

BILANCIO ECONOMICO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2022.

Quadro generale di riferimento.

Premesso che, come negli anni precedenti, la stesura del budget ha richiesto sia la preventiva conoscenza dell'ammontare dei dividendi distribuibili dalle partecipate, che l'ammontare delle possibili entrate di carattere tributario sulle quali Astem rileva il proprio aggio, si desidera informare che il presente bilancio di previsione è ancora influenzato dalle conseguenze della crisi sanitaria, sia pur in attenuazione, a cui si è sovrapposto il conflitto tra Russia e Ucraina; conflitto che, a prescindere dagli aspetti umanitari, ha amplificato le criticità già esistenti: inflazione in accelerazione; ostacoli al funzionamento delle catene del valore; aumento della volatilità sui mercati finanziari; ulteriori rialzi dei prezzi delle materie prime energetiche e alimentari.

L'impatto della guerra sull'economia italiana rimane di difficile misurazione e si innesta all'interno di una fase del ciclo economico caratterizzata da una crescita di alcuni settori, degli investimenti e del mercato del lavoro. Nonostante l'accelerazione dell'inflazione, l'attuale tasso di investimento, tornato ai livelli del 2008, e l'ancora elevata propensione al risparmio delle famiglie italiane potrebbero rappresentare punti di forza per lo sviluppo dell'economia del nostro Paese nei prossimi mesi.

Il Pil italiano è atteso in crescita sia nel 2022 (+2,8%) che nel 2023 (+1,9%), seppur in rallentamento rispetto alle previsioni e al 2021 (+6,6%). Nel biennio di previsione 2022 - 2023, l'aumento del Pil sarà determinato prevalentemente dal contributo della domanda interna al netto delle scorte (rispettivamente si stima un +3,2 e +1,9 punti percentuali), mentre la domanda estera netta fornirebbe un apporto negativo nel 2022 (-0,4 punti percentuali), a cui seguirebbe un contributo nullo nel 2023. Le scorte fornirebbero un contributo nullo in entrambi gli anni considerati.

Il ciclo espansivo degli investimenti italiani è proseguito anche nei primi tre mesi del 2022 (+3,9% rispetto al trimestre precedente), sostenuto dall'ulteriore accelerazione del comparto delle costruzioni (+5,5%) e degli impianti, macchinari e armamenti (+4,3%). Nei prossimi mesi del 2022 i fattori a favore del proseguimento del ciclo favorevole degli investimenti, quali il sostegno al settore delle costruzioni e la realizzazione del piano di investimenti pubblici previsti dal PNRR, sono attesi bilanciare gli elementi negativi, quali il peggioramento della fiducia e delle attese di produzione da parte delle imprese e il possibile rialzo dei tassi di interesse. Gli investimenti assicureranno un deciso sostegno alla crescita con una intensità più sostenuta nell'anno corrente (si stima un +8,8%) rispetto al 2023 (+4,2%). Nel 2023 il rapporto tra investimenti e Pil dovrebbe raggiungere il 21,6%.

L'evoluzione dell'occupazione, misurata in termini di ULA, sarà in linea con il miglioramento dell'attività economica con un aumento più accentuato nel 2022 (+2,5%) rispetto al 2023 (+1,6%). Il progressivo incremento dell'occupazione è atteso riflettersi anche sul tasso di disoccupazione che scenderebbe sensibilmente quest'anno (8,4%) e, in misura più contenuta, nel 2023 (8,2%).

Si prevede che la crescita dei prezzi dei beni energetici contribuirà a un deciso aumento del deflatore della spesa delle famiglie residenti nell'anno corrente (+5,8%), i cui effetti dovrebbero attenuarsi nel 2023 (+2,6%). Le prospettive per i prossimi mesi sono caratterizzate da elevati rischi al ribasso quali ulteriori incrementi nel sistema dei prezzi, una flessione del commercio internazionale e l'aumento dei tassi di interesse. Anche le aspettative di famiglie e imprese potrebbero subire un significativo peggioramento.

Situazione di Astem S.p.a.

