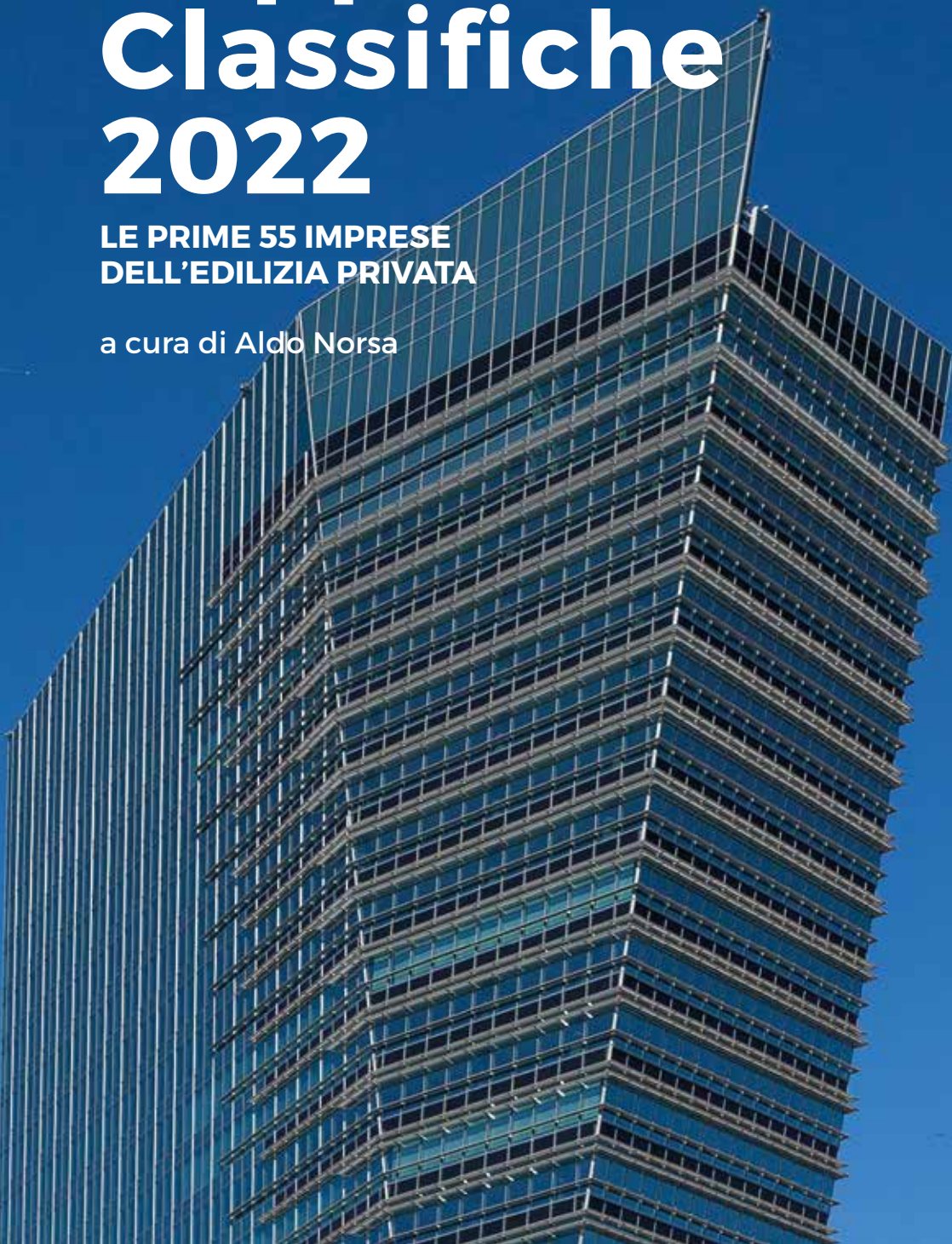


# Rapporto Classifiche 2022

**LE PRIME 55 IMPRESE  
DELL'EDILIZIA PRIVATA**

a cura di Aldo Norsa



Pubblicato dalla società di ricerca Guamari  
e disponibile in versione digitale sul sito  
[www.guamari.it](http://www.guamari.it)

Finito di stampare nel mese di novembre 2022  
da Galli Thierry Stampa, Milano

Con il patrocinio delle imprese: Albini e Castelli, Borio Mangiarotti,  
Building, Carron, Cev, Cmb, Cogefa, Colombo Costruzioni, Costruzioni  
Generali Gilardi, Dvc, Ediltecno, Garc, Grassi & Crespi, GSE Italia,  
Guffanti A., Impresa Percassi, Ing. Ferrari, Mengato, Mubre, Nessi &  
Majocchi, Nigro & C. Costruzioni, Pasqualucci, Ricci, Setten, Smv  
Costruzioni, Techbau, Tiemme Costruzioni Edili

Immagine in copertina:  
Torre Gioia 22 - Milano  
Committente: Coima Sgr Spa  
General Contractor: Colombo Costruzioni Spa  
Progetto: Pelli Clarke Pelli Architects  
Opera realizzata tra il 13.8.2018 e il 30.7.2021

## RAPPORTO CLASSIFICHE 2022

### LE PRIME 55 IMPRESE DELL'EDILIZIA PRIVATA

---

#### PREMESSA

Questo Rapporto è dedicato, per il quarto anno, a un segmento specifico dell'offerta italiana di costruzioni: l'edilizia privata (prevalentemente in conto terzi ma in alcuni casi anche in conto proprio) realizzata dalle prime cinquantacinque imprese che nel 2021 hanno fatturato oltre 19 milioni (l'anno scorso erano le prime cinquanta con una soglia minima di produzione superiore ai 21 milioni). Di ognuna di queste si pubblicano (e commentano) i principali dati di bilancio (alcuni dei quali aggiuntivi rispetto a quelli pubblicamente consultabili al Registro Imprese), in una serie storica quinquennale. Illustrando anche posizionamento di mercato, strategie di sviluppo e commesse recenti più significative.

Il Rapporto (che è reso possibile dalla collaborazione delle imprese - la larga maggioranza - che accettano di compilare un apposito questionario) è sempre più completo nel rappresentare il panorama dell'offerta e continua una lunga tradizione di "classifiche" relative all'industria delle e per le costruzioni (quindi in passato estesa anche all'indotto) iniziata con il mensile *Costruire* nel lontano 1986 (prendendo spunto dal francese *Le Moniteur*) e continuata, tra il 1996 e il 2016, con il settimanale *Edilizia e Territorio / Il Sole 24 Ore*. Da questa esperienza, con il marchio della società di ricerca Guamari e in totale autonomia, è nata la pubblicazione (dal 2011) di un Rapporto (oggi in inglese) dedicato alle prime 200 società nei tre settori della progettazione architettonica, ingegneristica e della costruzione: quelli che con terminologia anglosassone si riconoscono nella *AEC industry*. Disponibili in formato sia cartaceo che digitale (e con continuo aggiornamento delle classifiche nel sito [www.guamari.it](http://www.guamari.it)) i due Rapporti si avvalgono della direzione scientifica del professor

Aldo Norsa e della collaborazione del dottor Stefano Vecchiarino, *chief analyst* della società Guamari.

Questo Rapporto (basato sulle risposte delle imprese e di ulteriori chiarimenti qualora necessari per l'omogeneità dei profili), contiene una scheda esaustiva di informazioni sugli ultimi cinque esercizi e, a fronte, una pagina di commenti sui recenti sviluppi, sulle prospettive di attività e sulle scelte imprenditoriali. Dal punto di vista bilancistico, per l'ultimo quinquennio oltre al valore della produzione (totale e specifica per clienti privati) si pubblicano informazioni sull'incidenza dell'estero, su dati reddituali e patrimoniali e anche sul costo del personale. Dal punto di vista commerciale si riporta il portafoglio ordini alla fine di ogni esercizio, l'importo delle nuove commesse anno per anno e l'evoluzione della forza lavoro sia in termini di dipendenti che delle loro qualifiche. Per completare lo spettro di attività delle imprese in esame si pubblicano informazioni anche su settori che non rientrano nell'edilizia privata quali: edilizia pubblica, immobiliare, servizi, concessioni, impiantistica nonché (diversificazione importante) infrastrutture. Infine, per meglio rappresentare l'articolazione dell'attività nel privato, si raccolgono dati percentuali sulle tipologie edilizie residenziali, ricettive, industriali/logistiche e terziarie/direzionali, sul rapporto tra lavori *ex-novo* e ristrutturazioni e sull'incidenza dell'attività in conto proprio. I numeri e i commenti pubblicati in questo Rapporto saranno lo spunto per un approfondimento delle prospettive delle imprese al vertice (in rapporto al quadro aggiornato di mercato) previsto in un incontro-dibattito tra i principali operatori della domanda e dell'offerta (privata) ospitato a Milano da Assimpretil Ance il 30 novembre 2022 (mattina).

## LO SCENARIO DI MERCATO

Non occorre ricordare ancora una volta quanto l'industria "delle" costruzioni (cioè l'insieme delle imprese esecutrici di lavori) e l'industria "per" le costruzioni (la filiera produttiva nel suo complesso) è cruciale nella creazione di ricchezza del Paese. Né tornare a un vecchio (ma sempre valido) adagio, pur nell'impetuosa trasformazione digitale dell'economia: *"quand le bâtiment va tout va"*. Oltre agli aridi numeri (il settore delle costruzioni rappresenta l'8 per cento del prodotto interno lordo e dà lavoro a circa 1,4 milioni di persone ma, includendo tutte le attività collegate immobiliari comprese, arriva a incidere per il 22 per cento del pil attivando una filiera collegata a quasi il 90 per cento di tutti i settori economici) il valore aggiunto della trasformazione del territorio (sia con opere puntuali quali l'edilizia che diffuse nel territorio quali le infrastrutture) è alla base di ogni sviluppo delle capacità insediative e produttive. Ai fini di questo Rapporto lo scenario di mercato è quello dell'edilizia (specificamente per committenti privati) caratterizzata non solo dal carattere puntuale della costruzione ma anche dal prevalere degli spazi interni (fruibili) sugli esterni e dalla verticalità rispetto all'orizzontalità. Ma non va dimenticata la sempre più interessante e promettente diversificazione dell'attività nella "rigenerazione urbana": questo significa non solo contratti di maggior impegno economico, più lunga durata e soprattutto qualità insediativa oltre che specificamente edilizia, ma anche capacità di interlocuzione con le amministrazioni, stimoli alla progettazione anche urbanistica, diversificazione tipologica dei cantieri e, non ultimo, capacità di reperimento di capitali tipicamente sviluppando le forme di collaborazione pubblico/privato.

Venendo alle analisi congiunturali secondo l'Ance il settore delle costruzioni ricomincia a crescere nel 2021 chiudendo l'anno con un più 20,1 per cento in termini reali (con aumenti generalizzati in tutti i comparti) rispetto al 2020 che, ancora più significativo, si era limitato a diminuire del 6,2 per cento rispetto al 2019 (anno "prepandemico"). Rimaneva però ancora grave il *gap* produttivo rispetto all'inizio di una "crisi settoriale" di lunga data (gli investimenti, 118,4 miliardi, nel 2020 erano ancora

inferiori del 28,8 per cento se confrontati con l'anno più "felice", il 2007). Ripartendo ora i dati 2021 per comparti, gli investimenti in abitazioni (in larga prevalenza privati) crescono del 21,7 per cento (e pesano per il 36,6 per cento del totale nella manutenzione straordinaria e per il 10,4 per cento nella nuova edificazione); le costruzioni non residenziali si incrementano del 18,6 per cento (e pesano per il 33,3 per cento le private e per il 19,7 per cento le pubbliche, sostanzialmente infrastrutture). Quanto alle previsioni per il 2022 gli investimenti in costruzioni dovrebbero crescere di un altro 12,1 per cento: 18,1 per cento nelle abitazioni (di cui la manutenzione straordinaria pesa per il 39,8 per cento e la nuova edificazione per il 9,7 per cento) quelli nelle costruzioni non residenziali sono attesi espandersi del 6,6 per cento (di cui l'edilizia non residenziale privata pesa per il 32,2 per cento sul totale e la pubblica, cioè le infrastrutture, del 18,3 per cento). Queste previsioni sono inficiate dal rischio che il caro materiali fermi molti cantieri, in particolare nelle abitazioni (mentre le infrastrutture, essendo pubbliche, potranno sperare in adeguati adeguamenti ufficiali dei prezzi). Quanto alle risorse, l'edilizia sarà molto penalizzata dal freno posto agli incentivi fiscali mentre le infrastrutture dovrebbero continuare a fruire di un buon flusso di investimenti a valere sui fondi del Pnrr, sempre che la recessione economica che minaccia l'Italia (come peraltro altri Paesi i cui



Fig. 1 - Fonte: Assimpredil Ance - "Nuove procedure e contratti contro la crisi" - aprile 2022

*pil* incidono per un terzo su quelli mondiali) non si aggravano. Infine, per quanto riguarda specificamente il mercato degli investimenti immobiliari, dal Real Estate Forum organizzato dalla società Coima lo scorso 20 ottobre è emerso che il 2022 si avvia a chiudere con oltre 11 miliardi (per un 70 per cento di capitali esteri) a fronte dei 10 miliardi del 2021.

### Le turbolenze e le minacce

Malgrado numeri d'insieme ancora non negativi è certamente dall'inizio del 2020 che il settore delle costruzioni deve far fronte a situazioni emergenziali che mettono a dura prova la capacità degli imprenditori di essere al contempo reattivi e resilienti. Questo è soprattutto vero nel mercato internazionale (dove però le nostre imprese, con qualche rara eccezione, si cimentano assai poco per quanto riguarda l'edilizia privata), nel quale la globalizzazione è ostacolata in molti modi (sia nei flussi di attività in uscita che in entrata) con riflessi significativi anche sul mercato nazionale. Esattamente due anni dopo l'improvviso manifestarsi di una pandemia sanitaria ancora latente (che ha, tra gli altri guasti, imposto mesi di arresto ai cantieri per adeguarsi alle nuove norme e pratiche sanitarie, e inferto un grave colpo alla crescente mobilità internazionale degli operatori) è scoppiata nel centro stesso dell'Europa una guerra (l'attacco della Russia all'Ucraina) che non si sa dove porti ma ha già sconvolto gli equilibri macroeconomici a livello mondiale (causando imprevista inflazione, carenze di materie prime e, soprattutto, mettendo in crisi la fiducia tra sistemi Paese senza la quale la globalizzazione non può che arretrare).

Se la prima crisi (pandemica), a volerne cogliere gli aspetti positivi, oltre a uno sforzo benvenuto di miglior organizzazione dei cantieri dal punto di vista della sicurezza (sanitaria, ma non solo) sta portando a nuovi comportamenti nell'uso dell'ambiente costruito (in particolare con una "banalizzazione" dei luoghi di residenza per renderli sempre più adatti anche al lavoro da remoto) la seconda crisi (bellica e geopolitica) è foriera solo di incognite e di minacce (a cominciare da un'improvvisa impennata dell'inflazione dopo un lungo periodo di deflazione). La speculazione che accompagna ogni evento bellico sta scaricando su

un settore ad alta intensità sia di manodopera che di materie prime (con le relative problematiche di trasporto) come quello delle costruzioni una condizione talmente "fluida" che mina alla base ogni certezza contrattuale e impedisce sia a committenti che a imprenditori di far programmi (e sperare di rispettarli). La famosa triade "costi/tempi/qualità" che dovrebbe equilibrare i rapporti tra domanda e offerta sulla base di una progettazione davvero esecutiva perde ogni attendibilità a fronte delle quotidiane fluttuazioni dei corsi delle forniture (materiali ma anche immateriali). Di conseguenza ogni contrattazione (soprattutto nel settore privato, non regolamentato come il pubblico) si trova esposta a un'arbitrarietà che rischia di disincentivare gli investimenti. A meno che un rapido sforzo di accordarsi su "regole del gioco" condivise non riesca a ristabilire una reale fiducia tra le parti. Oggi più che mai formule contrattuali collaborative tra domanda e offerta (del tipo "win-win" nella terminologia anglosassone) sono l'unica speranza di affrontare l'incertezza facendo leva sulla resilienza cumulata di tutti gli attori delle costruzioni.

### Il ruolo dell'innovazione contrattuale

È tempo, per far fronte a un'emergenza epocale dalla durata imprevedibile, di affrontare almeno cinque questioni di fondo in grado di aumentare efficacia/efficienza e certezza del diritto in un settore come il privato che non può basarsi sulla stualità tipica della contrattualistica pubblica (pur spesso travisata e distorta nell'applicazione amministrativa). Tenendo sempre presente che la sostanziale differenza tra il mercato privato e il pubblico è che il primo si nutre di una fiducia "sostanziale", il secondo di una fiducia spesso solo "formale" e non verificata "a posteriori". Ecco quali sono le questioni di fondo: 1) qualificazione della committenza, 2) centralità del progetto, 3) sua certificazione e validazione, 4) congruenza delle fidejussioni e di altre garanzie richieste, 5) chiarezza sui controlli, i collaudi e gli stati di avanzamento (e di conclusione) dei lavori. A questi principi dovrebbero ispirarsi schemi contrattuali tipo con specifico e fattuale riferimento alle cinque fasi in cui si può dividere la realizzazione di un'opera: 1) ultimazione, 2) collaudo, 3) ritenute, 4) garanzie,



5) consegna. Ma soprattutto ispirati a una fiducia reciproca tra domanda e offerta da conquistare con un dialogo continuo e franco.

Ispirandosi a un recente documento elaborato dallo studio legale Valaguzza per conto di Assimpredil Ance (la maggior associazione di costruttori d'Italia) intitolato "Nuove procedure e contratti contro la crisi", si possono formulare proposte procedurali e contrattuali che producano vantaggi tramite la condivisione preliminare tra committente, appaltatore e filiera. Se questo obiettivo è comune agli appalti (di lavori) sia pubblici che privati la maggiore discrezionalità dei secondi suggerisce una serie di raccomandazioni che sono oggetto di questo paragrafo.

Gli aspetti critici di partenza sono di quattro tipi:

1) deviazioni rispetto ai costi e ai tempi preventivati (si intende a pari qualità) perché è ormai quasi fisiologico che la fase esecutiva dell'opera comporti modifiche in entrambi: per combatterle committenti e appaltatori devono prevedere e anticipare problemi e rischi;

2) progetti non condivisi: essi vengono spesso fatti accettare non essendo prima condivisi; per non perdere sinergie ed efficientamenti del dialogo tra chi progetta e chi esegue occorre ricomporre la frattura tra progettazione e costruzione;

3) contratti sbilanciati e disutili: essi sono poco negoziati perché frutto di rapporti di forza e di standard imposti; manca la pratica dei modelli di contratto volti a creare valore attraverso la disciplina del rapporto giuridico: poiché i contratti sono percepiti come formalismi mentre la sostanza è lasciata ai rapporti tra le parti diminuiscono la certezza e la trasparenza e si genera conflitto;

4) conflittualità della fase esecutiva: i profili più critici riguardano: responsabilità dell'appaltatore derivante da vizi e difformità dell'opera, del committente e del direttore lavori legati ai doveri di vigilanza e controllo durante la direzione lavori, responsabilità verso terzi, revisione prezzi.

Di quattro tipi sono anche le proposte (di fonte Assimpredil Ance) per sperare di uscire dalla crisi:

1) procedure di selezione flessibili e in open book: la fase di selezione, basata su elementi qualitativi e quantitativi, permette un confronto trasparente tra committente e candidati appaltatori,

coinvolti in confronti informali in cui si discutono "a libro aperto" i costi attesi e le prospettive di sviluppo del progetto. Il criterio di selezione è l'offerta economicamente più vantaggiosa: l'utilizzo della modellazione digitale permette di valutare in tempo reale le proposte migliorative dei concorrenti;

2) costituzione di un team integrato: l'appaltatore selezionato è inserito in un *team* costituito dal committente e dai suoi consulenti al quale apporta la sua esperienza nelle problematiche esecutive;

3) coinvolgimento preliminare dei subcontraenti chiave: fin dall'inizio della fase di progettazione se ne possono negoziare i contratti mitigando in anticipo i rischi e accedendo a conoscenze ed esperienze a tutti i livelli della catena di fornitura;

4) nuove strutture contrattuali basate sulla collaborazione: poiché le clausole contrattuali che squilibrano i rapporti tra le parti comportano atteggiamenti difensivi da parte dei contraenti e non condivisione delle informazioni le strutture giuridiche vanno allineate alle condotte più virtuose dei cantieri.

Premessa questa analisi sia delle problematiche endemiche sia di ragionevoli risposte, tanto più urgenti quanto più la crisi macroeconomica "morde" l'industria delle costruzioni (con il mercato privato che rischia di soffrire anche più del pubblico perché meno regolamentato e, soprattutto, più esposto a improvvise speculazioni) ecco un'articolata proposta operativa che potrebbe subito esser messa in atto volontariamente dagli operatori (sempre che "facciano fronte comune" di fronte alle difficoltà e alle incertezze) restando comunque nell'ambito delle procedure vigenti.

Appalto con coinvolgimento preliminare dell'appaltatore e selezione in open book.

