione ed ottimizzazione, consentendo ai team di progetto di coordinare le attività in modo efficiente e di identificare potenziali criticità nel programma.

Inoltre, partendo dal modello dell'asset fisico, sarà possibile definire requisiti operativi specifici per ogni componente, permettendo al modulo di ricavare vincoli che saranno utilizzati come input per il layer di ottimizzazione. Questa caratteristica sarà di fondamentale importanza per garantire una pianificazione precisa e una gestione ottimale delle risorse durante tutte le fasi esecutive.

Il modulo di gestione delle interfacce con i database dei fornitori e dei subappaltatori costituirà un'altra componente chiave della piattaforma. Questo modulo verrà esteso per consentire la gestione non solo di aspetti relativi alla sostenibilità ambientale, ma anche di valutazioni economiche e di performance. Inoltre, verranno implementati meccanismi di comunicazione chiari ed efficaci per diffondere all'esterno la metodologia utilizzata nella valutazione della sostenibilità ambientale, contribuendo così a promuovere una maggiore consapevolezza e responsabilità nel settore.

Il progetto è partito a marzo 2024, si estenderà per due anni, comporterà l'investimento di quasi 6 milioni di euro, con un contributo regionale previsto pari circa alla metà dell'importo.



BARI - SEDE LEGALE, AMMINISTRATIVA