Nel 2022 la Società, che a causa della crisi pandemica non è riuscita a sviluppare le proprie attività, sta continuando a svolgere, sia pur in taluni casi in modo limitato, le seguenti attività:

- gestione degli impianti termici, svolta per taluni edifici di proprietà del Comune di Lodi e di altri Enti Soci, nonché di soggetti terzi;
- gestione e manutenzione del verde pubblico, attualmente svolta a favore del Comune di Lodi;
- gestione e la riscossione del Canone Unico patrimoniale, svolta sempre a favore del Socio controllante Comune di Lodi;
- supporto al servizio di portierato presso il Palazzo Comunale di Piazzale Broletto;
- supporto all'Ufficio Relazioni con il Pubblico e Informazione Accoglienza Turistica (U.R.P. e I.A.T.);
- gestione e accoglienza turistica presso il Tempio Civico dell'incoronata.

A queste attività si affiancano, in via sussidiaria, ma comunque con carattere storico, la gestione e la locazione di taluni immobili di proprietà sociale e quella di mantenimento delle partecipazioni finanziarie da cui derivano significativi dividendi.

Per quanto attiene l'attività sociale, si ritiene che buona parte degli sforzi gestionali dovranno essere rivolti, oltre che al mantenimento delle attività in corso, al loro sviluppo anche attraverso una rinnovata politica di diffusione delle attività sociali da attuarsi presso i Comuni Soci e ciò al fine anche di interrompere quel processo di dismissione della partecipazione societaria messo in atto nell'ultimo biennio.

Particolare attenzione verrà altresì rivolta verso una sempre maggior digitalizzazione di taluni processi aziendali, fra i quali, certamente, quelli riferiti all'acquisizione di beni e servizi, creando anche, al riguardo, un particolare settore a ciò dedicato. Sempre nell'ambito dell'attività, la Società continua ad essere in attesa di eventuali indicazioni da parte degli Organi competenti per dar inizio ad ulteriori attività a sostegno dei bisogni delle Comunità dei propri Comuni Soci.

Entrando più nello specifico, si segnala, in primo luogo, che il bilancio di previsione del 2022 è negativamente influenzato sia dalla riduzione dell'aggio calcolato sul canone di occupazione per l'attività di pubblici esercizi, in parte mitigata dall'aumento di quello ritraibile dall'occupazione di aree pubbliche per lo svolgimento delle attività edili, che dal citato aumento delle materie prime e delle fonti energetiche causate dal conflitto russo – ucraino; aumenti questi ultimi che, al di là di far crescere, in termini assoluti, le corrispondenti voci economiche, incidono sul risultato del settore nel caso in cui i canoni attivi non siano strettamente correlati all'andamento dei prezzi delle materie prime e/o delle fonti energetiche. Sempre per quest'ultimo settore, nel quale si conferma il costante trend di internalizzazione di taluni servizi offerti ai nostri Utenti, forse peccando di eccessiva prudenza, sono stati stimati contratti di manutenzione straordinaria di entità di gran lunga inferiore rispetto a quella realizzati nel 2021; diminuzione che si spera di poter recuperare, almeno in parte, attraverso la stipula, nella seconda metà dell'anno, di contratti che, per la loro natura, non possono essere quantificati a priori.

Altro comparto che certamente deve recuperare la propria redditività, in parte sacrificata a seguito del giusto e quanto mai opportuno inserimento di una nuova figura professionale destinata ad alleggerire il carico di lavoro del responsabile di settore, a cui ne sono affidati altri cinque, è quello relativo alla manutenzione del verde della Città di Lodi; settore nel quale, per la prima volta, è chiamata ad operare una squadra interna di giardinieri a cui è affidata la gestione di particolari aree del verde della città di Lodi, fra le quali quelle di pertinenza di taluni plessi scolastici e di alcuni parchi cittadini.