Questo sistema di selezione dell'appaltatore, ampiamente sperimentato in numerosi Paesi avanzati, va nella direzione di clausole contrattuali tipo pensate per essere integrate negli *standard* dei committenti. Esso è basato sul coinvolgimento preliminare (il cosiddetto *early involvement*) del soggetto selezionato come esecutore e dei suoi subcontraenti chiave. Esso

permette al committente di beneficiare dell'esperienza del *team* di lavoro integrato con i propri consulenti, con cui studiare efficientamenti al programma (il cosiddetto *design brief*) e miglioramenti al *concept* del progetto prima di avviare l'esecuzione.

L'esame anticipato di eventuali criticità e rischi realizzativi consente al committente di responsabilizzare l'appaltatore e, una volta approvato il progetto esecutivo e autorizzato l'avvio dei lavori, di trasferire il rischio sull'appaltatore e sulla sua *supply chain* nel modo più *fair* per tutte le parti coinvolte.

Operativamente il committente sottopone ai candidati appaltatori lo studio di fattibilità e il *budget* elaborati dal suo progettista e dal suo consulente dei costi invitandoli a dialogare con i loro consulenti e a formulare le loro offerte. In fase di dialogo con il committente i candidati appaltatori propongono con il loro *team* proposte migliorative: le offerte economiche, oltre al calcolo dei costi realizzativi, devono indicare gli utili e le spese generali.

## LA CLASSIFICA 2022

Tornando ora da uno scenario "proattivo" alle evidenze concrete della nostra indagine sul mercato dell'edilizia privata così come è riuscito a prospettare finora malgrado un quadro insoddisfacente di regole grazie al buon senso e al senso di concretezza sia dei committenti che degli appaltatori, la quarta edizione del Rapporto ha come principale novità l'ampliamento della classifica dalle prime 50 alle prime 55 imprese, una scelta dettata non solo dalla generale crescita delle società (ben 54 superano la soglia di fatturato minima per l'ingresso in classifica dello scorso anno) ma dalla ricca partecipazione (in 58 hanno fornito i propri dati tramite l'apposito questionario entro la scadenza fissata).

Nonostante ciò, anche quest'anno non sono mancate realtà che hanno preferito non comunicare i dati non desumibili dai bilanci depositati. Tra queste spicca come di consueto il maggior gruppo italiano delle costruzioni Webuild, che nonostante il limitato impegno nell'edilizia sia pubblica che privata (i cosiddetti "green buildings", come li chiama nella dichiarazione ufficiale di bilancio) pesano

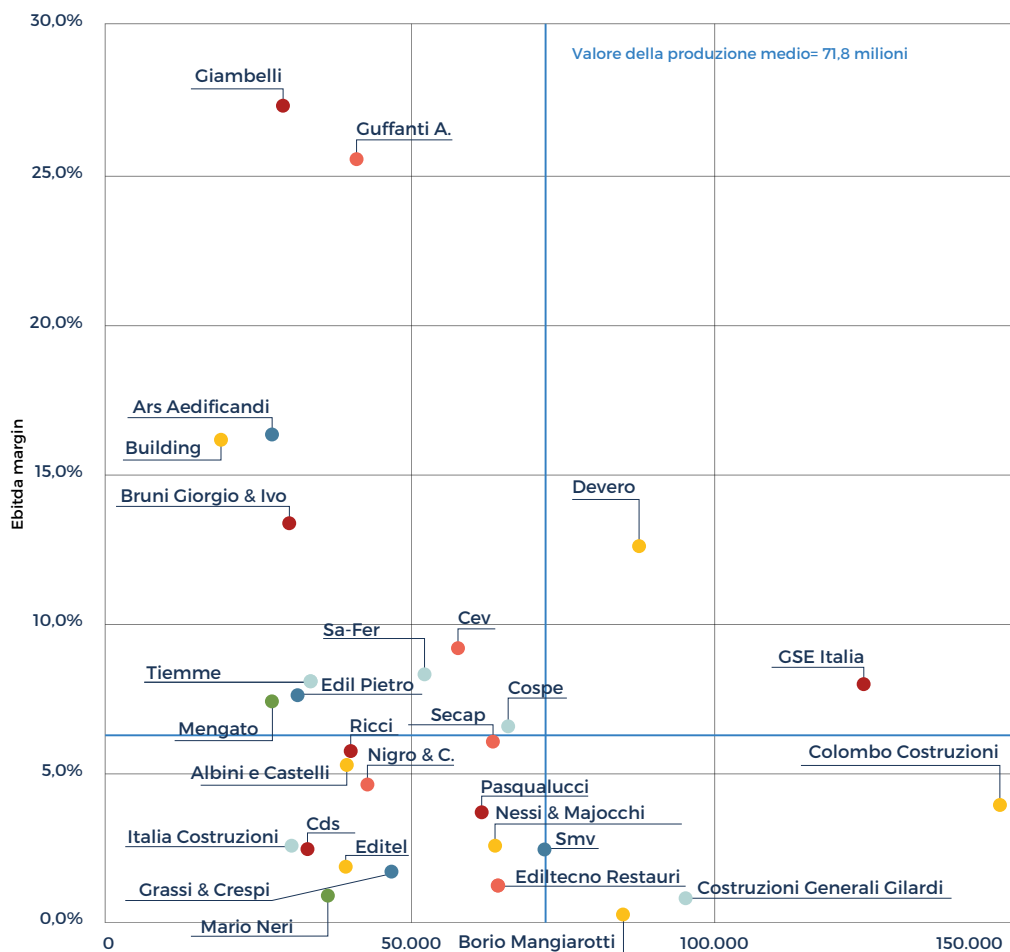
solamente per il 5 per cento sui ricavi totali 2021: ossia 320 milioni ma, ..., nel questionario redatto per la rivista americana *Enr*, risultano incidere per l'8 per cento, che significa 510 milioni fatturati nel 2021), ha dimensioni tali che giustificerebbero comunque la sua presenza in una classifica anche non coincidente con la *mission* aziendale. Mancano anche due società specializzate nella realizzazione di edifici logistici come Engineering 2K e Akno Engineering & Construction che si differenziano dai due *competitor* che tradizionalmente rispondono (Techbau e GSE Italia, caratterizzati però da una certa diversificazione progressiva tra residenziale, ricettivo e direzionale/terziario).

Tre sono le imprese che hanno sì partecipato alla ricerca ma avendo nel 2021 fatturato nella sola edilizia privata meno della soglia di 19,1 milioni non hanno trovato posto tra le top 55: Cims, Salc e Ingg. Umberto Forti & Figlio.

In questa edizione si contano otto tra nuovi ingressi e graditi ritorni: Building, CDS Costruzioni, Cogevi, Garc, Giambelli, Guffanti A., ITI Impresa Generale e Mak Costruzioni. Oltre ad ampliare il campione sostituiscono tre imprese che, presenti nel Rapporto 2021, escono a vario titolo di scena: Emaprice, che nel luglio 2022 ha presentato una nuova domanda di ammissione al concordato preventivo (dopo quella del dicembre 2021), Italiana Costruzioni, che oltre ad aver ridotto l'impegno nell'edilizia privata sconta un ritardo nell'approvazione del bilancio 2021 che non le ha permesso di fornire dati ufficiali, e Pavoni, che nell'ultimo esercizio ha fortemente ridotto i ricavi da committenti privati.

Al netto di queste assenze la classifica delle maggiori 55 imprese conferma al primo posto Techbau e si chiude con Building (che fa il suo ritorno nel Rapporto dopo un anno di assenza) con un *range* di fatturato nell'edilizia privata che va da 300,5 a 19,1 milioni.

Cambiando punto di vista le imprese attive esclusivamente in edilizia privata si confermano in minoranza (22): in ordine di fatturato, Techbau, Impresa Percassi, GKSD Edile, Colombo Costruzioni, GSE Italia, Devero Costruzioni, Borio Mangiarotti, Sercos, Nessi & Majocchi, Ediltecnico Restauri, CEV, Sa-Fer, Guffanti A., Ricci, Mario Neri, Tiemme Costruzioni Edili, CDS Costruzioni, Bruni Giorgio &



Ivo, Giambelli, Ars Aedificandi, Mengato e Building. A queste se ne aggiungono 11 che pur non raggiungendo la totalità dei ricavi, fatturano oltre l'85 per cento in edilizia privata: Costruzioni Generali Gilardi, Smv Costruzioni, Cospe, Secap, Pasqualucci, Grassi & Crespi, Nigro & C. Costruzioni, Albini e Castelli, Editel, Italia Costruzioni ed Edil Pietro.

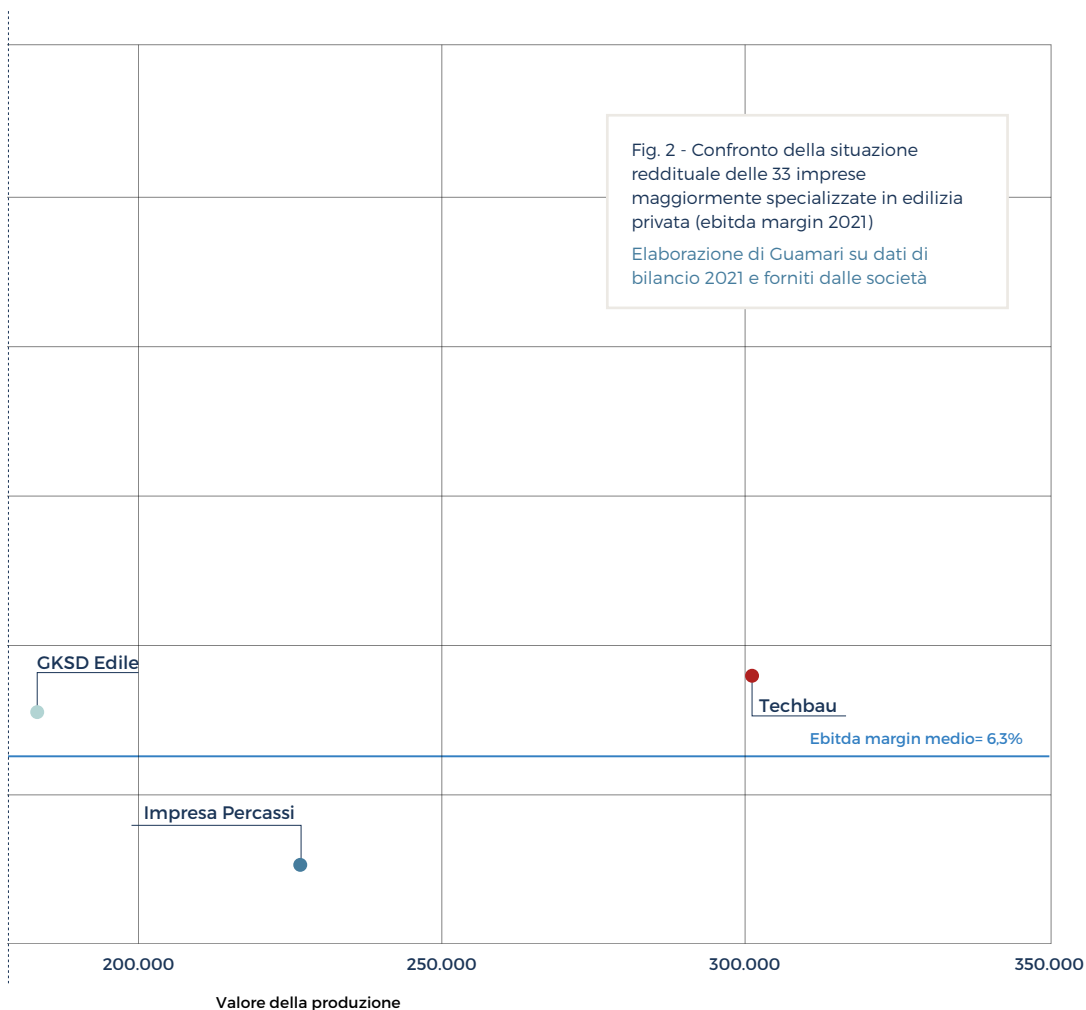
Se la graduatoria delle *top 55* vede al vertice lo stesso podio della scorsa edizione con in testa Techbau (che fattura l'80,8 per cento in logistica) insieme alla quarta e sesta impresa generale: CMB (anche quest'anno unica cooperativa in classifica) e Rizzani de Eccher, numerose sono le società che si fanno notare per le *performance* positive del 2021.

A cominciare dalle maggiori crescite di cifra

d'affari che appartengono a GSE Italia (unica filiale di un gruppo straniero che fattura oltre due volte e mezzo la produzione del 2020), CDS Costruzioni (che cresce di 2,4 volte) e Devero Costruzioni (più 111,1 per cento), ma meritano di essere citate anche due imprese che hanno particolarmente incrementato la cifra d'affari nella sola edilizia privata: Cobar che ha quasi quadruplicato la produzione nel settore e Cogevi che la ha quasi triplicata.

A spiccare per i maggiori utili (rapportati al fatturato) sono tre imprese che lavorano esclusivamente in edilizia: Guffanti A., società dalla forte componente immobiliare (14,5 per cento), Sa-Fer, specializzata nel comparto commerciale (12,5 per cento) ed Edil Pietro (10,5 per cento).





I maggiori portafogli ordini a fine 2021 (sempre in rapporto al fatturato) spettano a tre realtà fortemente attive nei lavori pubblici come De Sanctis Costruzioni (con commesse che valgono 8,2 volte il giro d'affari), Rizzani de Eccher (4,8) e Pizzarotti (4,6), mentre tra le specializzate in edilizia privata svettano Building (4,6), Techbau (4,3) e Colombo Costruzioni (3,7).

### I numeri di insieme

Nel 2021 le 55 imprese in classifica fatturano in totale 8,4 miliardi (in crescita su base annua del 20,8 per cento) e nella sola edilizia privata 4,2 miliardi (più 19,1 per cento) con una lieve riduzione della sua quota da 51,6 a 50,8 per cento. Un

aumento che conferma la ripresa del settore dopo un 2020 segnato da un blocco temporaneo dei cantieri.

L'attività in edilizia privata è ancora limitata nella maggioranza dei casi al territorio nazionale (spesso non si sconfinava oltre le regioni limitrofe) tanto che solo nove imprese dichiarano una quota (anche minima) di fatturato internazionale per committenti privati raggiungendo un *export* del 12,2 per cento trainato da tre big delle costruzioni come Pizzarotti, Rizzani de Eccher e Itinera che dichiarano quote rispettivamente del 90,5, 85,8 e 82 per cento.

Se alcune società lamentano marginalità ridotte dovute al generale aumento dei costi (del lavoro,

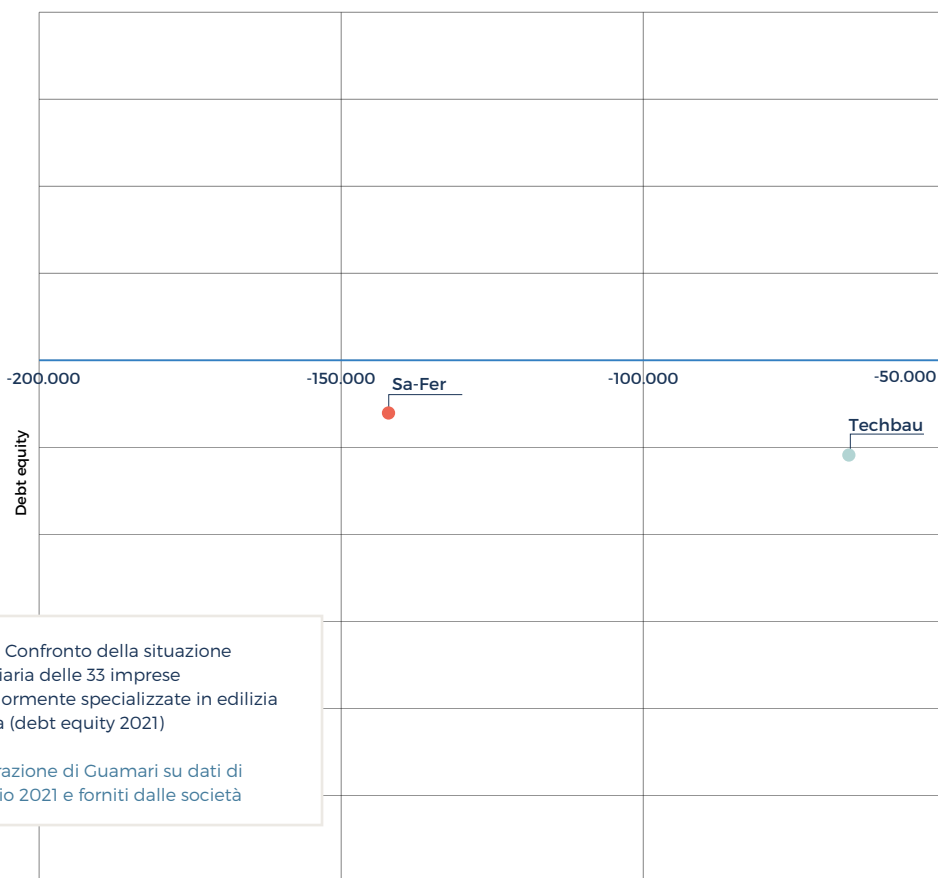


Fig. 3 - Confronto della situazione finanziaria delle 33 imprese maggiormente specializzate in edilizia privata (debt equity 2021)

Elaborazione di Guamari su dati di bilancio 2021 e forniti dalle società

delle materie prime, dei trasporti, ecc.), a livello totale la redditività mostra miglioramenti nelle sue diverse voci: l'*ebitda* aumenta del 29,8 per cento, l'*ebit* è quasi due volte e mezzo superiore al valore 2020 e il risultato netto passa da una perdita di 72,1 milioni a un utile di 8,9 milioni.

L'indebitamento finanziario netto del campione si riduce del 7,4 per cento e vale meno della metà del patrimonio netto, in aumento del 2,2 per cento anche grazie alla presenza di 19 imprese che possono vantare una posizione finanziaria netta attiva.

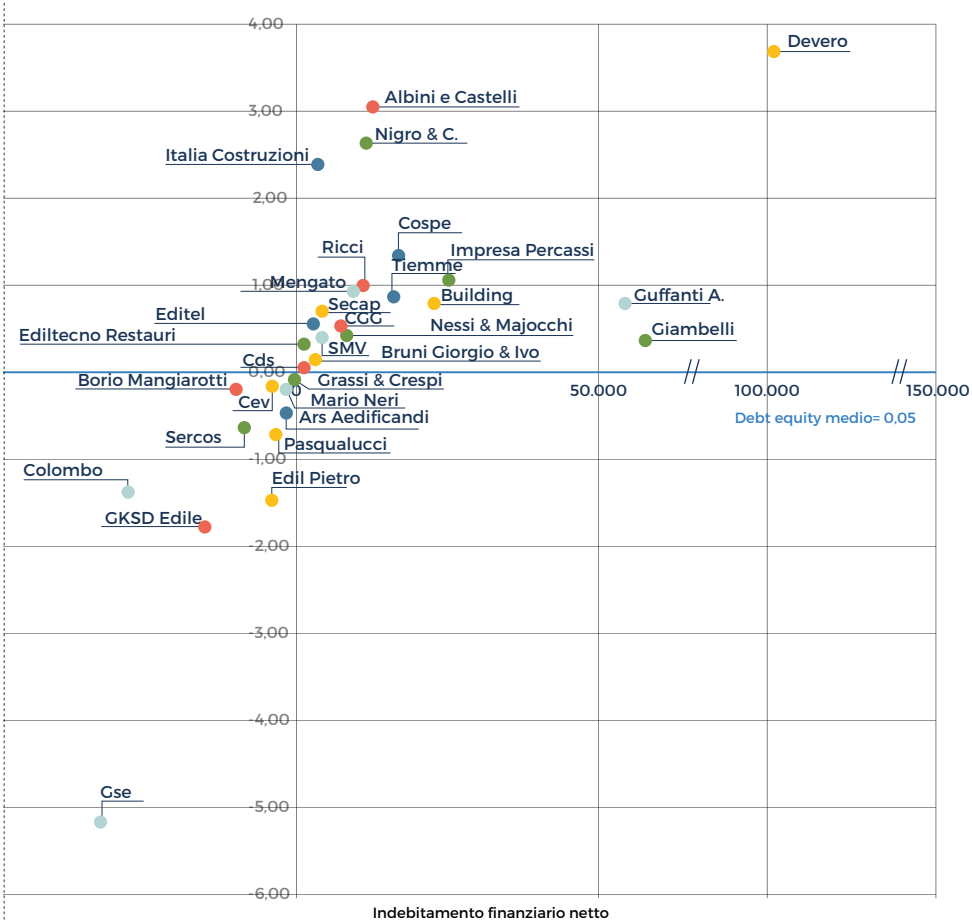
Il portafoglio ordini a fine 2021, il cui dato è fornito da sole 41 imprese, vale 25,6 miliardi (più 11,1 per cento) con una quota nel privato che sale dal 34,1 al 35,2 per cento. Nel 2021 le top 55 impiegano 15,9 mila addetti, dato in crescita del 7 per cento su base annua.

