

ASTEM S.p.A.
Capitale sociale 5.771.100 euro interamente versato
Sede in Lodi (LO) - Viale Dante Alighieri n. 2
Iscritta al Registro delle Imprese di Lodi
Codice Fiscale 00791500150 - Partita IVA 11854080154

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023

MARGINI OPERATIVI NETTI DEI SINGOLI SETTORI DI ATTIVITA'

In via prioritaria rispetto all'illustrazione dell'andamento di ogni singolo settore di attività, ai fini di una miglior comprensione di quanto di seguito illustrato, è necessario preliminarmente precisare che:

- gli importi qui indicati comprendono tutti i saldi dei conti che, secondo quanto previsto dal Principio Contabile Nazionale 12, devono essere compresi nella classe A (valore della produzione) e B (costi della produzione) del conto economico;
- i costi di natura amministrativa e generale e di ogni altro onere di non diretta imputazione di ogni singolo settore di attività, al netto dell'importo dei ricavi compresi nel successivo paragrafo "Altri settori", come negli anni precedenti, sono ripartiti tra le varie attività secondo il rapporto esistente tra i ricavi di ogni settore e quelli complessivi. Premesso quanto sopra, con riferimento ai seguenti settori di attività, si precisa quanto segue.

Settore energia - Gestione Calore.

Il settore si occupa della gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di climatizzazione, siano essi invernali che estivi, degli edifici del Comune di Lodi e altri enti locali soci e nonché di clienti privati. Alcuni contratti in essere prevedono anche la fornitura dell'energia (gas e teleriscaldamento)

Il settore nel corso del 2023 registra una sostanziale continuità rispetto al 2022 in termini di rapporti contrattuali, i ricavi registrano una contrazione da € 2.664.370 a € 2.073.314 da imputare principalmente al riallineamento delle tariffe di approvvigionamento dell'energia (che nel corso del 2022 hanno subito un forte rialzo per la crisi ucraina), contrazione che è rilevata anche sul comparto costi che passa da € 1.934.051 a € 1.192.356,

Il margine operativo netto passa da € 32.868 a € 150.712, il miglioramento del margine è da ricondurre agli effetti dei conguagli sul contratto energia per l'anno termico 2022-2023 e all'entità e tipologia delle manutenzioni straordinarie effettuate nel corso dell'anno nonostante lo stesso assorba circa il 10% in più di costi generali rispetto all'anno precedente.

Settore verde pubblico.

Il servizio si riferisce quasi esclusivamente all'attività di manutenzione del verde pubblico compreso nelle aree e nei parchi della città di Lodi, affidata alla Società dall'Ente Locale di riferimento.

A partire dal 2022, dopo l'acquisto dei necessari beni strumentali, la manutenzione di talune aree, soprattutto quelle comprese in alcuni plessi scolastici, viene effettuata attraverso l'opera di una squadra interna di due operai; squadra potenziata nel 2023 attraverso l'assunzione di un terzo soggetto a cui, in forza delle sue specifiche competenze, sono affidati lavori più qualificati. Attraverso l'internalizzazione di parte del servizio si ha la certezza di poter recuperare redditività e, soprattutto, la qualità del servizio.

Il settore ha permesso il conseguimento di ricavi per complessivi €, 751.650 contro i precedenti € 726.466, con un incremento di € 26.074, pari a circa il 3,5%, mentre i relativi costi, sia diretti che indiretti, ammontano a €, 754.917 contro i precedenti € 691.483, con un incremento di € 63.436, pari ad un 9%. Il settore, pertanto, evidenzia un margine operativo positivo di €, 6.324 contro il precedente di € 35.881.

Settore riscossione tributi.

Sono qui comprese le attività di riscossione di taluni tributi (Pubblicità, Affissioni, Tassa di occupazione del suolo pubblico, inglobate, a partire dal 2021, nel Canone Unico), tutti gestiti per conto del Comune di Lodi.

Il settore, che, a seguito del venir meno di talune agevolazioni concesse agli operatori economici per fronteggiare la crisi sanitaria causata dal covid-19, è ritornato verso i valori pre-pandemici, segna ricavi per complessivi €, 437.922 contro i precedenti € 344.391, con un incremento di € 93.531, pari al 27,16%, mentre i costi, sia diretti che indiretti, ammontano a complessivi €, 256.323 contro i precedenti € 237.815, con una variazione di € 18.508, pari ad un 7,78%, dovuta principalmente dalla ripartizione dei costi generali secondo il rapporto esistente tra i ricavi di ogni settore e quelli complessivi. Dalla contrapposizione tra questi elementi emerge un utile di €, 187.252 contro una perdita precedente di € 106.576.

Settore Gestione Tempio Civico dell'Incoronata.