Per quanto attiene infine il comparto immobiliare, si segnala il forte peggioramento del risultato di settore dovuto sia ad una più corretta e puntuale imputazione di taluni oneri propri del settore, che agli interessi passivi, calcolati al tasso legale dell'1,25%, che la Società è tenuta a corrispondere nel 2022 al Comune di Lodi relativamente al prestito di residui 6 milioni di euro contratto nel 2008 per l'acquisto di più immobili ancora in parte iscritti a magazzino. Per la vendita di questi ultimi, costituiti integralmente da aree, oltre che ritenere non favorevole l'attuale momento di mercato, è certamente necessario attendere la realizzazione, da parte del Comune di Lodi, di un importante intervento che potrebbe fortemente, e positivamente, influenzare l'appetibilità di una parte significativa, in termini di valore, di dette aree. Qualora si dovesse verificare vendite, l'eventuale ricavato potrà essere destinato alla copertura della relativa esposizione debitoria nei confronti del Comune di Lodi e ciò senza ricorrere alla vendita di una parte significativa delle azioni A2A in portafoglio.

Si segnala, infine, che sempre nell'ottica di recuperare parte della redditività è continuata, e continuerà, la politica di contenimento di ogni costo; riduzioni che, comunque, non devono incidere negativamente sulla qualità e sulla professionalità dei servizi offerti sia ai nostri Comuni Soci, nell'ambito dell'*in house providing*, che a soggetti terzi estranei alla compagine sociale.

Margini reddituali dei singoli settori di attività.

Premesso che i costi indiretti, gli ammortamenti e i proventi di carattere finanziario non strettamente correlati ai singoli settori di attività, pari a complessivi € 447.059 (vedi foglio amministrazione), al fine di evitare distorsioni dovute al forte aumento delle fonti energetiche, sono ripartiti fra le singole attività in funzione del rapporto tra i ricavi di ogni settore e quelli complessivi realizzati nell'anno 2021 (e non con riferimento, come di consueto, a quelli previsionali dell'anno a cui il budget si riferisce) e che al settore denominato servizi tecnici e amministrativi, a cui appartiene la consulenza fornita ad AFC e gli altri servizi forniti soprattutto ai conduttori dei nostri immobili, come negli anni precedenti non è attribuita nessuna redditività (i costi sono quindi considerati pari ai corrispondenti ricavi), di seguito, si evidenziano i margini reddituali di ogni settore di attività, mentre per una più dettagliata analisi si rinvia ai prospetti allegati.

SETTORE	RICAVI E DIVIDENDI	COSTI DIRETTI E INDIRETTI	AMMORT. DIRETTI E INDIRETTI	PROVENTI O ONERI FINANZIARI	UTILE / PERDITA
Gestione Calore	2.316.900	-2.197.110	-84.242	1.143	36.691
Manutenzione verde	696.960	-712.989	-15.203	422	-30.810
Riscossione tributi	321.050	-232.750	-5.475	165	82.990
Tempio Incoronata	59.168	-52.522	-734	36	5.948
Portierato Broletto	59.594	-54.774	-159	36	4.697
Ufficio URP – IAT	43.010	-42.832	-115	26	89
Gestione Immobiliare	787.541	-285.224	-560.319	-174.519	-232.521
Servizi tecnici - amm.vi	113.621	-113.621	0	0	0
Arrotondamenti	0	0	0	0	-1
TOTALI PARZIALI	4.397.844	-3.691.822	-666.247	-172.691	-132.917
Dividendi	1.343.097	0	0	0	1.343.097
UTILE ANTE IMPOSTE	5.740.941	-3.691.823	-666.246	-172.691	1.210.180

(1) L'ammontare dell'utile risultante dal prospetto non tiene conto del carico fiscale, la cui miglior stima attuata è pari a circa -€ 20.000.

PIANO INVESTIMENTI.

Tenuto conto del valore di aggiudicazione (circa € 185.000) dei lavori del secondo lotto relativi alla manutenzione straordinaria e sostituzione di taluni impianti a servizio dell'immobile sito in Lodi via Besana n. 4 e delle relative spese professionali (circa € 15.000), e degli altri lavori, sempre a carattere manutentivo straordinario, da eseguirsi su altri immobili di proprietà sociale (circa € 50.000) nonché dell'acquisto di beni strumentali, sia materiali che immateriali, necessari ai vari segmenti di attività (circa € 65.000), si ritiene che nel corso del 2022 la Società dovrà effettuare investimenti per un totale complessivo di circa 315 mila euro.