### I numeri del privato

A differenza delle altre edizioni del Rapporto, quest'anno l'andamento delle 33 imprese specializzate in edilizia privata è sì positivo ma non denota una differenza così marcata rispetto ai dati dell'intero lotto.

Questo campione ridotto fattura 2,3 miliardi nel privato, evidenziando un incremento del 27,2 per cento, con una quota di cifra d'affari internazionale scesa dal 2,2 al solo 0,9 per cento.

I dati reddituali mostrano miglioramenti minori rispetto all'insieme delle top 55 imprese, ma questo si spiega anche col fatto che già nel 2020 queste imprese risultavano in buona salute: dai nostri calcoli l'*ebitda* aumenta del 22,5 per cento, l'*ebit* del 22,7 e l'utile netto del 42,2 per cento. Sono invece ottimi



i numeri dello stato patrimoniale perché l’indebitamento finanziario netto si riduce del 59,8 per cento (13 sono le posizioni finanziarie nette attive) risultando quasi 20 volte inferiore al patrimonio netto, salito del 12,4 per cento. Questo malgrado il fatto che alcune imprese, operando anche in conto proprio, sono più indebitate delle altre.

Il portafoglio ordini delle 22 società che hanno fornito il dato si incrementa del 14 per cento, mentre la forza lavoro (delle 33 che la hanno indicata) cresce del 5,3 per cento.

### Posizionamento competitivo

Due grafici aiutano ad analizzare più nello specifico il posizionamento competitivo delle 33 imprese specializzate in edilizia privata (comparto nel quale fatturano oltre l’85 per cento).

La figura 2 posiziona questi competitor rispetto all’indice medio di *ebitda margin* 2021 (*ebitda* su fatturato), mentre la figura 3 analogamente li colloca rispetto al *debt equity* medio (posizione finanziaria netta su patrimonio netto).

Nel primo caso il valore medio vale 6,3 per cento (rispetto al 5,6 per cento delle 28 imprese specializzate in edilizia privata della scorsa edizione) e se non sono presenti i picchi (in positivo e negativo) di due anni fa (2019) in cui due imprese superavano il 40 per cento e due presentavano *ebitda* negativi, quest’anno sono 15 le imprese che espongono valori sopra la media guidate da due società (con indici che superano di quasi 10 punti percentuali le migliori performance della scorsa edizione) che affiancano alle costruzioni l’attività di sviluppo immobiliare come Guffanti A. (26,8

per cento) e Giambelli (25,2 per cento) seguite da Ars Aedificandi (16,2 per cento).

Il secondo grafico evidenzia un *debt equity* medio quasi nullo ma aumentato rispetto al Rapporto 2021 da 0,01 a 0,05, con solo sei imprese con il valore sopra la soglia di sicurezza dell'unità: in ordine decrescente, Devero Costruzioni (impresa che lavorando molto in proprio è costretta a forti investimenti), Albini e Castelli, Nigro & C. Costruzioni, Italia Costruzioni, Cospe e Impresa Percassi (il cui *debt equity* però supera l'unità solo di 0,01).

Lo stesso grafico evidenzia ben 13 imprese con una virtuosa posizione finanziaria netta attiva: (in ordine crescente rapportate al patrimonio) GSE Italia, GKSD Edile, Edil Pietro, Colombo Costruzioni, Techbau, Pasqualucci, Sercos, Sa-Fer, Ars Aedificandi, Borio Mangiarotti, Mario Neri, Cev, Grassi & Crespi.

### La distribuzione regionale

Anche in questa edizione, pur ampliata a 55, la distribuzione geografica delle imprese attive in edilizia privata risulta molto più contenuta rispetto a quella delle imprese generali che, anche se presentano una concentrazione in Lombardia, Emilia-Romagna e Lazio hanno sedi sparse in tutte le regioni italiane.

Le società di questa classifica al contrario sono dislocate in solo 11 regioni (*cfr.* figura 4), con netta prevalenza del Nord Italia e quasi totale assenza di Sud e Isole (in cui hanno sede solo in due). Numerose sono anche le aree metropolitane che risultano sguarnite infatti sulle 14 (disciplinate dalla legge Delrio) ben nove non ospitano sedi (per lo meno quelle principali) di imprese attive nell'edilizia privata: Bologna, Catania, Firenze, Genova, Messina, Napoli, Palermo, Reggio Calabria e Venezia. In un certo senso una rivincita della provincia (dove sembra essere più conveniente insediarsi) sulla città.

La Lombardia guida come di consueto questa classifica con una quota sul fatturato totale delle top 55 del 42,9 per cento e ben 21 sedi legali. Da notare come Milano, pur essendo sicuramente il principale mercato in grado di attirare i maggiori investimenti immobiliari ospita solo un terzo delle imprese lombarde, mentre le altre 14 sono sparse tra le province di Bergamo (in testa), Brescia, Como,

Lecco, Monza e Varese. Al secondo posto torna l'Emilia-Romagna (terza lo scorso anno) scavalcando con sette imprese (di cui ben sei nel Modenese) e una quota del 14,7 per cento, il Veneto che con nove società distribuite tra Padova, Treviso e Vicenza (nonché le loro province) fattura il 14 per cento.

Seguono il Piemonte (con sei imprese che pesano per il 10,9 per cento), il Friuli-Venezia Giulia in cui la sola Rizzani de Eccher vale il 6,3 per cento del totale, il Lazio che con cinque società si ferma al 4,5 per cento sottolineando ancor una volta il predominio del mercato pubblico (anche in edilizia) su quello privato nella Capitale.

Marginali sono invece le quote di Puglia (unica rappresentante del Sud con un'impresa che apporta il 2 per cento del fatturato), Toscana (due imprese a Pisa e a Prato che totalizzano l'1,7 per cento), e Abruzzo, Sardegna e Trentino-Alto Adige, tutte con una sola rappresentante e quote rispettivamente dell'1,7, 0,7 e 0,6 per cento.



Fig. 4 - Distribuzione geografica delle 55 maggiori imprese attive nell'edilizia privata

Elaborazione di Guamari su dati di bilancio 2021 e forniti dalle società

### Edilizia residenziale

		Fatturato 2021
1	Rizzani de Eccher	88.870
2	Devero Costruzioni	82.565
3	Carron	73.971
4	Borio Mangiarotti	58.622
5	Cobar	57.338

### Edilizia ricettiva

		Fatturato 2021
1	Cev	28.066
2	Impresa Tonon	26.865
3	Carron	25.576
4	Pasqualucci	25.070
5	Cogefa	24.813

### Edilizia terziaria/direzionale

		Fatturato 2021
1	Cmb	214.339
2	Itinera	172.648
3	Colombo Costruzioni	134.177
4	Pizzarotti	70.334
5	Rizzani de Eccher	56.554

### Edilizia industriale/logistica

		Fatturato 2021
1	Techbau	242.826
2	CSE Italia	105.930
3	Impresa Tonon	83.954
4	Rizzani de Eccher	81.330
5	Ing. Ferrari	55.350

Fig. 5 - I leader dell'edilizia privata settore per settore

Elaborazione di Guamari su dati (in migliaia di euro) forniti dalle società

## LE PRIME 55 IMPRESE DELL'EDILIZIA PRIVATA

(dati in migliaia di euro)

Posizione 2021	Posizione 2020	Società	Valore produzione edilizia privata 2021	Variaz. 2021/20	Valore della produzione 2021	Variaz. 2021/20	Variaz. 2021/20	Peso edilizia privata su totale 2021	Ebitda 2021	Variaz. 2021/20	Ebit 2021	Variaz. 2020/19	Utile al netto delle imposte 2021	Variaz. 2021/20	Debiti finanziari netti + leasing 2020	Variaz. 2021/20	Capitale netto 2021	Variaz. 2021/20
1	1	Techbau (g)	300.527	-9,9	300.527	-9,9	33,3	100,0	27.488	3,9	23.979	-22,6	28.392	-6,9	-66.347	-123,4	61.176	47,8
2	2	CMB (a) (1)	298.939	29,8	772.497	33,3	38,7	38,7	28.213	20,4	10.218	-12,5	2.246	126,9	16.700	-50,8	230.846	-0,4
3	3	Rizzani de Eccher (2)	269.303	20,3	510.066	25,8	52,8	52,8	6.849	ns	-1.755	92,2	-21.758	37,0	195.832	5,8	79.507	-20,3
4	7	Impresa Percassi (3)	226.654	51,6	226.654	51,6	100,0	100,0	5.751	35,2	4.182	25,9	6,8	-21,8	24.448	-44,7	24.199	0,6
5	10	GKSD Edilie* (4)	183.671	84,8	183.671	84,8	100,0	100,0	14.024	ns	13.976	ns	6.203	89,1	-15.605	ns	8.963	52,6
6	4	Itinera (5)	174.392	-15,7	1.230.767	9,0	14,2	14,2	-25.069	ns	-59.817	-72,0	-70.382	-30,6	104.706	-16,8	113.401	-30,0
7	9	Impresa Tonon	167.907	35,9	403.616	17,6	41,6	41,6	36.165	-11,1	24.027	-18,6	13.849	-29,7	17.157	-20,2	155.345	8,2
8	5	Carron (6)	153.150	-16,5	245.748	-1,7	62,3	62,3	16.881	10,3	13.867	7,3	9.044	3,1	13.291	ns	74.126	13,9
9	6	Colombo Costruzioni*	147.447	-9,2	147.447	-14,5	100,0	100,0	5.862	ns	1.437	ns	1.155	ns	-27.822	29,0	20.980	5,8
10	23	GSE Italia* (m) (7)	124.623	ns	124.623	ns	100,0	100,0	9.911	101,3	8.316	149,6	8.317	ns	-32.344	-125,4	6.330	126,1
11	8	Pizzarotti	90.056	-39,1	1.098.559	12,8	8,2	8,2	542	ns	-65.082	40,3	-67.942	36,0	434.182	1,5	201.075	-21,9
12	16	Costruzioni Generali Cigliardi*	88.242	54,6	94.900	60,2	93,0	93,0	807	-32,2	344	-52,4	119	-72,2	7.187	19,2	13.274	-0,8
13	29	Devero Costruzioni*	87.835	111,1	87.835	111,1	100,0	100,0	11.064	56,1	10.983	55,8	5.553	7,1	100.778	-7,1	27.381	26,6
14	50	Cobar (8)	86.614	ns	125.821	85,7	68,8	68,8	13.121	132,3	12.364	120,5	12.263	ns	63.616	28,0	30.250	39,2
15	11	Borio Mangiarotti* (9)	84.960	10,6	84.960	10,6	100,0	100,0	283	-96,4	-116	ns	131	-89,3	-9.808	ns	47.859	0,3
16	14	COGE.FA.*	82.711	38,2	137.603	54,6	60,1	60,1	3.789	39,3	1.501	-10,5	2.444	ns	-2.891	ns	22.829	5,8
17	22	Ing. Ferrari*	75.000	45,6	96.157	37,9	78,0	78,0	2.090	134,3	1.284	ns	2.054	ns	-6.550	32,1	8.312	32,7
18	26	DiVincenzo Dino & C.* (10)	72.240	50,9	101.632	50,1	71,1	71,1	3.658	56,3	2.326	43,7	1.595	54,4	8.148	ns	27.637	6,4
19	19	Smv Costruzioni*	71.292	30,2	71.800	29,4	99,3	99,3	1.823	33,7	901	-5,2	620	-28,0	3.848	ns	9.041	7,9
20	30	Sercos*	66.807	65,7	66.807	65,7	100,0	100,0	3.315	77,6	3.111	80,9	2.222	75,2	-8.776	25,2	13.923	7,1
21	21	Cospe*	65.006	20,8	65.580	21,8	99,1	99,1	4.231	-13,8	3.852	-14,9	2.669	-19,0	16.720	ns	12.718	29,0
22	24	Nessi & Majocchi*	64.222	31,2	64.222	31,2	100,0	100,0	1.656	ns	1.337	ns	458	ns	7.320	-38,4	15.305	3,1
23	15	Ediltecno Restauri*	64.023	8,1	64.023	8,1	100,0	100,0	779	19,1	631	20,9	339	25,1	1.335	-74,4	3.999	9,3
24	-	Garc*	61.369	2,1	89.191	15,6	68,8	68,8	3.119	ns	2.080	ns	1.662	ns	14.270	8,9	8.167	28,2
25	33	SECAP*	61.000	66,2	64.032	56,9	95,3	95,3	3.863	ns	2.700	ns	1.892	ns	4.625	-57,8	6.477	41,3
26	13	CEV*	57.278	-6,9	57.278	-8,8	100,0	100,0	5.271	-31,8	5.752	-19,8	3.987	-21,6	-4.472	-40,0	33.828	7,9
27	35	Pasqualucci*	55.710	62,9	61.959	53,9	89,9	89,9	2.240	27,5	1.909	29,7	1.221	71,2	-3.566	-63,8	5.212	21,5



28	17	Sa-Fei*	52.353	-5,8	52.353	-5,8	100,0	4.373	-37,6	3.620	-39,6	6.522	-18,3	-142.444	-7,2	249.804	2,7
29	12	ICM (11)	52.297	-20,7	454.176	24,9	11,5	73.579	22,4	20.861	1,9	3.736	ns	99.862	16,4	92.233	11,5
30	27	Crassi & Crespi*	46.946	2,5	47.116	2,9	99,6	842	ns	867	ns	430	44,3	-563	ns	8.176	0,4
31	20	Setten Genesis*	44.101	-19,3	61.530	2,7	71,7	3.275	19,2	767	4,9	819	ns	9.580	-35,0	17.950	4,8
32	37	Nigro & C. Costruzioni*	43.391	42,6	45.101	41,6	96,2	1.294	-36,6	2.201	16,0	1.203	30,3	10.905	9,7	4.155	48,0
33	53	Cuffanti A. (12)	42.711	107,9	42.711	107,9	100,0	10.758	46,5	9.428	49,2	6.173	100,6	54.312	-1,2	67.607	10,1
34	31	Albini e Castelli*	42.640	10,6	42.739	10,8	99,8	1.941	92,9	1.362	ns	587	69,2	12.403	20,1	4.050	-2,8
35	38	S.A.C.* (8)	41.510	38,5	81.393	33,1	51,0	9.245	6,8	8.971	6,1	7.379	16,1	-71.830	-17,6	89.827	8,3
36	36	AeC Costruzioni* (13)	41.107	20,7	58.883	32,8	69,8	1.466	62,5	196	-52,7	448	ns	21.666	-1,3	28.404	-3,6
37	28	Ricci*	39.578	-6,7	39.578	-6,7	100,0	2.171	-11,1	1.424	-27,2	186	-71,9	10.377	24,2	10.422	8,7
38	42	Mario Neri*	36.366	27,1	36.366	27,1	100,0	343	4,3	3.063	ns	2.147	ns	-1.788	62,8	11.113	22,5
39	41	Editel*	35.766	24,0	38.877	29,3	92,0	735	12,6	475	33,1	583	55,5	2.957	ns	5.280	4,4
40	34	Tiemme Costruzioni Edili*	33.705	-2,7	33.705	-3,7	100,0	2.701	54,6	2.266	106,0	1.190	ns	15143	0,2	17.838	7,1
41	-	Cogevi (14)	33.535	ns	101.917	7,0	32,9	6.124	126,6	919	ns	571	-7,3	3.797	ns	113.078	3,1
42	44	Italia Costruzioni* (15)	32.674	19,9	32.897	13,1	99,3	776	57,7	707	43,7	407	84,2	3.061	ns	1.268	47,1
43	48	Vitali*	31.806	37,4	95.972	23,8	33,1	12.426	94,9	10.030	139,9	6.037	104,3	3.619	-78,8	64.394	10,6
44	-	CDS Costruzioni*	30.478	138,5	30.478	138,5	100,0	731	ns	661	ns	394	-26,8	1.514	58,5	25.635	1,6
45	51	Edil Pietro*	30.421	42,4	31.106	35,4	97,8	2.352	-39,5	2.210	-30,6	3.278	2,1	-4.599	14,2	3.171	-41,0
46	46	Bruni Giorgio & Ivo*	29.676	16,1	29.676	16,1	100,0	3.976	66,6	3.378	78,4	2.425	78,8	2.967	-22,1	15.346	18,8
47	18	Impresa Pellegrini*	29.128	-47,6	59.303	-15,0	49,1	5.692	-56,5	5.523	-56,3	4.666	-50,9	31.427	ns	31.147	15,2
48	54	Giambelli*	28.728	58,2	28.728	58,2	100,0	7.698	-10,4	2.136	-60,3	2.709	3,1	57.258	11,6	137.632	28,8
49	47	Ars Aedificandi*	27.020	14,7	27.020	14,7	100,0	4.364	48,8	3.521	31,2	2.402	ns	-2.782	ns	6.675	70,2
50	49	Mengato (16)	26.922	18,6	26.922	18,6	100,0	2.008	30,3	1.045	12,0	816	30,8	9.206	37,1	9.342	57,6
51	55	Mak Costruzioni*	23.500	53,6	40.799	33,6	57,6	3.072	68,3	2.680	ns	1.808	ns	3.930	-23,3	7.875	55,5
52	43	MUBRE. Costruzioni*	23.325	-14,5	35.696	-22,3	65,3	3.071	3,3	2.495	-6,7	1.828	-3,1	-2.746	ns	8.530	21,8
53	-	Iti Impresa Generale*	22.988	72,0	102.468	43,5	22,4	1.576	51,7	879	59,8	675	65,0	2.309	10,4	20.578	3,4
54	39	De Sanctis Costruzioni*	21.926	-26,2	77.212	24,7	28,4	1.400	-42,8	335	-86,7	312	-83,0	-31.228	16,1	37.631	13,5
55	-	Building*	19.134	79,7	19.134	79,7	100,0	3.085	89,6	2.283	ns	738	ns	22.317	13,0	27.597	3,4
<b>TOTALE TOP 55</b>			<b>4.244.710</b>	<b>19,1</b>	<b>8.351.831</b>	<b>20,8</b>	<b>50,8</b>	<b>358.800</b>	<b>29,8</b>	<b>118.610</b>	<b>138,9</b>	<b>8.890</b>	<b>ns</b>	<b>974.632</b>	<b>-3,0</b>	<b>2.378.918</b>	<b>2,2</b>

Elaborazione di Guamaris su dati di bilancio 2021 e forniti dalle società

ns = non significativo

nd = non disponibile

(\*) dati di bilancio civilistico; (a) aderente alla Lega delle Cooperative; (g) bilancio chiuso al 30 giugno 2022; (m) bilancio chiuso al 31 marzo 2022; (l) socio del Consorzio Integra; (2) consolida Sacaim e Codesit International; (3) dal luglio 2019 è interamente detenuta dalla holding Costim; Dal 1° marzo 2020 integra il business costruzioni di Mangiavacchi Pedercini; (4) nel marzo 2021 Bizzi & Partners ha acquistato l'impresa a GKSD, joint venture tra GK Investment Holding e Gruppo San Donato; (5) gruppo Astm/Gavio, nel 2013 ha fuso la divisione "Costruzioni e Prefabbricazione" di Codeifa, nel 2017 ha acquistato la maggioranza dell'impresa statunitense Halmar International; (6) dati riferiti al consolidato Carron Holding; (7) controllata dall'omonimo gruppo francese parte del tedesco Goldbeck; (8) socio del consorzio stabile ReseArch; (9) nel maggio 2019 il fondo statunitense Vårde ha rilevato una quota del 20 per cento; (10) gruppo Igefi; (11) già Impresa Costruzioni Giuseppe Malturo; (12) dati riferiti al consolidato Cinvest; (13) nata nel 2012, dalla fusione di Acea Costruzioni e Cis; (14) dati riferiti al consolidato Finvit; (15) socio di Arco Lavori, a sua volta socio di Consorzio Integra; (16) società in nome collettivo.

.1.

# Techbau

Per il secondo anno si conferma al primo posto anche perché si concentra nella sola edilizia (privata), non più solo nella logistica ma anche nel direzionale e nel residenziale. Se la redditività non riesce a ripetere l'exploit del 2020, a livello patrimoniale il 2021 è un altro anno record

Dopo aver raggiunto la vetta della classifica lo scorso anno, l'impresa di Castelletto Sopra Ticino (NO) ma con sede legale a Milano si conferma al primo posto nonostante una cifra d'affari civilistica 2021 (bilancio chiuso il 30.6.22) in calo del 9,9 per cento che segue tre anni di crescita.

Techbau nasce nel 1997 col nome di Co-Ver Edile come controllata dell'omonimo gruppo di impiantistica industriale, nel 2010 viene ceduta al gruppo di ingegneria/impiantistica Techint che in realtà non ha un preciso progetto di valorizzarla e pertanto dopo tre anni la cede. Da allora la società con il nuovo *management* ha intrapreso una politica di crescita che la ha portata ad aumentare di oltre sei volte il giro d'affari rispetto al 2014 e nella cui ottica si pone l'ingresso nel 2017 nel programma Elite di Borsa Italiana (unico costruttore, seguito un anno dopo da Impresa Percassi). Quanto all'apertura di due filiali estere (in Germania e Repubblica Ceca) stupisce che limitati ricavi internazionali siano dichiarati solo nel 2019 e 2020.