Il servizio, che non ha subito nessuna sostanziale variazione continua la possibilità, per i visitatori, di collegarsi all'audioguida via bluetooth tramite il proprio telefono cellulare, ha permesso il realizzo di ricavi per € 59.168, contro un importo precedente di uguale entità, con costi, sia diretti che indiretti, per complessivi €, 57.660 contro i precedenti € 55.602, con una variazione di € 2.058, pari al 3,7%, dovuta essenzialmente all'aumento del costo del lavoro a seguito del venir meno di talune agevolazioni di carattere previdenziale. Il margine lordo conseguito è quindi sceso dai precedenti € 3.566 agli attuali €. 2.272.

Settore Servizio Portierato Palazzo Comunale Lodi.

Il servizio è rimasto sostanzialmente invariato rispetto al 2021. Lo stesso ha permesso il realizzo di ricavi complessivi per € 59.594, di entità pari a quelli precedenti, con costi, sia diretti che indiretti, per complessivi €, 66.334 contro i precedenti € 61.992, con un incremento di € 4.342 dovuto essenzialmente all'aumento del costo del lavoro a seguito del venir meno di talune agevolazioni di carattere previdenziale. Il margine lordo conseguito è quindi pari a una perdita di €, 5.971 contro una perdita di € 2.322 del 2022.

Settore Gestione Ufficio URP – IAT Comune di Lodi.

Il servizio è rimasto sostanzialmente invariato rispetto al 2021. Lo stesso ha permesso il realizzo di ricavi complessivi per € 43.010, di entità pari a quelli precedenti, con costi, sia diretti che indiretti, per complessivi €, 44.052 contro i precedenti € 44.057. Il margine lordo conseguito è quindi pari a una perdita di € 487,00, contro una perdita i € 991 del 2022.

Settore gestione immobiliare.

In questo segmento sono comprese le risultanze economiche della gestione locativa di taluni fabbricati di proprietà iscritti tra le immobilizzazioni materiali e la gestione degli immobili, formati esclusivamente da aree, iscritti tra le rimanenze di magazzino in quanto destinati alla vendita per il cui realizzo, una volta terminata la procedura di collaudo da parte del Comune di Lodi di un'importante opera di contenimento del rischio di esondazione del fiume Adda che coinvolge due importanti aree, verrà pubblicato apposito bando.

I ricavi complessivi per l'esercizio 2023, costituiti esclusivamente da affitti attivi, ammontano a € 780.174, contro i precedenti € 784.522 - importi che rilevano un decremento pari a €. 4.348 -, mentre i costi, sia diretti che indiretti, ammontano a €, 821.550 contro i precedenti € 838.623, con un decremento di € 17.073, pari al 2%.

Dalla contrapposizione tra questi elementi emerge una perdita di € 387.640, rispetto a quella precedente di € 215.385.

Altri settori (i cui dati sono compresi nell'area A e B del conto economico).

Nel 2023 la Società ha continuato a fornire servizi di *facility* a talune Società conduttrici di beni immobili di sua proprietà, nonché servizi di natura amministrativa, gestionale e tecnica a Società comunque partecipate, in prevalenza verso la controllata Azienda Farmacie Comunali Lodi, ritraendo complessivamente ricavi per €, 143.419 di cui € 13.158 riferiti ad incrementi di immobilizzazioni per lavori interni, contro i precedenti € 154.943. A questo settore, nella logica qui seguita, sono attribuiti costi pari a quelli dei ricavi realizzati: il settore, quindi, chiude idealmente in pareggio.

Altri componenti reddituali.

Nel precisare che i componenti in questione sono esclusi dal calcolo dei margini operativi netti delle attività che precedono, nel 2023 si sono manifestati altri componenti reddituali positivi per complessivi € 281.477, costituiti prevalentemente da sopravvenienze attive, di cui €. 229.636 dati dal rimborso assicurativo per i danni avvenuti nell'anno 2022 nell'immobile di proprietà di Astem spa, sito in Strada Vecchia Cremonese a seguito evento atmosferico di intensa violenza, da un lato, e componenti negativi per complessivi € 47.675 dall'altro, di cui sopravvenienze passive per € 31.973 e minusvalenze non finanziarie per €. 15.702, riferite alla dismissione del precedente impianto fotovoltaico, danneggiato dal evento atmosferico sopra citato.

Differenza tra valore e costi della produzione (A – B).

Dalla somma algebrica dei margini operativi netti di cui sopra, emerge una differenza positiva di complessivi €, 308.076 contro i precedenti € 148.972, con una variazione positiva di € 159.105.

Si segnala infine che il generale buon andamento degli affari e la liquidità disponibile non hanno creato situazioni di tensione economica – finanziaria con nessun soggetto con il quale la Società ha intrattenuto rapporti d'affari.