Lodi, 12 luglio 2022

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

f.to Oscar Ceriani



BUDGET 2022

<u>RIEPILOGO GENERALE</u>	<u>BUDGET 2022</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2021</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2020</u>
TOTALE RICAVI	4.397.844	3.913.911	3.576.985
TOTALE COSTI	-3.691.823	-3.203.835	-2.689.154
(di cui costi generali)	-439.304	-501.625	-475.634
MOL	706.021	710.076	887.832
-Ammortamenti	-666.246	-657.713	-672.615
MON	39.775	52.363	215.217
Gestione finanziaria	-172.691	403.704	-116.054
<u>Risultato dopo gli oneri finanziari</u>	<u>-132.916</u>	<u>456.068</u>	<u>99.163</u>
Dividendi controllate	313.250	100.000	300.000
Dividendi collegate	1.029.847	1.445.306	777.360
Plusvalenze/Soprav.att.		575.329	16.523
Minusvalenze/Soprav.pass.		-20.103	-8.821
Rivalutazione partecipazione SOGIR			17.596
Rivalutazione finanziamento SOGIR			35.000
<u>Risultato ante imposte</u>	<u>1.210.180</u>	<u>2.556.601</u>	<u>1.236.822</u>

<u>RIEPILOGO GESTIONE</u> <u>CARATTERISTICA</u>	<u>BUDGET 2022</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2021</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2020</u>
TOTALE RICAVI	4.397.844	3.913.911	3.576.985
TOTALE COSTI	-3.691.823	-3.203.835	-2.689.154
(di cui costi generali)	-439.304	-501.625	-475.634
MOL	706.021	710.076	887.832
-Ammortamenti	-666.246	-657.713	-672.615
MON	39.775	52.363	215.217
Gestione finanziaria	-172.691	403.704	-116.054
<u>Risultato dopo gli oneri finanziari</u>	<u>-132.916</u>	<u>456.068</u>	<u>99.163</u>

	<u>BUDGET 2022</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2021</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2020</u>
<u>GESTIONE CALORE</u>			
<i>Ricavi</i>	2.316.900	1.877.075	1.484.688
<i>Costi</i>	-1.607.185	-1.074.203	-701.331
<i>Costi personale</i>	-371.600	-357.491	-312.941
<i>Costi servizi comuni</i>	-218.325	-249.298	-207.514
<i>MOL</i>	119.790	196.084	262.902
<i>Ammortamenti</i>	-79.245	-91.982	-101.274
<i>Ammortamenti % generali</i>	-4.997	-4.837	-4.051
<i>MON</i>	35.548	99.264	157.578
<i>Gestione finanz.</i>	0	0	0
<i>Gestione finanz. % gen.</i>	1.143	-1.016	-1.729
<u>Risultato dopo oneri finanziari</u>	<u>36.691</u>	<u>98.249</u>	<u>155.849</u>

	<u>BUDGET 2022</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2021</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2020</u>
<u>VERDE</u>			
<i>Ricavi</i>	696.960	693.123	705.032
<i>Costi</i>	-521.971	-557.545	-558.174
<i>Costi personale</i>	-110.400	-69.467	-36.076
<i>Costi servizi comuni</i>	-80.618	-92.055	-98.542
<i>MOL</i>	-16.029	-25.944	12.240
<i>Ammortamenti</i>	-13.358	-2.391	-200
<i>Ammortamenti % generali</i>	-1.845	-1.786	-1.924
<i>MON</i>	-31.233	-30.121	10.116
<i>Gestione finanz.</i>	0	0	0
<i>Gestione finanz. % gen.</i>	422	-375	-821
<u>Risultato dopo oneri finanziari</u>	<u>-30.811</u>	<u>-30.496</u>	<u>9.295</u>

	<u>BUDGET 2022</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2021</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2020</u>
<u>TAP TOSAP</u>			
Ricavi	321.050	255.820	267.150
Costi	-36.749	-43.939	-32.054
Costi personale	-166.246	-185.996	-166.810
Costi servizi comuni	-29.755	-33.976	-37.340
MOL	88.300	-8.091	30.947
Ammortamenti	-4.794	-3.287	-2.294
Ammortamenti % generali	-681	-659	-729
MON	82.825	-12.038	27.924
Gestione finanz.	9	9	63
Gestione finanz. % gen.	156	-138	-311
<u>Risultato dopo oneri fin.</u>	<u>82.990</u>	<u>-12.167</u>	<u>27.676</u>