L'impresa opera in qualità di *general contractor* esclusivamente in edilizia privata (per il 50 per cento in conto terzi) con una forte specializzazione nel settore logistico/industriale dal quale sta però sempre più diversificando l'attività grazie a nuovi contratti nel terziario/direzionale (la cui quota sul fatturato è cresciuta dall'1 all'11,9 per cento) e nel residenziale (dal 2,4 al 7,2 per cento). Anche i lavori di ristrutturazione sono aumentati nel 2021 passando dal rappresentare il 4 per cento del volume d'affari al 16 per cento.

Oltre ai ricavi, nel 2021 anche la redditività non riesce a ripetere i numeri record del 2020 infatti solo l'*ebitda* mostra una crescita del 3,9 per cento

mentre *ebit* e utile netto calano rispettivamente del 22,6 e 6,9 per cento.

Al contrario, a livello finanziario/patrimoniale si registrano i migliori dati del quinquennio: la posizione finanziaria netta si conferma attiva e più che raddoppia di valore e il capitale netto si incrementa del 47,8 per cento.

I nuovi ordini, ridotti dell'11,5 per cento, provocano un leggero calo del portafoglio ordini (meno 4 per cento). Tra questi si segnalano: a Milano i lavori di riqualificazione all'interno di MIND – Milano Innovation District – per la realizzazione di uffici su progetto dello studio DC10 e di realizzazione di "Palazzo Naviglio", edificio residenziale di 13 piani per conto di AbitareIn; a Torino un nuovo *retail park* per una superficie totale di 95 mila mq e a Chiari (BS) un "*logistic center*" da 84 mila mq. A questi nei primi mesi del 2022 si aggiungono un data center a Novate Milanese (MI) e un polo logistico a Passo Corese (RI).

Nonostante la riduzione del fatturato nel 2021 l'organico cresce del 5,2 per cento (e si arricchisce di tre nuovi dirigenti) con un aumento del costo del personale del 22,6 per cento.

Techbau è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e redige un codice etico. Il bilancio 2021 è revisionato da Ernst & Young.



**SOCIETÀ:** Techbau Spa

**INDIRIZZO:** Piazza Giovine Italia, 3 - 20123 Milano

**SITO WEB:** techbau.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	300.527	333.568	310.363	155.224	119.132
(di cui all'estero, in %)	-	-	0,6	6,7	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	300.527	333.568	310.363	155.224	119.132
(di cui all'estero, in %)	-	-	0,6	6,7	-
(di cui per conto terzi, in %)	50,0	74,7	94,0	77,3	82,4
Ebitda	27.488	26.465	15.490	6.460	8.220
Ebit	23.979	30.963	15.336	6.206	8.217
Utile al netto delle imposte	28.392	30.483	13.431	6.000	7.737
Patrimonio netto	61.176	41.396	29.013	22.709	18.211
Posizione finanziaria netta	- 66.347	- 29.695	- 44.381	- 26.683	- 29.921
Portafoglio ordini a fine esercizio	1.303.000	1.357.000	592.310	245.800	59.800
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	5,7	11,5
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	1.303.000	1.357.000	592.310	245.800	59.800
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	5,7	11,5
Ordini acquisiti nell'esercizio	972.000	1.098.000	417.954	338.500	37.500
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	5,2	28,8
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	972.000	1.098.000	417.954	338.500	37.500
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	5,2	28,8
Numero dipendenti	121	115	100	93	67
Dirigenti	6	3	2	2	2
Impiegati	110	107	93	86	59
Operai	5	5	5	5	6
Costo del personale	10.873	8.871	7.464	6.077	4.558

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	99,9	99,7	99,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	0,1	0,3	1,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	7,2	2,4	0,8
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	11,9	1,0	0,2
Edilizia industriale/logistica	80,8	96,6	99,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	84,3	96,0	97,6
Ristrutturazione	15,7	4,0	2,4

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Data Center Novate Milanese	Novate Milanese	Terziario/direzionale	2022	n.d.	100,0
Logistiche Passo Corese	Passo Corese	Industriale/logistica	2022	n.d.	100,0
Logistica Chiari	Chiari	Industriale/logistica	2021	n.d.	100,0
Residenziale Milano	Milano	Residenziale	2021	n.d.	100,0
Parco Commerciale Torino	Torino	Terziario/direzionale	2021	n.d.	100,0

• 2 •

## CMB

La maggior cooperativa resta seconda in classifica privilegiando ancor più l'edilizia terziaria/direzionale e praticamente abbandonando le ristrutturazioni. Aumenta di un terzo il fatturato di gruppo e dimezza l'indebitamento

Il 2021 della maggior cooperativa italiana si dimostra un anno record a livello di fatturato consolidato (cresciuto di un terzo rispetto ai due esercizi precedenti) che, interessando per il 38,7 per cento lavori di edilizia privata, permette a CMB di consolidare la propria seconda posizione in classifica.

La storia della Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi inizia nel 1977 con la fusione di due storiche realtà locali: Cooperativa Braccianti (fondata nel 1904) e Cooperativa Muratori e Cementisti (1908). Oggi è uno dei principali soci di Consorzio Integrale e concentra nell'edilizia (privata e pubblica) il 71,4 per cento dei ricavi, con una predilezione per opere complesse come gli edifici alti (settore in cui è *leader* nazionale insieme a Colombo Costruzioni) e le strutture ospedaliere. Quest'ultima specializzazione ha permesso a CMB di maturare un *know-how* tale da aprire una via per l'internazionalizzazione (fino al 2017 del tutto assente) che nell'ultimo esercizio è arrivata a pesare per 16,6 per cento del fatturato totale, pur non toccando ancora il mercato privato trattandosi sostanzialmente di ospedali. L'immobiliare nel 2021 risulta ridotto dal 6,4 al 5,5 per cento e allo stesso modo le infrastrutture calano dal 14,3 al 10,7 per cento.

Nel privato l'edilizia terziaria/direzionale continua a essere la principale tipologia di lavori incrementando la quota da 58,3 a 71,1 per cento, il residenziale segue col 15,4 per cento, quindi industriale/logistica con l'8,5 per cento e ricettivo con il 4,5 per cento.

In un anno in cui il settore privato ha avuto un forte impulso dal "Superbonus 110%", una grande impresa come CMB ha quasi del tutto abbandonato i lavori di ristrutturazione passati dal pesare per l'8,9 per cento sui ricavi nel privato allo 0,3 per cento.

Il bilancio consolidato 2021 a livello reddituale mostra l'*ebitda* in crescita del 20,4 per cento (raggiungendo il valore massimo del quinquennio), ma l'*ebit* in calo del 12,5 per cento e l'utile netto che, pur più che raddoppiato, risulta lontano dal valore pre-pandemia.

Lo stato patrimoniale è caratterizzato dal dimezzamento dell'indebitamento finanziario netto, ampiamente coperto dal capitale netto (pur in leggero calo), che tocca il valore minimo dei cinque anni in esame.

Il portafoglio ordini, nonostante una crescita delle nuove commesse del 19,9 per cento, si riduce dell'1,5 per cento e vede la quota in edilizia privata scendere dal 19,8 al 16,4 per cento. La cooperativa infatti segnala un solo grande contratto privato nel 2021: il nuovo stabilimento a Catania del colosso italo-francese della produzione di componenti elettronici a semiconduttori STMicroelectronics del valore di 58,9 milioni.

L'organico nel 2021 aumenta del 2,3 per cento (con i dirigenti che tornano a essere 29 dopo essere scesi a 26 nell'esercizio precedente) e il costo del personale sale del 18,5 per cento.

CMB possiede le certificazioni ISO 9001: 2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 e SA 8000:2014 oltre a redigere un codice etico. Il bilancio consolidato è certificato da Deloitte & Touche.



Building innovation

**SOCIETÀ:** C.M.B. Soc.Coop.

**INDIRIZZO:** Via Carlo Marx, 101 - 41012 Carpi (MO)

**SITO WEB:** cmbcarpi.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	772.497	579.400	578.584	474.899	480.941
(di cui all'estero, in %)	16,6	12,1	5,6	1,9	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	298.939	230.240	266.814	214.058	230.222
(di cui all'estero, in %)	-	0,3	0,2	0,3	-
(di cui per conto terzi, in %)	94,9	92,3	90,9	94,5	91,9
Ebitda	28.213	23.442	23.880	23.100	26.000
Ebit	10.218	11.672	10.079	13.200	16.100
Utile al netto delle imposte	2.246	990	5.613	5.100	3.500
Patrimonio netto	230.846	231.815	235.660	240.042	239.838
Posizione finanziaria netta	16.700	33.950	18.920	51.040	54.540
Portafoglio ordini a fine esercizio	2.797.400	2.838.600	2.936.400	2.847.200	2.664.200
(di cui all'estero, in %)	11,1	15,1	15,6	10,2	3,8
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	458.340	561.457	460.465	1.019.298	743.899
(di cui all'estero, in %)	-	-	0,2	0,2	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	550.446	459.155	692.200	677.045	652.790
(di cui all'estero, in %)	2,1	8,7	28,9	29,6	15,3
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	195.821	403.296	209.057	573.070	396.483
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	0,3	-
Numero dipendenti	749	732	709	n.d.	n.d.
Dirigenti	29	26	29	n.d.	n.d.
Impiegati	466	455	432	n.d.	n.d.
Operai	254	251	248	n.d.	n.d.
Costo del personale	59.647	50.356	52.024	50.604	48.254

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	40,0	37,1	43,7
Edilizia pubblica	31,4	26,7	25,1
Immobiliare	5,5	6,4	2,2
Servizi	3,5	4,2	4,5
Concessioni	8,9	11,4	13,5
Impiantistica	-	-	0,1
Infrastrutture	10,7	14,3	11,0
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	15,4	25,3	23,9
Edilizia ricettiva	4,5	1,7	10,8
Edilizia terziaria/ direzionale	71,7	58,3	43,5
Edilizia industriale/ logistica	8,5	14,7	21,9
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	99,7	91,1	92,8
Ristrutturazione	0,3	8,9	7,2

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
ST Microelectronics	Catania - Italia	Industriale/ Logistica	2021	58.891	100,0
Covivio Symbiosis	Milano - Italia	Terziario/ Direzionale	2020	25.539	100,0
LendLease - Spark Two	Milano - Italia	Terziario/ Direzionale	2020	46.216	100,0
LendLease - Spark One	Milano - Italia	Terziario/ Direzionale	2020	88.227	100,0
ST Microelectronics	Milano - Italia	Industriale/ Logistica	2019	87.883	100,0

.3.

## Rizzani de Eccher

Il fatturato torna a crescere sia a livello consolidato che di edilizia privata (in larga maggioranza nuove costruzioni) con una forte propensione all'estero. Ma il conto economico è ancora deficitario (sebbene in miglioramento) e l'indebitamento finanziario supera ampiamente il capitale

Dopo tre anni consecutivi di calo, l'impresa familiare friulana torna a crescere del 25,8 per cento (pur fatturando circa la metà di quanto registrato nell'anno record 2017) e aumenta anche i ricavi nell'edilizia privata (più 20,3 per cento), ma riduce il peso di quest'ultimi sul totale dal 55,2 al 52,8 per cento, pur confermando la terza posizione in classifica.

L'azienda nella sua forma attuale nasce nel 1970 quando Rizzani (storica impresa nata nel 1831) è acquistata da de Eccher (fondata nel 1948). Oggi si presenta come un gruppo che integra l'impresa Sacaim acquistata nel 2013 e all'estero fattura il 72 per cento del giro d'affari, quota che sale all'85,8 per cento considerando la sola edilizia privata (era il 78,5 per cento nel 2020). Se tramite Codest International (controllata dal 2011) Rizzani de Eccher ha sempre operato con profitto nell'area dell'ex-Urss le conseguenze della guerra tra Russia e Ucraina hanno spinto il gruppo a concentrarsi maggiormente nei Paesi dell'Unione Europea.

Nell'edilizia privata le principali tipologie di lavori in cui il gruppo è impegnato sono il residenziale (con una quota del 33 per cento sul fatturato nel privato) e l'industriale/logistica (30,2 per cento), mentre il resto è rappresentato da opere nel terziario/direzionale (21 per cento) e altro, tra cui impianti sportivi, di intrattenimento e strutture sanitarie (15,4 per cento). I lavori ex-novo crescono dall'89 al 92 per cento con un conseguente calo delle ristrutturazioni.

Se sul piano dei ricavi il 2021 è un anno positivo, il conto economico consolidato evidenzia uno stato reddituale che, pur in miglioramento, risulta

ancora deficitario: l'*ebitda* sale a 6,8 milioni dopo essere stato negativo per 14 milioni nell'esercizio precedente, l'*ebit* riduce la perdita del 92,2 per cento e il risultato netto migliora del 37 per cento ma rimane negativo (per il quarto anno consecutivo) per 21,8 milioni.

Nemmeno lo stato patrimoniale evidenzia numeri positivi: l'indebitamento finanziario netto si appesantisce infatti del 5,8 per cento e risulta quasi due volte e mezzo maggiore del capitale netto ridotto invece del 20,3 per cento.

Le buone notizie arrivano però dal portafoglio ordini che risulta sì stabile sui livelli del 2020 (più 0,7 per cento), ma può contare su nuovi contratti in crescita del 69,9 per cento. Tra gli oltre 900 milioni di nuove commesse nel privato la principale riguarda la realizzazione della Post Tower di Rotterdam, torre residenziale di 156 metri in cui è impegnata in collaborazione col gruppo belga Besix (quota del 50 per cento del valore di 51,7 milioni).

La ripresa a livello di fatturato coincide con un aumento dei dipendenti dell'8,1 per cento e un conseguente incremento del costo del personale del 10,6 per cento.

Rizzani de Eccher vanta le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI ISO 45001:2018, UNI EN ISO 39001:2006, UNI ISO 37001:2016 e SA 8000:2014. Il bilancio consolidato è certificato da Ernst & Young.

**SOCIETÀ:** Rizzani de Eccher Spa

**INDIRIZZO:** Via Buttrio, 36 - 33050 Cargnacco (UD)

**SITO WEB:** rizzanideeccher.com



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	510.066	405.557	574.965	956.188	1.073.002
(di cui all'estero, in %)	72,0	75,0	75,0	84,0	85,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	269.303	223.829	272.945	436.192	445.647
(di cui all'estero, in %)	85,8	78,5	73,0	83,7	89,3
(di cui per conto terzi, in %)	98,0	95,3	98,0	98,7	99,9
Ebitda	6.849	- 13.965	1.200	16.378	62.189
Ebit	- 1.755	- 22.446	- 12.426	- 22.806	48.621
Utile al netto delle imposte	- 21.758	- 34.562	- 13.276	- 46.020	21.225
Patrimonio netto	79.507	99.704	130.377	141.597	179.654
Posizione finanziaria netta	193.832	183.191	71.612	187.456	216.999
Portafoglio ordini a fine esercizio	2.423.155	2.407.000	2.294.000	1.486.397	2.126.311
(di cui all'estero, in %)	79,5	88,0	91,4	82,8	87,9
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	1.213.689	1.053.328	1.331.446	831.618	1.182.485
(di cui all'estero, in %)	93,8	96,6	88,0	80,0	89,4
Ordini acquisiti nell'esercizio	1.180.923	695.218	735.719	210.279	893.545
(di cui all'estero, in %)	76,5	77,5	94,1	85,0	87,4
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	921.051	641.034	550.948	96.470	720.043
(di cui all'estero, in %)	93,4	76,2	93,7	68,9	91,3
Numero dipendenti	1.462	1.352	1.643	2.090	3.436
Dirigenti	86	76	82	77	113
Impiegati	835	778	846	1.123	1.181
Operai	541	498	715	890	2.142
Costo del personale	77.208	69.799	87.917	109.874	114.111

**TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	59,5	55,0	47,0
Edilizia pubblica	7,3	5,0	0,7
Immobiliare	0,7	3,0	0,8
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	15,8	28,0	47,0
Altro (specificare)	16,6	9,0	4,5

**TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	33,0	25,0	36,0
Edilizia ricettiva	0,4	0,4	0,4
Edilizia terziaria/direzionale	21,0	20,3	23,3
Edilizia industriale/logistica	30,2	39,4	24,5
Altro (specificare)	15,4	14,9	15,8
Nuovo	92,0	89,0	94,0
Ristrutturazione	8,0	11,0	6,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Post Tower	Rotterdam - Olanda	Residenziale	2021	51.671	50,0
AORC Kapotnya	Mosca - Russia	Industriale/Logistica	2020	24.900	100,0
Intesa Sanpaolo bank offices	Lussemburgo	Terziario/Direzionale	2019	23.363	100,0
Y Tower	Amsterdam - Olanda	Residenziale	2019	245.000	100,0
The Oaks Prague	Praga - Rep. Ceca	Residenziale	2018	21.287	100,0

. 4 .

## Impresa Percassi

L'impresa del gruppo Costim si porta ai vertici della classifica con la maggior crescita del quinquennio e sempre più punta anche sulla realizzazione di *smart district* urbani d'avanguardia. Se dal punto di vista reddituale vi sono luci e ombre l'indebitamento è in netto calo

Impresa Percassi, che guadagna tre posizioni grazie a una crescita del 51,6 per cento, nasce nel 1963 e nel 2019 entra a far parte del gruppo Costim, controllato da Polifin, insieme alle società Elmet e Gualini. La crescita degli ultimi anni si accompagna nel 2018 alla quotazione nel programma Elite di Borsa Italiana, strategia percorsa solo da un'altra impresa: Techbau.

Particolare segnale di dinamismo è aver attuato l'unica significativa operazione *m&a* nell'edilizia privata con l'aggregazione di Mangiavacchi Perdercini (efficace dal marzo 2020) volta a rafforzare la presenza nel mercato milanese e accelerare la crescita. Inoltre nel maggio 2019 ha iniziato una politica di internazionalizzazione aprendo la controllata francese Percassi Bâtiment tramite cui raggiunge nel 2021 la quota di *export* del 7 per cento.

L'impresa è attiva solo in edilizia privata per conto terzi e concentra il 44 per cento del fatturato nella realizzazione di nuovi quartieri a uso misto come Chorus Life a Bergamo, ideato per essere riprodotto altrove a partire dalla riqualificazione degli ex-cantieri navali Rodriquez a Pietra Ligure (SV). Il resto del fatturato è per il 21 per cento in edifici terziari/direzionali, il 16 per cento residenziali, il 10 per cento industriali/logistici e il 9 per cento ricettivi.

A livello reddituale *ebitda* ed *ebit* nel 2021 tornano a crescere rispettivamente del 35,2 e 25,9 per cento dopo il calo del 2020 mentre l'utile netto per il secondo anno consecutivo registra un calo del 21,8 per cento influenzato soprattutto dal caro prezzi delle materie prime.

Lo stato patrimoniale mostra un deciso calo dell'indebitamento finanziario netto (meno 44,7 per cento) che risulta quasi totalmente coperto dal patrimonio netto (più 0,6 per cento).

I nuovi ordini, quasi quadruplicati, incrementano il portafoglio ordini del 107,7 per cento. Tra questi spiccano la realizzazione a Milano del nuovo hotel cinque stelle Gran Méliá firmato Studio Marco Piva per conto di Generali Real Estate nella storica sede in piazza Cordusio (19 milioni) e del lotto residenziale R6 di Feel Uptown a Cascina Merlata su progetto di Labics (57 milioni); a Roma "CUBO", nuovo edificio didattico dell'Università Campus Bio-Medico ideato da Labics e dai tedeschi di Topotek 1 (25 milioni); a Bologna il nuovo JW Centre della Congregazione dei Testimoni di Geova (54 milioni) e a Ederle (VI) il primo lotto del "Villaggio della Pace" (in raggruppamento con l'impresa statunitense Mvl e con Gemmo) per conto della US Army che prevede la realizzazione di 478 alloggi (55 milioni).

Con lo sviluppo aziendale, l'organico si incrementa dell'11,8 per cento (portando i dirigenti da 13 a 18) con un aumento del costo del personale del 13,9 per cento.

Impresa Percassi è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, redige un codice etico e nel 2021 ha pubblicato il suo secondo bilancio di sostenibilità, certificato dalla società di revisione BDO così come il bilancio consolidato.



**SOCIETÀ:** Impresa Percassi Spa  
**INDIRIZZO:** Via Andrea Moretti, 34 - 24124 Bergamo  
**SITO WEB:** [impresapercassi.it](http://impresapercassi.it)

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	226.654	149.520	136.416	66.933	68.564
(di cui all'estero, in %)	7,0	3,0	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	226.654	149.520	136.416	66.933	68.564
(di cui all'estero, in %)	7,0	3,0	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	94,0	83,8	87,1	96,9
Ebitda	5.751	4.254	5.434	2.624	2.372
Ebit	4.182	3.323	4.256	1.577	1.875
Utile al netto delle imposte	68	87	797	617	907
Patrimonio netto	24.199	24.047	15.688	15.571	5.292
Posizione finanziaria netta	24.448	44.221	27.858	21.628	12.294
Portafoglio ordini a fine esercizio	725.000	350.000	300.000	160.000	140.000
(di cui all'estero, in %)	1,7	5,7	3,0	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	725.000	350.000	300.000	160.000	140.000
(di cui all'estero, in %)	1,7	5,7	3,0	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	550.000	150.000	260.000	90.000	85.000
(di cui all'estero, in %)	1,8	13,3	6,0	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	550.000	150.000	260.000	90.000	85.000
(di cui all'estero, in %)	1,8	13,3	6,0	-	-
Numero dipendenti	170	152	110	68	55
Dirigenti	18	13	7	2	1
Impiegati	147	133	98	33	27
Operai	5	6	5	9	14
Costo del personale	12.625	11.087	8.243	4.668	3.458

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	16,0	34,0	19,1
Edilizia ricettiva	9,0	1,0	26,3
Edilizia terziaria/ direzionale	21,0	17,0	37,0
Edilizia industriale/ logistica	10,0	18,0	5,1
Altro (mixed use - grandi progetti)	44,0	30,0	12,5
Nuovo	85,0	86,0	70,4
Ristrutturazione	15,0	14,0	29,6

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Campus Biomedico	Roma	Direzionale	2021	25.000	100,0
Feel Uptown - Cascina Merlata R6 - Euromilano	Milano	Residenziale	2021	57.000	100,0
Villaggio della Pace Ederle - NAVFAC	Ederle (VI)	Residenziale	2021	55.000	100,0
JW Centre - Congregazione dei Testimoni di Geova	Bologna	Residenziale + Direzionale	2021	54.000	100,0
ST Microelectronics	Milano	Industriale/ Logistica	2019	87.883	100,0

.5.

## GKSD Edile

Impresa "captive" nel settore ospedaliero (privato: gruppo San Donato) è anche attiva nei settori residenziali e direzionali. Tutti gli indici reddituali sono in miglioramento mentre l'indebitamento è quasi triplicato (ma anche il patrimonio si è rafforzato)

L'impresa di Sesto San Giovanni (MI) prosegue la scalata in classifica che la ha portata a passare dalla 24° posizione della prima edizione (dati 2018) alla quinta attuale (dopo la decima del 2020) grazie a una crescita di fatturato che nell'ultimo esercizio è stata dell'84,8 per cento. Nata come Edile nel 2016 su iniziativa del gruppo immobiliare italo-americano Bizzi & Partners, nel 2021 è stata acquistata da GKSD, *joint venture* tra la svizzera GK Investment Holding e il gruppo ospedaliero San Donato già committente del nuovo Galeazzi di Milano nell'area ex-Expo e del quale è diventata l'impresa di costruzioni *in house*.

GKSD Edile è attiva esclusivamente in Italia nell'edilizia privata e, oltre alla ovvia specializzazione in ambito sanitario, ha all'attivo commesse residenziali e nel settore terziario/direzionale. I lavori riguardano al 99 per cento realizzazioni ex-novo mentre le ristrutturazioni sono calate dal già residuale 3 per cento del 2020.

Il quinto esercizio dell'impresa oltre alla forte crescita di giro d'affari prosegue nel *trend* di miglioramento di tutti gli indici reddituali favorito dal suo mercato captive e "di nicchia": ebitda ed ebit triplicano, mentre l'utile netto quasi raddoppia.

Meno positivo è l'andamento finanziario caratterizzato da un indebitamento netto quasi triplicato che risulta ampiamente maggiore del patrimonio netto, incrementato a sua volta del 52,6 per cento. La posizione finanziaria netta non desta comunque preoccupazioni visto un rapporto *pfn/ebitda* limitato a un 1,11.

A livello commerciale il portafoglio ordini evidenzia un calo del 18,9 per cento (con il valore minore degli ultimi quattro anni) scontando una riduzione delle nuove acquisizioni del 32,4 per cento. Tra gli oltre 100 milioni di nuovi contratti si contano alcuni lavori di completamento del citato Ospedale Galeazzi (37 milioni) e un parcheggio da 842 posti sempre afferente a questa struttura ospedaliera (10,5 milioni) a cui si sommano due contratti datati 2022: la ristrutturazione interna di quattro edifici nel centro direzionale Milano 2 per la realizzazione di aule universitarie, zone studio e uffici per conto dell'Università Vita Salute San Raffaele (12,5 milioni) e un complesso residenziale a Milano da 40 milioni per conto di Immobiliare Lamarmora (società del gruppo San Donato) e progettato (come il Galeazzi) da Binini Partners.

Alla crescita dimensionale non corrisponde un aumento della forza lavoro che al contrario cala del 24 per cento con una conseguente riduzione del 9,7 per cento del costo del personale.

GKSD Edile possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e UNI EN ISO 37001:2016, è in corso di certificazione UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018 e redige un codice etico.

---

**SOCIETÀ:** GKSD Edile Spa  
**INDIRIZZO:** Piazza Armando Diaz, 1 - 20122 Milano  
**SITO WEB:** [gksdedile.com](http://gksdedile.com)

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	183.671	99.363	51.791	38.687	12.410
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	183.671	99.363	51.791	38.687	12.410
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	14.024	4.849	2.368	488	77
Ebit	13.976	4.801	2.346	383	77
Utile al netto delle imposte	6.203	3.281	1.504	271	57
Patrimonio netto	8.963	5.872	2.579	375	64
Posizione finanziaria netta	- 15.605	- 5.360	- 1.123	- 174	- 104
Portafoglio ordini a fine esercizio	293.040	361.268	316.900	373.000	87.411
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	293.040	361.268	316.900	373.000	87.411
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	109.828	162.468	39.000	321.948	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	109.828	162.468	39.000	321.948	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	38	50	46	17	n.d.
Dirigenti	2	2	2	2	n.d.
Impiegati	31	37	33	10	n.d.
Operai	5	11	11	5	n.d.
Costo del personale	4.207	4.659	3.313	466	n.d.

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	1,0	3,0	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	99,0	97,0	100,0
Edilizia industriale/ logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	99,0	97,0	100,0
Ristrutturazione	1,0	3,0	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Università San Raffaele - Edifici Cellini Donatello Canova Borromini - ristrutturazione per cambio destinazione d'uso	Segrate	Università	2022	12.500	100,0
Immobiliare La Marmora - La Marmora	Milano	Residenziale	2022	40.000	100,0
GSD Real Estate Srl - Nuovo Ospedale Galeazzi Completamento Piano XII e Piano XIII	Milano	Sanitario	2021	16.000	100,0
GSD Real Estate Srl - Nuovo Ospedale Galeazzi - Lavori extracontrattuali	Milano	Sanitario	2021	30.963	100,0

. 6 .

## Itinera

Si rafforza con il consorzio Eteria e supera il miliardo di fatturato ma sconta risultati reddituali e patrimoniali insoddisfacenti. Nell'edilizia civile lavora solo per conto terzi con una forte accelerazione dell'attività all'estero

L'impresa del gruppo Gavio è talmente impegnata nelle opere infrastrutturali (all'estero più che in Italia) da trascurare l'edilizia privata al punto da non aver firmato nuovi contratti negli ultimi due anni. Il bilancio consolidato soffre sul piano reddituale ma riduce l'indebitamento. Il ridotto impegno in edilizia privata (sceso dal 18,3 al 14,2 per cento della produzione) fa perdere due posizioni in classifica all'impresa di Tortona (AL), già quarta nel 2020, nonostante la maggior crescita del fatturato (più 9 per cento) del quinquennio.

Itinera, diventata la seconda impresa generale dopo l'incorporazione di Astaldi in Webuild, nasce nel 1938 e nel 1967 entra a far parte del gruppo concessionario autostradale ASTM (secondo al mondo) per il quale realizza infrastrutture che nel 2021 pesano per l'86 per cento dei ricavi (82 per cento nel 2020). Nell'ultimo decennio inizia una politica di crescita esterna: nel 2013 acquisisce, mediante conferimento di ramo, la divisione "Costruzioni e Prefabbricazione" di Codelfa, impresa appartenente al gruppo Gavio, dopo aver acquisito nel 2002 il ramo aziendale "Lavori Generali" da Impresa Grassetto, nel 2015 si espande all'estero con gli acquisti di Federici Stirling Batco in Oman e del 50 per cento (oggi salito all'80) di Halmar International in U.S.A. (2017). Per rafforzarsi nel mercato domestico nel giugno 2021 costituisce con Vianini Lavori (gruppo Caltagirone) e poi con l'impresa specialistica Icop il consorzio stabile Eteria.

La forte presenza all'estero, che pone Itinera al 70° posto nella classifica dei maggiori *contractors* internazionali di ENR, vale una quota del fatturato 2021 del 67 per cento (82 per cento nel solo mercato privato). L'edilizia privata riguarda esclusi-

sivamente nuove realizzazioni in conto terzi, per il 99 per cento direzionali/terziarie.

Nonostante la crescita il conto economico nel 2021 mostra un peggioramento dei già deficitari indici reddituali del 2020 dovuto all'aumento dei costi di approvvigionamento dei materiali, al ritardo dei tempi di consegna, al rallentamento di alcuni cantieri per problematiche ancora sanitarie, ma in particolare alle procedure concorsuali che hanno interessato le società *partner* (Condotte e GLF) nella realizzazione dello Storstrøm Bridge in Danimarca. Per queste ragioni ebitda, ebit e risultato netto peggiorano rispettivamente di sei volte e mezzo, del 72 per cento e del 30,6 per cento.

Buone notizie arrivano invece dall'indebitamento finanziario netto che si riduce del 16,8 per cento confermandosi inferiore al patrimonio netto, pur calato del 30 per cento.

Il portafoglio ordini (più 11,1 per cento) riduce la quota del privato al 13,2 scontando l'assenza di nuove commesse nel biennio. Da notare che nel 2021 l'impresa aveva ottenuto da Coima il contratto per la ristrutturazione del palazzo "Pirelli 35", firmato Snøhetta e Park Associati, decidendo poi di rinunciare (e aprendo le porte al subentro di Carron).

Nel 2021 l'organico si incrementa del 28 per cento e il costo del personale del 4,3 per cento.

Itinera è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, ISO 39001:2016, UNI EN ISO 45001:2018, ISO 31000:2018, ISO 37001:2016 e redige un codice etico. Il bilancio 2021 è revisionato da PwC.

**SOCIETÀ:** Itinera Spa

**INDIRIZZO:** Via Balustra, 15 - 15057 Tortona (AL)

**SITO WEB:** itinera-spa.it



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	1.230.767	1.129.603	985.226	632.796	400.197
(di cui all'estero, in %)	67,0	72,0	62,0	51,0	24,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	174.392	206.834	224.729	96.108	24.767
(di cui all'estero, in %)	82,0	81,0	51,0	63,0	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	- 25.069	- 3.858	33.956	33.614	23.518
Ebit	- 59.817	- 34.785	7.107	23.705	10.818
Utile al netto delle imposte	- 70.382	- 53.886	1.029	9.017	6.398
Patrimonio netto	113.401	161.971	234.394	233.012	239.941
Posizione finanziaria netta	- 104.706	- 125.823	- 56.631	11.161	- 14.495
Portafoglio ordini a fine esercizio	4.089.087	3.680.172	4.357.499	4.857.793	3.500.000
(di cui all'estero, in %)	60,0	52,0	59,0	65,0	52,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	537.745	590.244	721.023	822.944	333.000
(di cui all'estero, in %)	76,0	85,0	84,0	89,0	77,0
Ordini acquisiti nell'esercizio	1.904.805	988.042	850.910	1.634.698	947.000
(di cui all'estero, in %)	61,0	47,0	34,0	86,0	83,0
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	105.415	49.693	78.118	586.108	316.767
(di cui all'estero, in %)	40,0	62,0	-	87,0	81,0
Numero dipendenti	3666	2.863	2.461	1.680	1.155
Dirigenti	69	82	83	86	51
Impiegati	1320	1.190	1.024	745	490
Operai	2277	1.591	1.354	849	614
Costo del personale	221.090	212.025	170.576	101.582	67.262

**TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	14,0	18,0	23,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	86,0	82,0	77,0
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	1,0	1,0	1,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	99,0	99,0	99,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Reem Mall Abu Dhabi	Abu Dhabi (EAU)	Terziario	2017	514.000	50,0
Ospedale San Raffaele di Milano	Italia	Sanitario	2017	60.000	100,0
Costruzione Hub Dhl Malpensa	Italia	Industriale/Logistica	2018	25.600	100,0
Polo Universitario di Grugliasco	Italia	Terziario	2019	150.000	50,0

.7.

## Impresa Tonon

Porta la quota in edilizia privata vicino alla metà di un fatturato diversificato anche in attività di produzione e servizi per l'edilizia, con particolare focus sul mercato industriale/logistico.

Delude il conto economico ma soddisfa lo stato patrimoniale

L'impresa di Colle Umberto (TV) guadagna due posizioni in classifica grazie all'incremento del 17,6 per cento del fatturato consolidato 2021 (per il 19 per cento all'estero) e alla quota in edilizia privata che sale da 36 a 41,6 per cento. Il gruppo Tonon comprende oggi sette società: la capogruppo Impresa Tonon (attiva soprattutto nell'edilizia e nelle costruzioni fondata nel 1955) esaminata in questo *Rapporto* è affiancata da realtà specializzate nella produzione di calcestruzzo e conglomerati bituminosi, oltre che di materiali e servizi per l'edilizia quali General Beton Triveneta, Sintexcal, Valli Zabban, Aetolia VZ, Toscoveneta Marmi e Graniti e Nord Est Logistica. A queste si aggiunge nel 2019 una società creata *ad-hoc* per il promettente settore dello sviluppo di piattaforme logistiche, centri di distribuzione e impianti produttivi: Industrial Property Solutions.

Le infrastrutture, che già nel 2020 avevano perso il primato in favore dell'edilizia privata come peso sul giro d'affari totale, nell'ultimo esercizio riducono ulteriormente la quota al 28 per cento, il settore pubblico si riduce anche nell'edilizia passando dal 9 al 6 per cento, mentre il resto dei ricavi provengono da immobiliare (10 per cento), servizi (5 per cento), concessioni (5 per cento) e impiantistica (4 per cento).

Nell'edilizia privata il settore di riferimento è l'industriale/logistico che nel 2021 vale il 50 per cento del fatturato, seguito da terziario/direzionale (30 per cento), ricettivo (16 per cento) e residenziale (4 per cento).

L'incremento del giro d'affari non ha ripercussioni positive sulla redditività che evidenzia al

contrario un calo di tutti i suoi valori: l'ebitda scende dell'11,1 per cento, l'ebit del 18,6 per cento e l'utile netto 29,7 per cento.

Decisamente migliore è l'andamento dello stato patrimoniale in cui l'indebitamento finanziario netto si riduce del 20,2 per cento e risulta ampiamente coperto dal patrimonio netto che cresce dell'8,2 per cento.

Il portafoglio ordini, che nel 2020 aveva raggiunto un valore record, nell'ultimo esercizio si riduce del solo 1,1 per cento e incrementa la quota nell'edilizia privata dal 40 al 45 per cento grazie a nuove commesse in aumento del 42 per cento. Tra queste si segnalano la realizzazione a Padova di un nuovo stabilimento e ristrutturazione dell'esistente per conto di Sit Group (con *focus* sul controllo del clima e la misurazione dei consumi) del valore di 14,1 milioni, un centro logistico Amazon a Riese Pio X (TV) da 9 milioni e un edificio direzionale a Varignana (BO) da 7 milioni.

Nonostante la crescita dimensionale, il personale si riduce dello 0,9 per cento (con i dirigenti diminuiti da 13 a 10) ma il costo del personale aumenta dell'8,4 per cento.

Impresa Tonon è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018. Il bilancio consolidato di gruppo è certificato da Baker Tilly Revisa.

**SOCIETÀ:** Impresa Tonon Spa

**INDIRIZZO:** Via Menarè, 25 - 31014 Colle Umberto (TV)

**SITO WEB:** [impresatonon.it](http://impresatonon.it)

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	403.616	343.080	356.706	306.818	263.456
(di cui all'estero, in %)	19,0	21,8	25,6	25,4	24,3
Valore della produzione nella sola edilizia privata	167.907	123.509	121.280	102.211	85.000
(di cui all'estero, in %)	18,3	14,0	11,5	12,0	9,0
(di cui per conto terzi, in %)	97,0	96,0	95,5	95,0	97,0
Ebitda	36.165	40.662	37.569	30.538	21.939
Ebit	24.027	29.515	24.967	17.572	11.924
Utile al netto delle imposte	13.849	19.704	14.345	6.723	3.901
Patrimonio netto	155.345	143.537	115.643	102.581	97.675
Posizione finanziaria netta	17.157	21.508	49.590	54.524	50.866
Portafoglio ordini a fine esercizio	492.000	497.466	481.553	398.000	340.000
(di cui all'estero, in %)	8,0	12,0	9,0	10,0	11,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	221.400	198.986	167.652	130.000	100.000
(di cui all'estero, in %)	9,0	6,0	5,0	6,0	5,0
Ordini acquisiti nell'esercizio	385.000	359.000	410.212	360.000	200.000
(di cui all'estero, in %)	6,0	5,0	4,0	5,0	4,0
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	173.250	122.000	149.817	120.000	35.000
(di cui all'estero, in %)	7,0	6,0	5,0	4,0	5,0
Numero dipendenti	907	915	919	860	816
Dirigenti	10	13	13	15	13
Impiegati	357	361	340	290	273
Operai	540	541	566	555	530
Costo del personale	34.088	31.452	31.247	28.133	23.872

**TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	42,0	36,0	34,0
Edilizia pubblica	6,0	9,0	8,0
Immobiliare	10,0	10,0	8,5
Servizi	5,0	6,0	3,0
Concessioni	5,0	4,0	2,7
Impiantistica	4,0	5,0	3,8
Infrastrutture	28,0	30,0	40,0
Altro (specificare)			

**TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	4,0	6,0	5,0
Edilizia ricettiva	16,0	27,0	25,0
Edilizia terziaria/ direzionale	30,0	29,0	35,0
Edilizia industriale/ logistica	50,0	38,0	35,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	90,0	81,0	78,0
Ristrutturazione	10,0	19,0	22,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ristrutturazione e nuova edificazione di Immobile SIT Group	Padova (PD)	Industriale	2021	14.059	100,0
Realizzazione edificio direzionale	Varignana (BO)	Direzionale	2021	7.000	100,0
Costruzione di un centro commerciale e relative opere di urbanizzazione e impianti	Mestre (VE)	Edilizia terziaria	2020	20.000	100,0
Ampliamento Palazzo di Varignana Resort	Varignana (BO)	Edilizia ricettiva	2020	18.000	100,0

• 8 •

## Carron Holding

L'incidenza dell'edilizia privata (per quasi metà nel residenziale) scende sotto i due terzi del fatturato (ma aumenta quella dell'edilizia pubblica). La redditività migliora in ogni sua voce mentre la posizione finanziaria netta diventa passiva

Il gruppo familiare di San Zenone degli Ezzelini (TV) perde tre posizioni in classifica scontando una lieve riduzione della cifra d'affari consolidata (meno 1,7 per cento) a cui si aggiunge una minor incidenza sul totale dell'attività in edilizia privata (scesa da 73,4 a 62,3 per cento).

Carron, fondata nel 1963, dal 2010 ha intrapreso una politica di crescita esterna iniziata con gli acquisti delle imprese Cosbau e Adige Bitumi e proseguita nel 2013 con un ramo di Zh, operazione che ne ha consolidato la presenza in Alto Adige dove nel 2014 ha costituito, con felice intuizione, la controllata Carron Bau. In tema di diversificazione ha dato vita nel 2020 alla società Senectus, specializzata in RSA con formule di *project financing*.

L'edilizia si conferma il *core business* del gruppo con la riduzione dell'attività nel privato compensata da un aumento nel pubblico (da 12,3 a 23,1 per cento del giro d'affari), le infrastrutture sono limitate al 10,6 per cento mentre impiantistica e servizi rappresentano quote marginali.

Limitando l'analisi all'edilizia privata, dopo la forte crescita del 2020 il residenziale mantiene un ruolo di primo piano nell'attività di Carron (48,3 per cento del fatturato nel privato) seguito da terziario/direzionale (31,6 per cento) e ricettivo (in crescita da 4,1 a 16,7 per cento) mentre gli edifici industriali/logistici rappresentano solo il 2,1 per cento. Rispetto agli ultimi due esercizi precedenti in cui i lavori di ristrutturazione equivalevano quasi perfettamente alle nuove costruzioni, nel 2021 i primi salgono al 58 per cento.

La leggera contrazione dei ricavi non inficia la redditività dell'impresa trevigiana che vede al con-

trario numeri in crescita in ogni sua voce: l'ebitda sale del 10,3 per cento, l'ebit del 7,3 per cento e l'utile netto del 3,1 per cento.

Meno positivo è lo stato patrimoniale 2021 caratterizzato da una posizione finanziaria netta che da attiva per 2,9 milioni diventa passiva per 13,3 milioni, restando però ampiamente coperta dal patrimonio netto aumentato del 13,9 per cento.