	<u>BUDGET 2022</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2021</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2020</u>
<u>GESTIONE IMMOBILIARE</u>			
Ricavi	787.541	789.176	799.133
Costi	-166.934	-139.591	-102.566
Costi personale	-26.500	-11.150	-11.150
Costi servizi comuni	-91.790	-104.812	-111.695
MOL	502.317	533.624	573.722
Ammortamenti	-558.218	-549.743	-558.454
Ammortamenti % generali	-2.101	-2.034	-2.181
MON	-58.002	-18.153	13.088
Gestione finanziaria	-175.000	-100.234	-112.154
Gestione finanz. % gen.	481	-427	-931
<u>Risultato dopo oneri fin.</u>	<u>-232.521</u>	<u>-118.813</u>	<u>-99.997</u>

	<u>BUDGET 2022</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2021</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2020</u>
<u>INCORONATA</u>			
Ricavi	59.168	59.168	44.376
Costi	-3.871	-4.020	-2.487
Costi personale	-41.769	-39.399	-32.618
Costi servizi comuni	-6.882	-7.858	-6.202
MOL	6.646	7.891	3.069
Ammortamenti	-576	-576	-1.108
Ammortamenti % generali	-158	-152	-121
MON	5.912	7.162	1.840
Gestione finanziaria	0	0	0
Gestione finanz. % gen.	36	-32	-52
<u>Risultato dopo oneri fin.</u>	<u>5.948</u>	<u>7.130</u>	<u>1.788</u>

	<u>BUDGET 2022</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2021</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2020</u>
<u>PORTIERATO</u>			
<i>Ricavi</i>	59.594	59.594	59.594
<i>Costi</i>	-721	-721	-367
<i>Costi personale</i>	-47.122	-44.794	-45.125
<i>Costi servizi comuni</i>	-6.931	-7.915	-8.329
<i>MOL</i>	4.819	6.164	5.773
<i>Ammortamenti</i>	0	0	0
<i>Ammortamenti % generali</i>	-159	-154	-163
<i>MON</i>	4.661	6.010	5.611
<i>Gestione finanziaria</i>	0	0	0
<i>Gestione finanz. % gen.</i>	36	-32	-69
<u>Risultato dopo oneri fin.</u>	<u>4.697</u>	<u>5.978</u>	<u>5.541</u>

	<u>BUDGET 2022</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2021</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2020</u>
<u>URP - IAT</u>			
<i>Ricavi</i>	43.010	43.010	43.010
<i>Costi</i>	-361	-361	-183
<i>Costi personale</i>	-37.468	-36.588	-37.637
<i>Costi servizi comuni</i>	-5.003	-5.712	-6.011
<i>MOL</i>	179	349	-822
<i>Ammortamenti</i>	0	0	0
<i>Ammortamenti % generali</i>	-115	-111	-117
<i>MON</i>	64	238	-939
<i>Gestione finanziaria</i>	0	0	0
<i>Gestione finanz. % gen.</i>	26	-23	-50
<u>Risultato dopo oneri fin.</u>	<u>90</u>	<u>215</u>	<u>-989</u>

	<u>BUDGET 2022</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2021</u>	<u>BILANCIO</u> <u>31.12.2020</u>
<u>AMMINISTRAZIONE</u>			
Ricavi	82.076	91.474	102.137
Costi	-521.380	-592.634	-577.771
Ammortamenti	-10.055	-9.733	-9.286
Gestione Finanziaria	2.300	503.930	-3.963
	-447.059	-6.964	-488.882
<u>RIBALTAMENTO</u>			
Ricavi	31.545	45.470	71.865
Costi	-31.545	-45.936	-71.865
Ammortamenti		0	0
Gestione Finanziaria		0	0
		465	
	0	0	0
<u>Costi amministrativi</u>	<u>-447.059</u>	<u>-6.964</u>	<u>-488.882</u>
<u>Costi amministrativi senza</u> <u>ammortamenti e gestione</u> <u>finanziaria</u>	<u>-439.304</u>	<u>-501.160</u>	<u>-475.634</u>