Grazie a nuovi ordini saliti del 76,6 per cento (e riguardanti per il 78,5 lavori di edilizia privata) il portafoglio ordini cresce dell'1,9 per cento. Tra i contratti ottenuti nel 2021 spicca senza dubbio "Pirelli 35", riqualificazione/ampliamento di un complesso direzionale anni '60 a Milano per conto di Coima firmato dalla società di architettura Park Associati con i norvegesi di Snøhetta (del valore di 70,5 milioni). Sempre dell'ultimo esercizio sono le commesse per due residenze sanitarie assistite a Varese e Fermo (da 26,5 e 18,2 milioni).

L'organico nel 2021 cresce del 3 per cento nonostante la riduzione della produzione con un aumento del costo del personale del 6,2 per cento.

Il gruppo è certificato UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 oltre a redigere un codice etico. Il bilancio consolidato è certificato da Deloitte & Touche.



**SOCIETÀ:** Carron Holding Srl

**INDIRIZZO:** Via Bosco 14/1 - 31020 San Zenone degli Ezzelini (TV)

**SITO WEB:** carron.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	245.748	249.995	217.479	207.937	183.114
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	153.150	183.500	168.478	145.883	114.930
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	90,0	n.d.
Ebitda	16.881	15.306	15.937	12.931	11.100
Ebit	13.867	12.920	14.351	11.850	9.914
Utile al netto delle imposte	9.044	8.776	9.115	8.973	7.329
Patrimonio netto	74.126	65.077	54.852	46.250	36.700
Posizione finanziaria netta	- 13.291	2.939	- 4.258	210	13.922
Portafoglio ordini a fine esercizio	815.000	800.000	913.000	584.000	505.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	560.000	516.000	500.000	369.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	242.000	137.000	534.000	225.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	190.000	117.000	395.000	195.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Numero dipendenti	272	264	245	250	233
Dirigenti	7	8	7	7	6
Impiegati	192	182	165	164	153
Operai	73	74	73	79	74
Costo del personale	20.302	19.114	17.913	17.162	15.979

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	63,0	73,4	75,2
Edilizia pubblica	23,1	12,3	13,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	0,5	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	2,5	2,7	1,8
Infrastrutture	10,6	11,3	9,0
Altro (specificare)	0,3	0,3	1,0

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	48,3	49,6	11,1
Edilizia ricettiva	16,7	4,1	4,5
Edilizia terziaria/ direzionale	31,6	34,9	40,0
Edilizia industriale/ logistica	2,1	0,3	5,1
Altro (specificare)	1,3	11,1	39,3
Nuovo	41,0	51,0	51,0
Ristrutturazione	58,0	49,0	49,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ristrutturazione edificio da adibire a RTA	Siena	Altro	2021	16.500	100,0
Residenza Sanitaria Assistita - Fermo	Fermo	Altro	2021	18.200	100,0
Residenza Sanitaria Assistita - Varese	Varese	Altro	2021	26.500	100,0
Riqualificazione edificio direzionale - Milano	Milano	Terziario/ Direzionale	2021	70.500	100,0

. 9 .

## Colombo Costruzioni

Torna a concentrarsi interamente nell'edilizia privata (quasi totalmente nella terziaria/direzionale in cui contende il primato a CMB). Nel 2021 gli indici reddituali tornano positivi e la posizione finanziaria si conferma come sempre attiva

L'impresa di Lecco perde nel 2021 tre posizioni in classifica scontando per il secondo anno consecutivo una riduzione di fatturato civilistico (meno 14,5 per cento) solo in parte compensata dalla quota in edilizia privata risalita dal 94,1 al 100 per cento.

La storica realtà familiare, fondata nel 1905, torna a lavorare esclusivamente sul territorio nazionale dopo una parentesi di tre anni in cui è stata impegnata nella realizzazione dell'outlet The Market a San Marino progettato dalla società di architettura One Works.

Colombo Costruzioni si specializza in edilizia terziaria/direzionale, che rappresenta il 91 per cento del giro d'affari, settore nel quale si disputa con CMB il primato nazionale nella realizzazione degli edifici più sfidanti di tutti: i grattacieli. Residuali sono invece le quote nel residenziale (4 per cento) e nel ricettivo (2 per cento).

Se nei precedenti due esercizi il conto economico è stato caratterizzato da valori negativi, prima per i risultati deficitari dei citati lavori a San Marino e poi per la forzata chiusura dei cantieri nella primavera 2020 (causa epidemia sanitaria), nel 2021 tutti gli indici reddituali tornano positivi: l'ebitda per 5,9 milioni, l'ebit per 1,4 milioni e l'utile netto per 1,2 milioni.

Lo stato patrimoniale conferma ancora una volta la storica posizione finanziaria netta attiva, pur peggiorata del 29 per cento, ed evidenzia una crescita del 5,8 per cento del patrimonio netto.

Il portafoglio ordini, del solo 0,7 per cento maggiore rispetto al 2020, tocca comunque il

massimo valore del quinquennio grazie a importanti nuove commesse datate 2021 come "Vittor Pisani 22", intervento milanese di riqualificazione progettato dalla società di architettura Tectoo che prevede la realizzazione di un edificio direzionale di 11 piani (più tre interrati) con un giardino interno di 800 mq certificato Leed Platinum, e "Milano 3.0", sviluppo immobiliare residenziale per conto di DeA Capital Real Estate progettato da Atelier(s) Alfonso Femia in collaborazione con Starching che sorgerà su un'area di 38 ettari con un investimento di 100 milioni, i cui lavori sono previsti terminare nel 2024.

L'organico si riduce del 5,4 per cento (con la dirigenza scesa da 7 a 6 unità), toccando il minimo valore dei cinque anni in esame, ma questo non impedisce al costo del personale di crescere del 3,8 per cento.

Colombo Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI ISO 45001:2018, ha ottenuto tre stelle di *rating* di legalità e redige un codice etico. Il bilancio civilistico è certificato da Deloitte & Touche.



**SOCIETÀ:** Colombo Costruzioni Spa  
**INDIRIZZO:** Via Nino Bixio, 4 - 23900 Lecco  
**SITO WEB:** colombo-costruzioni.it



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	147.447	172.544	227.877	188.623	171.590
(di cui all'estero, in %)	-	14,0	11,0	7,0	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	147.447	162.378	198.091	182.938	171.590
(di cui all'estero, in %)	-	14,0	13,0	7,0	0,4
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	5.862	266	- 11.830	1.354	4.036
Ebit	1.437	- 3.839	- 13.302	643	1.861
Utile al netto delle imposte	1.155	- 2.952	- 9.679	189	1.172
Patrimonio netto	20.980	19.825	22.777	32.456	34.267
Posizione finanziaria netta	- 27.822	- 39.191	- 20.173	- 26.079	- 22.441
Portafoglio ordini a fine esercizio	542.000	538.000	530.000	408.000	450.000
Numero dipendenti	158	167	166	176	166
Dirigenti	6	7	8	11	11
Impiegati	103	111	109	115	100
Operai	49	49	49	50	55
Costo del personale	13.339	12.852	14.648	14.873	14.012

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	94,0	87,0
Edilizia pubblica	-	6,0	13,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	4,0	3,0	15,0
Edilizia ricettiva	2,0	1,0	2,0
Edilizia terziaria/ direzionale	91,0	93,0	76,0
Edilizia industriale/ logistica			2,0
Altro (specificare)	3,0	3,0	5,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Vittor Pisani 22 - edificio terziario (uffici)	Milano	Terz/ Direzionale	2021	n.d.	n.d.
Allianz - riqualificazione funzionale immobile	Milano	Terz/ Direzionale.	2020	n.d.	n.d.
Enel - lavori di ristrutturazione HQ Enel	Roma	Direzionale	2020	n.d.	n.d.
Prelios - realizzaz. opere di ripristino e completamento e nuove opere edilizie nell'area di Porta Vittoria	Milano	Residenz./ Alberg.	2020	n.d.	n.d.

• 10 •

# GSE Italia

Seconda impresa specializzata nella logistica in classifica (unica filiale di un grande gruppo straniero) aumenta di ben due volte e mezzo il fatturato e dichiara i migliori dati reddituali dell'ultimo quinquennio. Sia la posizione finanziaria netta sia il capitale sono più che raddoppiati

Grazie a un vero e proprio *boom* di fatturato 2021 (cresciuto di due volte e mezzo rispetto all'esercizio precedente) la filiale italiana dell'omonimo gruppo francese (a sua volta controllato dal 2019 dal tedesco Goldbeck) guadagna ben 13 posizioni in classifica. Attiva nel nostro Paese da 23 anni dalla propria sede milanese, GSE Italia opera nel solo mercato domestico in cui è specializzata nell'edilizia logistica/industriale, settore il cui recente grande sviluppo ha permesso alla società di risollevarsi fino alle dimensioni attuali dopo aver ridotto il giro d'affari nel 2018 a meno di 3 milioni.

Il gruppo di appartenenza è attivo da 46 anni, fattura 743 milioni e occupa oltre 500 dipendenti nei 16 Paesi dove lavora, operando anche nella realizzazione di complessi direzionali/terziari, un comparto (più impegnativo della logistica) nel quale anche GSE Italia quest'anno (per la prima volta nel quinquennio) ha fatturato una quota del 15 per cento.

Il conto economico dell'ultimo bilancio, chiuso alla fine di marzo 2022, oltre al giro d'affari record mostra i migliori dati reddituali del quinquennio 2017-2021: l'ebitda raddoppia, ebitda e utile netto valgono due volte e mezzo i risultati dell'esercizio precedente.

Lo stato patrimoniale dell'impresa milanese non solo conferma la posizione finanziaria netta attiva che caratterizza tutto il quinquennio ma mostra un valore più che raddoppiato della stessa, oltre che un capitale netto oltre due volte superiore a quello del 2020.

Anche il portafoglio ordini a fine marzo evidenzia il massimo valore dei cinque anni in esame crescendo del 58 per cento grazie a nuovi ordini saliti del 59,3 per cento che comprendono: il nuovo stabilimento a Boffalora sopra Ticino (MI) di Vetropack, azienda svizzera di imballaggi in vetro, del valore di 132,6 milioni; due centri logistici a Bologna per conto di Prologis (13 milioni) e Mesero (MI) per conto di Carlyle Real Estate (21,5 milioni) e la nuova sede con centro distributivo a Roncade (TV) di Marchiol, azienda fornitrice di materiale elettrico, del valore di 23,5 milioni.

L'organico, che significativamente non vede al suo interno operai trattandosi di un *general contractor* puro, nell'ultimo esercizio quasi triplica aumentando il costo del personale del 53,2 per cento.

GSE Italia redige un codice etico, possiede il riconoscimento *platinum* per la sostenibilità di EcoVadis ma non ha ancora le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018. Il bilancio civilistico è revisionato dalla società G&G.



**SOCIETÀ:** GSE Italia Srl  
**INDIRIZZO:** Via Pergolesi, 27 - 20124 Milano  
**SITO WEB:** gsegroup.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	124.623	49.932	23.382	2.810	12.032
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	124.623	49.032	23.382	2.810	12.032
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	124.623	49.032	23.382	2.810	12.032
Ebitda	9.911	4.924	2.396	769	1.005
Ebit	8.316	3.332	1.378	756	177
Utile al netto delle imposte	8.317	3.337	1.386	753	185
Patrimonio netto	6.330	2.800	1.385	410	1.078
Posizione finanziaria netta	32.344	14.347	3.079	2.232	5.189
Portafoglio ordini a fine esercizio	209.709	132.724	45.702	17.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	209.709	132.724	45.702	17.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	187.473	117.693	35.307	12.064	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	187.473	117.693	35307	12064	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	55	20	11	9	9
Dirigenti	4	4	2	2	1
Impiegati	51	16	9	7	8
Operai	-	-	-	-	-
Costo del personale	4.231	2.761	1.074	741	887

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	15,0	-	-
Edilizia industriale/logistica	85,0	100,0	100,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Centro logistico	Piacenza	Logistico	2022	19.900	100,0
Sede aziendale e centro distributivo	Roncade	Sede Aziendale	2021	23.468	100,0
Centro logistico	Mesero	Logistico	2021	21.523	100,0
Centro logistico	Bologna	Logistico	2021	13.042	100,0
Stabilimento produttivo vetrario	Boffalora	Industriale	2021	132.580	100,0

• 11 •

# Pizzarotti

Ridimensiona l'attività nell'edilizia privata (tradizionalmente all'estero) in presenza di una sempre maggior diversificazione negli altri settori della costruzione. Il conto economico resta deficitario e l'indebitamento finanziario eccessivo

La riduzione della quota in edilizia privata (da 15,2 a 8,2 percento) costa all'impresa parmense, nata come ditta individuale nel 1919, tre posizioni in classifica nonostante il fatturato cresca del 12,8 percento (dopo due anni di calo) superando il miliardo e conquistando il terzo posto tra le imprese generali.

Se nel 2021 l'*export* vale 54 percento dei ricavi, nell'edilizia privata l'estero incide per ben 90,5 percento (quasi solo in Europa poiché altrove sono in completamento commesse negli USA e in UAE dopo la rinuncia alla *joint venture* con il gruppo australiano RF Holdings, datata 2017.

Le infrastrutture si confermano il *core business* (58,8 percento del giro fatturato) e l'edilizia pubblica cresce (da 13,7 a 19,2 percento), la privata invece non porta alcuna nuova commessa negli ultimi tre esercizi. Svoltata esclusivamente in conto terzi si concentra al 94 percento in lavori ex-novo; la tipologia dominante è la direzionale/terziario (78 percento del fatturato) seguita dalla residenziale (15,5 percento) mentre la ricettiva crolla dal 55,7 al 6,5 percento su base annua.

Il conto economico 2021, in miglioramento rispetto alle forti perdite del 2020, è ancora deficitario: l'*ebitda* torna positivo ma solo per 542 mila euro, l'*ebit* riduce la perdita del 40,3 percento e il risultato netto, migliorato del 36 percento, resta negativo. La dinamica reddituale risente dei cattivi risultati consuntivati nella fase conclusiva di alcuni progetti all'estero dai quali, in attuazione alle linee strategiche del piano industriale, sta uscendo perché non rispondenti agli obiettivi di crescita e *de-risking*. Gli indicatori economici *adjusted* risultano positivi: *ebitda* ed *ebit* crescono del 6,3 e 1,3

percento (più 60,5 e 12,5 milioni in valore assoluto) a conferma della buona marginalità del portafoglio ordini nel quale le residue produzioni dei Paesi citati incidono per 4,1 percento.

Nemmeno lo stato patrimoniale è brillante: l'indebitamento finanziario netto, aumentato dell'1,5 percento, vale oltre il doppio del capitale netto, in calo del 21,9 percento.

Ma l'impresa è in sicurezza grazie all'appoggio di un *pool* di primarie banche.

Le migliori notizie arrivano dal portafoglio ordini, cresciuto del 18,4 percento grazie a contratti per 1,3 miliardi ma con quota di edilizia privata ridotta al 3,6 percento.

Il principale intervento privato, i cui lavori iniziati nel 2018 termineranno nel 2023, è la Kula Belgrade (che costa 165,2 milioni, 96 percento di pertinenza di Pizzarotti), torre di 168 metri, per cui si avvale di ATI Project per la progettazione esecutiva e fa parte del progetto immobiliare Belgrade Waterfront sviluppato da SOM.

Per il secondo anno consecutivo la forza lavoro cala (meno 7,9 percento) ma il costo del personale aumenta dell'8,1 percento.

Pizzarotti è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, redige un codice etico e ha appena ottenuto l'attestazione secondo la norma "ISO 30415:2021 – Human Resources Management – Diversity and Inclusion". Il bilancio è revisionato da PwC.

**SOCIETÀ:** Impresa Pizzarotti & C. S.p.A.

**INDIRIZZO:** Via Anna Maria Adorni, 1 - 43121 Parma

**SITO WEB:** pizzarotti.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	1.098.559	973.599	1.299.243	1.317.400	1.161.000
(di cui all'estero, in %)	54,0	56,6	65,2	65,6	61,5
Valore della produzione nella sola edilizia privata	90.056	147.996	340.561	298.478	234.867
(di cui all'estero, in %)	90,5	88,2	89,5	72,3	73,5
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	542	- 19.634	25.570	94.200	67.800
Ebit	- 65.082	- 108.952	-20.645	53.800	33.600
Utile al netto delle imposte	- 67.942	- 106.143	-9.924	6.321	17.969
Patrimonio netto	201.075	257.623	387.663	407.257	452.593
Posizione finanziaria netta	434.182	427.700	361.504	224.000	147.100
Portafoglio ordini a fine esercizio	5.071.000	4.281.392	5.831.995	6.342.700	6.011.600
(di cui all'estero, in %)	24,7	41,0	49,7	49,4	56,2
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	183.502	251.578	325.281	597.286	825.336
(di cui all'estero, in %)	52,3	68,0	77,2	79,3	91,2
Ordini acquisiti nell'esercizio	1.336.611	130.017	586.927	1.615.300	867.200
(di cui all'estero, in %)	-	100,0	57,8	41,6	68,7
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	-	-	-	323.403	161.336
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	51,6	85,2
Numero dipendenti	3.104	3.369	3.560	2.700	1.737
Dirigenti	72	72	87	85	78
Impiegati	1.326	1.384	1.479	1.282	1.029
Operai	1.706	1.913	1.994	1.334	631
Costo del personale	158.180	146.271	176.002	151.715	114.142

**TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	8,2	15,2	26,2
Edilizia pubblica	19,2	13,7	17,9
Immobiliare	0,8	0,1	2,7
Servizi	-	-	-
Concessioni	7,7	9,1	6,3
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	58,8	55,7	42,2
Altro (specificare)	5,4	6,2	4,7

**TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	15,5	10,0	26,1
Edilizia ricettiva	6,5	55,7	62,8
Edilizia terziaria/ direzionale	78,1	34,3	11,1
Edilizia industriale/ logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	94,0	97,7	94,8
Ristrutturazione	6,0	2,1	5,2

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Kula Tower	Belgrado - Serbia	Rezionario/ Direzionale	2018	165.234	96,0
Hotel Dorchester	Dubai - UAE	Ricettivo	2017	94.570	50,0
Ristrutturazione Hotel de la Ville	Roma - Italia	Ricettivo	2017	31.433	100,0
39 W 23rd Street	New York - USA	Terziario/ Direzionale	2017	38.924	100,0

• 12 •

## Costruzioni Generali Gilardi

Tornata la maggior impresa torinese totalmente attiva nell'edilizia privata, si dedica sempre più alla residenziale (e presidia il mercato milanese). Malgrado la crescita di fatturato calano tutti gli indici reddituali mentre l'indebitamento resta ben coperto dal patrimonio

L'impresa torinese fa di nuovo suo il primato cittadino, dopo averlo perso nella scorsa edizione della classifica in favore di Cogefa, grazie a una crescita del fatturato 2021 ben del 60,2 per cento che le fa guadagnare quattro posizioni: questo nonostante una quota di attività nell'edilizia privata leggermente scesa: dal 96,3 al 93 per cento.

CGG viene fondata nel 1960 ed è attiva esclusivamente in edilizia e nel mercato nazionale (i lavori per la ristrutturazione della "House of Wonders" di Zanzibar in Tanzania si sono conclusi portandosi una minima, per ora irripetibile quota di *export*) concentrandosi soprattutto nella piazza di Torino e in quella più promettente di Milano (dove ormai è "di casa").

L'attività nel privato, al 100 per cento per conto terzi, vede il residenziale raggiungere una quota del 59,7 per cento (nel 2019 era solo l'8,6 per cento) superando il terziario/direzionale (sceso in due anni dall'83,3 al 30,5 per cento), mentre l'industriale/logistica è limitato all'8,7 per cento. I lavori di ristrutturazione, che nel 2019 valevano per oltre la metà del totale, nell'ultimo esercizio scendono al 30,9 per cento.

Il bilancio civilistico 2021, se da una parte mostra una crescita che vale a Costruzioni Generali Gilardi il massimo giro d'affari del quinquennio, dall'altra vede un calo di tutti i dati reddituali al minimo dei cinque anni in esame: l'*ebitda* si riduce di un terzo, l'*ebit* si dimezza e l'utile netto scende del 72,2 per cento. Questo si spiega facilmente con le tensioni nei prezzi di tutto l'indotto dei cantieri.

Lo stato patrimoniale è caratterizzato da un indebitamento finanziario netto peggiorato sì del 19,2 per cento, ma ancora limitato e ampiamente coperto dal patrimonio netto che si attesta sui valori del 2020 (meno 0,8 per cento).

La riduzione del 63,5 per cento delle nuove acquisizioni riduce il portafoglio ordini (per il 60 per cento in edilizia privata) del 13,3 per cento. Tra i contratti firmati nel 2021 spiccano a Torino la ristrutturazione (del valore di 32 milioni) su progetto di ACPV Architects dell'ex-Caserma Ettore de Sonnaz che ospiterà i nuovi uffici di Reply, azienda di consulenza e servizi digitali, e quella (da 26 milioni, 60,3 per cento di pertinenza CGG) di una palazzina direzionale per conto di UnipolSai.

L'organico (nel quale sono presenti tre dirigenti) nel 2021 si riduce di una sola unità ma il costo del personale cresce del 17,2 per cento.

CGG è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2015, SA 8000:2014 e redige un codice etico.



**SOCIETÀ:** CGG Costruzioni Generali Gilardi Spa  
**INDIRIZZO:** Via Vincenzo Vela 42 - 10128 Torino  
**SITO WEB:** gilardi.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	94.900	59.234	91.867	76.929	81.620
(di cui all'estero, in %)	-	1,0	0,2	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	88.242	57.071	86.814	76.572	81.451
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	807	1.191	1.516	1.034	1.659
Ebit	344	722	1.086	583	1.261
Utile al netto delle imposte	119	428	722	310	756
Patrimonio netto	13.274	13.384	12.966	12.244	11.934
Posizione finanziaria netta	7.187	6.027	15.666	15.498	17.183
Portafoglio ordini a fine esercizio	242.599	279.964	181.429	131.767	126.699
(di cui all'estero, in %)	-	-	2,9	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	145.471	183.376	108.814	115.961	113.971
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	57.535	157.738	141.529	81.997	63.864
(di cui all'estero, in %)	-	-	3,8	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	50.337	131.633	79.667	78.562	50.980
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	86	87	82	85	90
Dirigenti	3	3	3	3	3
Impiegati	53	50	47	49	53
Operai	30	34	32	33	34
Costo del personale	5.935	5.064	5.656	5.519	5.392

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	92,9	96,4	94,5
Edilizia pubblica	7,1	3,6	5,5
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	59,7	31,5	8,6
Edilizia ricettiva	-	8,7	-
Edilizia terziaria/direzionale	30,5	49,7	83,3
Edilizia industriale/logistica	8,7	8,2	5,9
Altro (specificare)	1,1	1,9	2,2
Nuovo	69,1	68,8	46,7
Ristrutturazione	30,9	31,2	53,3

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ristrutturazione palazzina uffici Corso G. Galilei 12 Torino - UnipolSai Spa	Torino	Terziario/ Direzionale	3/12/2021	25.950	60,3
Ristrutturazione Ex Caserma ad uso uffici Via de Sonnaz 8 Torino - Reply Services Srl	Torino	Terziario/ Direzionale	9/4/2021	31.974	100,0
Palazzina uffici Via Caradosso 16 Milano - Caradosso 16 Srl	Milano	Terziario/ Direzionale	12/10/2020	9.550	100,0
Polo Urbano CityLife Milano - CityLife Srl	Milano	Residenziale	17/2/2020	57.500	100,0

. 13 .

## Devero Costruzioni

L'attività in proprio (anche nel settore ricettivo) supera quella in conto terzi mentre inizia la diversificazione produttiva dal residenziale al direzionale. I dati reddituali sono i più alti del quinquennio ma l'indebitamento risente della promozione immobiliare

Dopo l'alternanza di crescite e cali di fatturato che aveva caratterizzato l'ultimo quinquennio, l'impresa di Vimercate (MB) prosegue lo sviluppo già manifestato nel 2020 con un vera e propria "esplosione" del giro d'affari 2021, più che raddoppiato rispetto all'esercizio precedente, che le permette di guadagnare ben 16 posizioni in classifica. Essa sembra dovuta soprattutto al successo registrato nella promozione immobiliare

Nata nel 1993, Devero Costruzioni opera esclusivamente nell'edilizia privata, con un'attività in proprio che nell'ultimo esercizio è salita fino al 56,8 per cento, superando per la prima volta nel quinquennio il valore in conto terzi. Agli edifici residenziali, che negli ultimi anni hanno sempre rappresentato la totalità delle realizzazioni, nel 2021 si sommano lavori di edilizia terziaria/direzionali che raggiungono una quota del 6 per cento sui ricavi totali. L'attività riguarda per il 100 per cento nuove realizzazioni confermando la politica del triennio precedente di non occuparsi di ristrutturazioni.

Il gruppo di appartenenza diversifica la propria attività rispetto al *core business* nelle costruzioni anche nel settore ricettivo e in uno affine: il *wellness*.

Il giro d'affari record del 2021 porta benefici ai dati reddituali che raggiungono i massimi valori del quinquennio in tutte le voci: l'*ebitda* cresce del 56,1 per cento, l'*ebit* del 55,8 per cento e l'utile netto del 7,1 per cento.

L'importanza della promozione immobiliare di questa impresa spiega l'elevato valore dell'indebitamento finanziario netto che però, ridottosi nel 2021 del 7,1 per cento, mostra il miglior risultato dei cinque anni in esame ma resta quasi quattro volte superiore a un patrimonio netto, pur in crescita del 26,6 per cento.

Tra le nuove commesse spiccano tre complessi residenziali tra Milano e provincia: "Urban Garden", progetto di riqualificazione di un ex-deposito ATM in cui verranno realizzati 58 appartamenti con una corte di 3 mila mq. per conto di Bluestone; le residenze Greenway a Cascina Merlata, 170 appartamenti disposti su 11 piani su progetto di Beretta Associati e, a Gessate (MI), le prime due palazzine (su cinque previste) della residenza "I Gelsi" per un totale di 60 appartamenti.

Nonostante la grande crescita dimensionale la forza lavoro, che non annovera alcun dirigente, si riduce del 5,9 per cento senza peraltro impedire un incremento del costo del lavoro ben del 38 per cento.

Devero Costruzioni è in possesso della sola certificazione UNI EN ISO 9001:2015 e non rege a tutt'oggi un codice etico.

**SOCIETÀ:** Devero Costruzioni Spa

**INDIRIZZO:** Strada Provinciale per Villasanta, 17 - 20871 Vimercate (MB)

**SITO WEB:** [deverocostruzioni.it](http://deverocostruzioni.it)



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	87.835	41.603	35.894	39.298	26.752
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	87.835	41.603	35.894	39.298	26.752
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	43,2	61,2	56,3	66,8	70,0
Ebitda	11.064	7.088	2.670	2.399	5.538
Ebit	10.983	7.049	2.631	2.362	3.970
Utile al netto delle imposte	5.553	5.186	1.119	427	1.444
Patrimonio netto	27.381	21.621	16.345	15.892	15.468
Posizione finanziaria netta	100.778	108.525	114.471	132.812	116.441
Numero dipendenti	32	34	29	24	24
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	16	15	11	10	12
Operai	16	19	18	14	12
Costo del personale	1.807	1.309	1.338	1.295	1.484

**TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	94,0	100,0	100
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	6,0	-	-
Edilizia industriale/ logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Le Torri del Parco	Arcore	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Torre Parco - via Comasina	Milano	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Centro Commerciale Primavera	Gorgonzola	Terziario	n.d.	n.d.	100,0
Residenza il Sole	Gorgonzola	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Residenza Cusago Green	Cusago	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Bluestone	Milano	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Imm.re Viscontea	Opera	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0

. 14 .

## Cobar

Unica impresa del Meridione al top per una quota di edilizia privata più che raddoppiata su un fatturato consolidato cresciuto di poco meno ha spiccate qualifiche nel restauro soprattutto nel residenziale. Tutti i dati reddituali sono al record del quinquennio

L'unica rappresentante dell'Italia Meridionale (a cui si aggiunge un'impresa sarda) è protagonista del maggior balzo in classifica salendo dalla 50° alla 14° posizione grazie a una crescita di fatturato consolidato 2021 dell'85,7 per cento e a un incremento della quota in edilizia privata dal 33,4 al 68,8 per cento. L'impresa di Altamura (BA) nasce nel 2007 su iniziativa di Vito Matteo Barozzi che, già attivo nell'edilizia dal 1986, decide di unificare nel marchio Cobar l'organizzazione aziendale, il *know-how* e le commesse delle sue diverse imprese. Oggi la società è attiva esclusivamente in Italia (soprattutto Centro e Sud) nel settore edile, con una quota di lavori pubblici dimezzata nell'ultimo anno del 30,6 per cento. Nel privato il comparto predominante nel 2021 è il residenziale (salito dal 38,3 al 66,3 per cento), mentre il terziario/direzionale cala dal 55,4 al 23 per cento e l'industriale/logistico è limitato al 10,8 per cento. Molto importanti si confermano i lavori di ristrutturazione (con una spiccata qualifica nel restauro) che predominano sulle nuove realizzazioni con una quota dell'81,6 per cento.

Oltre alla cifra d'affari, anche tutti i valori reddituali del 2021 si attestano su livelli record del quinquennio: *ebitda* ed *ebit* più che raddoppiano e l'utile netto è ben sei volte maggiore rispetto al 2020.

Meno entusiasmante è la situazione finanziaria caratterizzata da un indebitamento netto appesantito del 28 per cento e che vale oltre il dop-

pio del patrimonio netto, nonostante l'aumento del 39,2 per cento di quest'ultimo.

Ottimo è invece l'andamento commerciale grazie a un portafoglio ordini (per il 58,5 per cento in edilizia privata) quasi triplicato che beneficia di nuove commesse due volte e mezzo maggiori che nell'esercizio precedente. Tra i nuovi contratti acquisiti nel 2021 si segnalano tre lavori di riqualificazione edilizia ed energetica (superbonus) di immobili residenziali a Bari e Barletta per un valore totale di 35,2 milioni. Inoltre, nel 2022, ha firmato il contratto per la riqualificazione a Roma dell'ex-Poligrafico dello Stato che ospiterà i nuovi uffici di Enel su progetto di ACPV Architects (per un importo di 70 milioni, 90 per cento di competenza Cobar).

L'organico cresce dell'11 per cento e si arricchisce di cinque nuovi dirigenti che si aggiungono ai quattro già presenti, con un incremento del costo del personale del 22,1 per cento.

Cobar possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007, ISO 37001:2016, ISO 39001:2012, UNI EN ISO 10005:2018, ISO/IEC 27000:2013, SA 8000:2014, ISO 45001:2018 e redige un codice etico.

**SOCIETÀ:** Cobar Spa

**INDIRIZZO:** Via Selva, 101 - 70022 Altamura (BA)

**SITO WEB:** cobargroup.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	125.821	67.754	49.358	50.959	62.180
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	86.614	22.655	8.620	-	60
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	93,6	91,7	100,0	-	-
Ebitda	13.121	5.649	4.247	4.539	3.976
Ebit	12.364	5.608	4.176	4.063	3.190
Utile al netto delle imposte	12.263	2.065	1.937	2.216	1.846
Patrimonio netto	30.250	21.726	19.248	17.411	15.495
Posizione finanziaria netta	63.616	49.689	35.782	37.883	38.126
Portafoglio ordini a fine esercizio	521.084	187.013	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	304.915	105.175	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	260.638	102.250	-	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	188.312	46.111	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	262	236	143	134	147
Dirigenti	9	4	2	-	-
Impiegati	53	37	33	35	35
Operai	200	195	108	99	112
Costo del personale	14.249	11.674	7.596	6.223	6.692

**TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	69,4	33,4	17,5
Edilizia pubblica	30,6	66,6	82,5
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	66,2	38,3	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	23,0	55,4	-
Edilizia industriale/ logistica	10,8	6,3	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	18,4	19,2	-
Ristrutturazione	81,6	80,8	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ex Poligrafico Dello Stato - Lavori Immobiliare in Piazza Verdi, da riconvertire in Uffici	Roma	Direzionale	2022	70.000	90,0
Lavori di riqualificazione edilizia ed energetica dell'immobile residenziale in Via Mameli 15,17	Bari	Residenziale	2021	10.182	100,0
Lavori di riqualificazione edilizia ed energetica dell'immobile residenziale in Via Quasimodo 5	Barletta	Residenziale	2021	7.547	100,0

• 15 •

# Borio Mangiarotti

Più che centenaria e attiva soprattutto a Milano è impegnata in ambiziosi e "firmati" progetti di rigenerazione urbana (forte anche di un socio finanziario come Värde Partners).

Se la redditività peggiora la posizione finanziaria netta attiva invece quadruplica

Nonostante per il quinto anno consecutivo prosegua il *trend* di crescita (nel 2021 del 10,6 per cento), l'impresa milanese perde quattro posizioni in questa edizione della classifica.

Fondata da Carlo Mangiarotti nel 1920 con il socio Filiberto Borio, dal 2019 l'impresa è affiancata nel proprio capitale da Värde Partners, società statunitense di investimenti che ne ha acquisito il 20 per cento dando nuovo impulso all'attività di sviluppo immobiliare a partire da un grande progetto di rigenerazione urbana come "SeiMilano", il cui *masterplan* è ideato dalla società di architettura MC A.

Borio Mangiarotti, che tra i propri quattro consiglieri delegati conta anche il presidente di Assimpredil Ance Regina De Albertis, è attiva esclusivamente in Italia (soprattutto nel ricco mercato milanese) e nell'edilizia privata che realizza in larga parte in conto proprio.

Tradizionalmente l'edilizia residenziale è il settore di riferimento (69 per cento del fatturato), seguito dal terziario/direzionale (21 per cento) e per la prima volta da quando è redatto questo rapporto dal ricettivo (ma limitato all'1 per cento). Tutti i lavori consistono in nuove realizzazioni mentre le ristrutturazioni sono del tutto assenti.

L'aumento della cifra d'affari civilistica 2021 non porta benefici alla redditività che al contrario peggiora in ogni sua voce: l'ebitda cala del 96,4 per cento, l'ebit passa da 2,7 milioni a meno 116 mila euro e l'utile netto si riduce dell'89,3 per cento.

Ottime notizie arrivano invece da un esame dello stato patrimoniale che per il secondo anno conse-

cutivo può vantare una posizione finanziaria netta attiva, più che quadruplicata rispetto al 2020, mentre il patrimonio netto si conferma ai livelli dell'esercizio precedente (più 0,3 per cento).

Il portafoglio ordini, cresciuto nell'ultimo anno del 17,6 per cento, si arricchisce di nuove commesse non solo legate al citato maxi-progetto "SeiMilano", come i lavori di bonifica del comparto residenziale R2 del valore di 16,5 milioni, ma anche per esempio la realizzazione della nuova residenza sanitario-assistenziale per persone con disabilità (RSD) per conto della onlus Casa dei Ragazzi IAMA a Olgiate Molgora (LC) del valore di 7,3 milioni.

La forza lavoro cresce dell'8,8 per cento raggiungendo il massimo valore del quinquennio: questo comporta un aumento del costo del personale, ma limitato all'11,7 per cento.

Borio Mangiarotti è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2021 è revisionato da Professional Audit Group.



**Borio  
Mangiarotti**

**SOCIETÀ:** Borio Mangiarotti Spa

**INDIRIZZO:** Via Lesmi, 11 - 20123 Milano

**SITO WEB:** boriomangiarotti.eu

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	84.960	76.810	52.945	44.391	33.073
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	84.960	76.810	52.945	44.391	33.073
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	283	7.826	- 729	1.450	- 5.955
Ebit	- 116	2.744	- 2.114	1.223	- 15.679
Utile al netto delle imposte	131	1.229	653	82	- 16.237
Patrimonio netto	47.859	47.728	35.365	29.712	29.630
Posizione finanziaria netta	- 9.808	- 2.269	18.345	26.222	24.397
Portafoglio ordini a fine esercizio	178.000	151.300	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	n.d.	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	62	57	56	56	56
Dirigenti	6	6	6	5	4
Impiegati	48	44	42	46	43
Operai	8	7	8	9	9
Costo del personale	4.921	4.406	4.365	4.052	3.695

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	69,0	80,0	80,0
Edilizia ricettiva	1,0	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	21,0	20,0	20,0
Edilizia industriale/ logistica	-	-	-
Altri ricavi	9,0	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Milano, Via dei Calchi Taeggi, Preliminary Works (Bonifica) Comparto R2 - Ariadne Sicaf S.p.A.	Milano	Residenziale e terziario	16.11.2021	16.500	100,0
Olgiate Molgora - Casa dei Ragazzi AMA Onlus	Lecco	Ricettivo	18.06.2021	7.300	100,0
Milano, Via dei Calchi Taeggi, Comparti R1 e C - Ariadne Sicaf S.p.A.	Milano	Residenziale e terziario	06.05.2020	91.258	100,0
Milano, Via dei Calchi Taeggi, Comparto T - DeA Capital Real Estate SGR - Fondo Park West	Milano	Direzionale	30.06.2020	59.371	100,0

• 16 •

## CO.GE.FA.

La seconda impresa torinese ha diversificato nel mercato della logistica creando una società *ad-hoc* (che oggi rappresenta un terzo della sua attività). L'utile netto più che raddoppia e per il primo anno appare un'interessante posizione finanziaria netta attiva

L'impresa torinese perde quest'anno due posizioni in classifica (e il primato cittadino) in favore di CGG nonostante la crescita del fatturato civilistico del 54,6 per cento anche per via di una riduzione della quota in edilizia privata da 67,3 a 60,1 per cento.

Cogefa nasce nel 1973 fondata dalla famiglia Fantini (arrivata alla terza generazione) come impresa generale che negli anni si è sempre più specializzata nell'edilizia privata, conservando però un 39,9 per cento del giro d'affari (in crescita nel 2021) nelle infrastrutture, settore nel quale ha anche lavorato oltre confine fino al 2020 (nel 2021 l'export si riduce allo 0,8 per cento).

Il gruppo è inoltre diversificato nella logistica con la società LMM Logistics, *provider* in grado di progettare, realizzare e gestire direttamente attività/appalti di logistica in tutto il territorio nazionale, nell'immobiliare tramite la società di *advisory* LMF, oltre che nella ristorazione e in un'azienda agricola.

Nel privato i ricavi sono ben suddivisi tra residenziale, ricettivo e industriale/logistico (tutti al 30 per cento), mentre il restante 10 per cento è rappresentato da edilizia terziaria/direzionale, tutti lavori eseguiti in conto terzi.

La cifra d'affari record registrata nel 2021 non mostra benefici uniformi a livello reddituale: se l'ebitda cresce del 39,3 per cento e l'utile netto più che raddoppia, un'ebit si riduce invece del 10,5 per cento.

Al contrario lo stato patrimoniale è foriero di tutte ottime notizie: l'indebitamento finanziario netto già limitato del 2020, nell'ultimo esercizio

si trasforma in posizione finanziaria attiva per 2,9 milioni e il patrimonio netto cresce del 5,8 per cento.

Il portafoglio ordini, grazie a nuove commesse più che raddoppiate (e per il 58,1 per cento riguardanti lavori di edilizia privata), si incrementa del 18,9 per cento. Tra i contratti firmati nel 2021 si segnalano la realizzazione del nuovo polo manifatturiero a Torino della *maison* della gioielleria Cartier (gruppo Richemont) del valore di 22,8 milioni, la costruzione di un nuovo edificio direzionale ad Alba (CN) per conto di Ferrero che sorgerà al posto dell'ex-Farnea del valore di 8 milioni, nonché le opere strutturali del "The Student Hotel" di Firenze Belfiore progettato dalla società di architettura Open Project, del valore di 16,5 milioni, oggi in fase di completamento.

Anche se in modo meno netto che non il giro d'affari, anche il personale (tra cui tre dirigenti) mostra un incremento del 28,1 per cento che porta a un aumento del costo del personale del 41,1 per cento.

Cogefa è certificata UNI EN ISO 9001:2015, ISO 45001:2018, BS OHSAS 18001:2007, UNI ISO 39001:2016 e SA 8000:2014 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2021 è revisionato da Deloitte & Touche.



**SOCIETÀ:** CO.GE.FA. Spa  
**INDIRIZZO:** Via Pianezza, 17 - 10149 Torino  
**SITO WEB:** cogefaspa.com

<b>DATI IN MIGLIAIA DI EURO</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Valore della produzione	137.603	88.993	70.566	73.966	64.542
(di cui all'estero, in %)	0,8	10,8	7,8	6,0	5,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	82.711	59.859	47.701	40.681	29.044
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	3.789	2.720	3.545	3.841	3.215
Ebit	1.501	1.678	2.288	2.186	1.433
Utile al netto delle imposte	2.444	513	775	1.253	621
Patrimonio netto	22.829	21.573	17.586	16.805	19.199
Posizione finanziaria netta	- 2.891	696	7.246	7.729	- 1.586
Portafoglio ordini a fine esercizio	476.007	400.183	268.223	230.589	182.615
(di cui all'estero, in %)	-	2,6	7,8	6,0	5,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	226.702	203.072	96.048	126.824	82.177
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	253.420	120.125	146.720	87.726	69.475
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	147.359	73.701	82.289	48.249	31.264
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	155	121	95	83	74
Dirigenti	3	3	4	4	2
Impiegati	83	61	49	36	34
Operai	69	57	42	43	38
Costo del personale	10.463	7.414	6.749	5.376	3.979

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	60,1	67,3	67,6
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	39,9	32,7	32,4
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	30,0	20,0	20,0
Edilizia ricettiva	30,0	40,0	50,0
Edilizia terziaria/ direzionale	10,0	20,0	15,0
Edilizia industriale/ logistica	30,0	20,0	15,0
Altro (specificare)	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realizzazione opere strutturali (Fase 2B) - TSH Belfiore	Firenze	Ricettivo	2021	16.542	100,0
Realizzazione Nuovo Edificio Ex-Farnea - Ferrero Management Services Italia Srl	Alba	Direzionale	2021	7.978	100,0
Realizzazione nuova manifattura - Polo Gioielleria Italia	Torino	Logistica	2021	22.794	100,0
Realizzazione Technical Center - Ferrero Management Services Italia Srl	Alba	Direzionale	2020	19.991	100,0

• 17 •

## Ing. Ferrari

Da una specializzazione nell'installazione di impianti tecnici è diventata *general contractor* di costruzioni industriali sofisticate, nelle quali opera per tre quarti del fatturato. I dati reddituali sono tutti in crescita e la posizione finanziaria netta resta attiva

L'impresa modenese guadagna cinque posizioni in classifica grazie all'incremento del giro d'affari 2021 del 37,9 per cento e alla crescita della quota di edilizia privata da 73,9 a 78 per cento.

Nata nel 1917 Ing. Ferrari si è da subito specializzata nella realizzazione di impianti per l'edilizia sviluppando solo più recentemente competenze tali da potersi porre sul mercato in qualità di *general contractor* a tutti gli effetti prediligendo costruzioni industriali sofisticate.

La posizione geografica al centro della "Motor Valley" ha permesso all'impresa di sviluppare rapporti privilegiati e duraturi con grandi marchi dell'industria *automotive* quali Ferrari, Lamborghini, Dallara e Ducati.

Negli ultimi anni ha finalizzato diverse operazioni di *m&a* volte sia alla diversificazione, come l'acquisto del 2018 del 75 per cento di Sae Scientifica, società attiva nel *global procurement* e nelle apparecchiature farmaceutiche, sia al rafforzamento della propria vocazione impiantistica, come quelle nel 2019 e 2021 di Team.Clima (servizi frigoriferi industriali e civili) e Techlan (sistemi ICT).

I ricavi in edilizia privata si concentrano per il 73,8 per cento nell'industriale/logistico e per il 25,5 nel terziario/direzionale, mentre il restante 0,7 per cento riguarda edifici ricettivi. I lavori sono in larga parte *ex-novo* (con una quota in crescita da 78,5 a 85 per cento) e solo marginalmente di ristrutturazioni.

Il conto economico civilistico 2021, oltre alla citata crescita di fatturato, mostra dati reddituali che dopo il calo del 2020 tornano a crescere: l'ebitda più che raddoppia, l'ebit aumenta di sei volte e l'utile netto di otto.

Anche lo stato patrimoniale mostra numeri confortanti con la posizione finanziaria netta attiva

che si conferma attiva anche se peggiorata del 32,1 per cento, mentre il capitale netto si incrementa del 32,7 per cento.

Il portafoglio ordini aumenta del 35,1 per cento ma riduce la quota in edilizia privata da 93,7 a 82,7 per cento nonostante nuove commesse nel settore incrementate del 5,1 per cento.

Tra i contratti acquisiti nel 2021 si segnalano: il nuovo *headquarter* di Bonfiglioli (motoriduttori) all'interno dell'avveniristico sito industriale "EVO" a Calderara di Reno (BO) su progetto della società Peter Pichler Architecture (12 milioni); lo IEO Proton Center, nuovo centro milanese per la terapia a protoni dell'Istituto Europeo di Oncologia progettato da General Planning (12 milioni); il nuovo campus universitario della Bologna Business School ideato da MCA (10 milioni) e il *vaccine department* di Fidia Farmaceutici ad Abano Terme (PD) (6,5 milioni).

Alla crescita dimensionale corrisponde un minor aumento della forza lavoro (più 3,6 per cento) ma un incremento del costo del personale del 22,1 per cento.

Ing. Ferrari è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 ed è attestata *Cribis rating* 1 (massimo livello di affidabilità in transazioni B to B), ma non redige un codice etico.



**SOCIETÀ:** Ing. Ferrari Spa

**INDIRIZZO:** Via Mons. G. Pistoni, 40 - 41123 Modena

**SITO WEB:** [ingferrari.it](http://ingferrari.it)



<b>DATI IN MIGLIAIA DI EURO</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Valore della produzione	96.157	69.709	71.462	51.994	47.026
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	75.000	51.500	52.650	36.703	34.020
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.090	892	2.687	1.905	1.617
Ebit	1.284	208	1.939	1.446	1.227
Utile al netto delle imposte	2.054	256	1.372	1.002	870
Patrimonio netto	8.312	6.263	6.007	4.635	5.750
Posizione finanziaria netta	- 6.530	- 9.620	- 711	- 8.061	- 4.627
Portafoglio ordini a fine esercizio	75.000	55.500	55.000	47.000	N.D.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	62.000	52.000	52.000	35.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	95.000	90.000	75.000	70.000	45.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	83.000	79.000	62.000	60.000	36.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	256	247	227	190	155
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	125	119	108	90	76
Operai	130	127	118	99	78
Costo del personale	15.217	12.460	12.536	10.555	8.586

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	35,0	33,5	33,0
Edilizia pubblica	-	-	0,2
Immobiliare	-	-	-
Servizi	25,0	24	23,2
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	40,0	42,5	43,6
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	0,7	0,5	0,7
Edilizia terziaria/ direzionale	25,5	19,0	21,0
Edilizia industriale/ logistica	73,8	80,5	78,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	85,0	78,5	75,0
Ristrutturazione	15,0	21,5	25,1

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Bonfiglioli Motoriduttori SpA - Realizzazione Nuovo Headquarter Torre Direzionale	Bologna	Direzionale	2021	12.000	100,0
Fidia Farmaceutici - Nuovo Vaccine department	Abano Terme	Industriale	2021	6.500	100,0
BBS Campus - Bologna Business School Nuovo Campus Universitario	Bologna	Terziario	2021	10.000	100,0
IEO Proton Center - Istituto Europeo di Oncologia	Milano	Ospedaliero	2021	12.000	100,0

• 18 •

## Di Vincenzo Dino & C.

Torna a crescere decisamente pur avendo rinunciato alla diversificazione nelle telecomunicazioni e nell'energia. I lavori (prestigiosi) di ristrutturazione sono cresciuti a un quarto del fatturato. Incrementa tutti i dati reddituali e non preoccupa l'indebitamento

L'impresa abruzzese nel 2021 mostra un'importante crescita di giro d'affari (più 50,1 per cento) dopo il lieve calo dell'esercizio precedente che ne aveva interrotto il *trend* positivo. Le nuove dimensioni e la quota in edilizia privata leggermente incrementata (da 70,7 a 71,1 per cento) le permettono di scalare otto posizioni in classifica.

Nata nel 1952 a San Giovanni Teatino (CH) dalla fusione con la ditta individuale Cardano Franceschino, Di Vincenzo Dino & C. oggi fa parte del gruppo familiare finanziario di promozione immobiliare Igefi, che ha rinunciato alla diversificazione nei settori delle telecomunicazioni e dell'energia che presidiava dal 1994 con la società Ceit, venduta al gruppo francese Circet all'inizio di quest'anno ma la mantiene alla grande con la partecipazione del 36 per cento in Bonatti, società impiantistica che realizza (soprattutto all'estero) *pipeline*, sesta nella nostra classifica delle imprese generali e specialistiche.

L'impresa ha il proprio *core business* nell'edilizia che tra pubblico e privato vale l'85,7 per cento del fatturato totale, mentre le infrastrutture sebbene in crescita si limitano al 5,2 per cento.

Nel privato, la tipologia di edifici prevalente è il terziario/direzionale (scesa però dal 45,3 al 40,8 per cento), seguita dal residenziale salito al 35,5 per cento e dal ricettivo sceso al 20,9 per cento, mentre l'industriale/logistico è sempre più marginale (2,8 per cento). In crescita sono i lavori (anche prestigiosi) di ristrutturazione che si incrementano dal limitato 4,7 per cento del 2020 al 25,5 per cento dell'ultimo esercizio.

Il conto economico civilistico 2021 vede incrementare oltre ai ricavi anche tutti i dati reddituali a

partire dall'ebitda, che sale del 56,3 per cento, l'ebit, più 43,7 per cento e l'utile netto, più 54,4 per cento.

A livello finanziario l'indebitamento netto oltre sei volte maggiore rispetto al 2020 resta comunque ampiamente coperto dal patrimonio netto in crescita del 6,4 per cento.

Le nuove commesse, ridotte per il terzo esercizio consecutivo (meno 12,2 per cento rispetto al 2020), porta a un calo del 14,6 per cento del portafoglio ordini (ma con quota in edilizia privata salita da 73,2 a 83,2 per cento). Tra i 70 milioni di nuovi ordini nel privato si segnala il *restyling* degli uffici di Fameccanica (gruppo attivo nell'automazione e robotica per l'industria) a San Giovanni Teatino per un valore di 7,2 milioni.

Nonostante il deciso aumento di fatturato l'organico cresce del solo 5,9 per cento (con l'aggiunta di un nuovo dirigente rispetto ai cinque già presenti) ma il costo del personale si aggrava del 20,6 per cento.

Di Vincenzo Dino & C. possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014, UNI ISO 30415:2021, ha ottenuto tre stelle di *rating* di legalità e redige un codice etico.



**SOCIETÀ:** Di Vincenzo Dino & C. Spa

**INDIRIZZO:** Via Aterno, 108 - 66020 San Giovanni Teatino (CH)

**SITO WEB:** dvc.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	101.632	67.694	69.967	56.742	42.262
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	72.240	47.886	51.500	37.087	27.008
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	3.658	2.340	2.170	2.323	1.741
Ebit	2.326	1.619	1.244	1.390	819
Utile al netto delle imposte	1.595	1.033	624	956	447
Patrimonio netto	27.637	25.982	25.006	24.381	23.426
Posizione finanziaria netta	8.148	1.308	6.447	7.887	9.290
Portafoglio ordini a fine esercizio	138.850	162.532	173.100	163.942	84.259
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	115.530	118.896	143.305	137.653	68.820
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	71.087	80.998	85.076	132.034	32.410
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	69.685	71.955	79.819	107.405	22.769
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	179	169	146	148	127
Dirigenti	6	5	5	5	5
Impiegati	87	84	68	52	47
Operai	86	80	73	91	75
Costo del personale	10.967	9.094	8.505	8.470	7.648

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	73,9	74,5	80,6
Edilizia pubblica	11,8	16,0	11,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	0,4	2,4
Infrastrutture	5,2	2,4	0,6
Altro (specificare)	9,1	6,7	5,4

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	35,5	16,9	
Edilizia ricettiva	20,9	32,1	20,6
Edilizia terziaria/ direzionale	40,8	45,3	53,0
Edilizia industriale/ logistica	2,8	5,7	8,2
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	74,5	95,3	81,8
Ristrutturazione	25,5	4,7	18,2

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Fameccanica Restyling San Giovanni Teatino (CH)	Chieti Italia	Industriale/ Logistica	2021	7.180	60,0
Incubatorio avicolo Larino (CB) - La Pellegrina spa	Campobasso Italia	Industriale/ Logistica	2020	11.242	100,0
Immobile Monza Arborea Living	Milano Italia	Residenziale	2020	14.112	100,0
Completamento uffici direzionali Spoltore - Fater spa	Pescara Italia	Terziario/ Direzionale	2019	13.000	100,0

• 19 •

## SMV Costruzioni

Opera quasi esclusivamente in edilizia privata (per quasi la metà nel terziario/direzionale) ma soffre il forte aumento dei costi con conseguente pressione sui margini di bilancio (in controtendenza all'aumento di fatturato) e torna a un leggero indebitamento

L'impresa di Telgate (BG) si conferma nel 2021 in 19° posizione, dopo averne scalate dieci nella classifica precedente, perché aumenta il fatturato (per il 99,3 per cento in edilizia privata) del 29,4 per cento.

Nata ad Albano S. Alessandro (BG) nel 2001 SMV Costruzioni è un'impresa il cui fondatore è oggi affiancato dai tre figli. Si specializza nel conto terzi con attività concentrata in Lombardia (soprattutto a Milano) ma non sono mancate in passato alcune incursioni all'estero in Repubblica Ceca, in Marocco e a St. Vincent e Grenadine (Caraibi). La realizzazione di edifici terziari/direzionali pesa per il 45 per cento dei ricavi, il residenziale vale il 25, il ricettivo il 18, mentre l'industriale/logistico è limitato al 12. L'impresa ha preferito non puntare sul mercato del *superbonus* incrementando anzi la quota di lavori *ex-novo* (da 48 a 62 per cento) rispetto alle ristrutturazioni.

Nel 2021 l'aumento dei costi di produzione impatta sui margini: essi non seguono il *trend* di sviluppo del fatturato, se l'*ebitda* cresce del 33,7 per cento *ebit* e utile netto calano rispettivamente del 5,2 e del 28 per cento rispetto ai già limitati importi del 2020.

Lo stato patrimoniale, dopo un solo esercizio caratterizzato da una posizione finanziaria netta attiva, torna a mostrare un indebitamento netto di 3,8 milioni quasi interamente dovuto a un finanziamento ottenuto per acquistare l'intero compendio industriale della sede di Telgate. I debiti non destano comunque preoccupazioni in quanto ben coperti da un patrimonio netto incrementato del 7,9 per cento.

Il portafoglio ordini cala del 7,7 per cento scontando un meno 25 per cento di nuovi contratti. Tra gli ordini acquisiti nel 2021 si segnalano a Milano

i lavori per il complesso residenziale East Garden, progettato da Caputo Partnership International nell'ex-area industriale De Nora (19,5 milioni) e quelli per la riqualificazione dell'edificio ex-SIP sul Naviglio Pavese in un hotel quattro stelle da 113 camere su progetto dello studio Roberto Murgia Architetto (16,5 milioni).

Del 2022 sono invece i contratti per quattro complessi residenziali milanesi: "Giardini degli Ulivi", iniziativa sviluppata direttamente da SMV Costruzioni in un'ex-area industriale a Sesto S. Giovanni (MI) da 13,7 milioni, "Moscovia 64", edificio abitativo milanese progettato da Lombardini22 da 12 milioni, "Bosconavigli" su progetto di Stefano Boeri Architetti e Arassociati che prevede un bosco privato di 3.550 mq e uno pubblico di 7.850 mq firmati AG&P Greenscape e "Adamello 10", parte della rigenerazione dello scalo di Porta Romana, che prevede un edificio basso e una torre di 16 piani progettati da Arassociati.

L'organico cresce del 10,3 per cento con un aumento del 19,9 per cento del costo del personale.

Smv Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 ed è inserita nella *white list* della prefettura di Bergamo delle società non soggette a tentativi di infiltrazione mafiosa.



**SOCIETÀ:** SMV Costruzioni Srl

**INDIRIZZO:** Via Giuseppe Verdi, 48 - 24060 Telgate (BG)

**SITO WEB:** smvcostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	71.800	55.504	43.682	37.567	28.594
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	71.292	54.772	43.130	37.391	28.080
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	1,0	2,8
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	1.823	1.364	1.901	2.788	2.110
Ebit	801	950	870	2.005	1.397
Utile al netto delle imposte	620	861	420	1.369	920
Patrimonio netto	9.041	8.377	7.219	6.798	5.429
Posizione finanziaria netta	3.848	- 3.079	1.341	4.391	2.421
Portafoglio ordini a fine esercizio	120.000	130.000	104.000	76.000	45.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	1,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	120.000	130.000	104.000	76.000	45.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	1,0
Ordini acquisiti nell'esercizio	60.000	80.000	71.000	56.000	29.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	60.000	80.000	71.000	56.000	29.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	75	68	58	44	42
Dirigenti	1	1	-	-	-
Impiegati	40	34	30	21	18
Operai	34	33	28	23	24
Costo del personale	5.293	4.415	4.071	2.995	2.670

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	99,3	98,7	98,7
Edilizia pubblica	0,2	0,6	0,4
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	0,5	0,7	0,9

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	25,0	29,0	24,0
Edilizia ricettiva	18,0	21,0	26,0
Edilizia terziaria/ direzionale	45,0	33,0	37,0
Edilizia industriale/ logistica	12,0	17,0	13,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	62,0	48,0	55,0
Ristrutturazione	38,0	52,0	45,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Edificio residenziale in via Moscova 64 Milano - Moscova 64 srl	Milano	Residenziale	2022	12.000	100,0
East Garden via dei Canzi - Aroned 2001 srl	Milano	Residenziale	2021	19.457	100,0
Ristrutturazione edificio alberghiero zona Navigli Milano - Bettinelli 3 srl	Milano	Ricettivo	2021	16.492	100,0

· 20 ·

## Sercos

L'espansione del fatturato dell'impresa bergamasca/milanese vale ben un terzo, realizzato interamente in edilizia privata e nel Nord Italia. I dati reddituali tornano a crescere, così come il capitale netto: la posizione finanziaria netta resta attiva

La terza impresa bergamasca (ma con sede legale a Milano) guadagna dieci posizioni in classifica grazie a una crescita del fatturato civilistico 2021 ben del 65,7 per cento.

Sercos Servizi Costruzioni nasce nel 1986 a Martinengo (BG) e poi nel 1993 viene acquistata dalla famiglia Edossi che apre all'ingresso di nuovi soci. Nell'ottica di darsi una struttura patrimonialmente più solida e organizzata, negli ultimi anni l'azienda ha cambiato ragione sociale passando da società a responsabilità limitata a società per azioni.

Oggi opera esclusivamente nell'edilizia privata e nel Nord Italia, con particolare attenzione al mercato milanese: realizza soprattutto edifici direzionali/terziari (per il 70 per cento del fatturato) ma i suoi lavori negli anni hanno spaziato anche nell'edilizia residenziale (il cui peso è valutabile in un 30 per cento) e, marginalmente nella ricettiva, commerciale, ecc. L'attività nelle ristrutturazioni incide tradizionalmente per il 70 per cento del fatturato

Dopo due anni di calo il conto economico 2021 torna a registrare dati reddituali in significativa crescita ritornando sui livelli del 2018: in particolare l'ebitda sale del 77,6 per cento, l'ebit dell'80,9 per cento e l'utile netto del 75,2 per cento.

Lo stato patrimoniale è caratterizzato da un capitale netto in crescita del 7,1 per cento e soprattutto da una posizione finanziaria netta che, pur peggiorata su base annua del 25,2 per cento, si conferma attiva per 8,8 milioni.

Il portafoglio ordini si arricchisce di numerosi nuovi contratti a Milano tra cui la riqualificazione per conto della società di promozione immobiliare Prelios di una palazzina risalente agli anni '60 per la realizzazione di "Roncaglia 12", edificio residenziale di 10 piani progettato da Garretti Associati (12 milioni); la trasformazione dell'ex-garage multipiano "Traversi" (datato 1939 e firmato da Giacomo De Min) in uno *shopping center* per conto di Invesco REM (10 milioni) progettato da un team coordinato da SPI, nonché, per conto di DEA Capital Real Estate, la completa ristrutturazione dell'ex-sede di Monte dei Paschi di Siena, su progetto di Asti Architetti, in un palazzo per uffici con ampi spazi commerciali aperti alla città.

Nonostante la decisa crescita della cifra d'affari l'organico rimane stabile rispetto all'esercizio precedente (pareggiando il valore più basso del quinquennio) confermando la presenza di due dirigenti, ma nonostante questo il costo del personale aumenta del 10,3 per cento.

Sercos è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ma non redige un codice etico.

**SOCIETÀ:** SERCOS Servizi Costruzioni Spa

**INDIRIZZO:** Via Bigli, 2 - 20121 Milano

**SITO WEB:** sercos-spa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	66.807	40.311	46.940	39.720	40.551
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	66.807	40.311	46.940	39.720	40.551
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	3.315	1.867	2.626	3.305	2.242
Ebit	3.111	1.720	2.498	3.172	1.314
Utile al netto delle imposte	2.222	1.268	1.783	2.128	823
Patrimonio netto	13.923	13.001	12.033	10.749	9.082
Posizione finanziaria netta	- 8.776	- 11.734	- 12.747	- 8.288	- 1.310
Numero dipendenti	48	48	50	52	58
Dirigenti	2	2	2	2	2
Impiegati	18	18	18	19	20
Operai	28	28	30	31	36
Costo del personale	3.847	3.488	3.606	3.617	3.639

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	n.d.	n.d.	30,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	70,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	n.d.	n.d.	30,0
Ristrutturazione	-	-	70,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Via Bagutta - Invesco Rem	Milano	Terziaria/ Direzionale	2021	10.000	n.d.
Via Roncaglia - Prelios Sgr	Milano	Terziaria/ Direzionale	2021	12.000	n.d.
Corso Vittorio Emanuele - Generali Spa	Milano	Terziaria/ Direzionale	2021	9.200	n.d.

. 21 .

## Cospe

L'impresa bergamasca continua una crescita nell'edilizia (quasi solo privata) che interessa l'industriale/logistico ma si amplia nel residenziale e direzionale. Non solo i dati reddituali sono in calo ma l'indebitamento cresce causato da iniziative in conto proprio

La quarta impresa bergamasca mantiene la stessa posizione in classifica grazie all'aumento del fatturato nell'edilizia privata del 20,8 per cento (e del 21,8 per cento del totale). Prosegue così un percorso di crescita che le permette di incrementare di oltre otto volte le dimensioni che aveva nel 2015.

Cospe nasce nel 2005 a San Paolo d'Argon (BG) ed è attiva esclusivamente in edilizia (solo per lo 0,9 per cento pubblica) lavorando solo in Italia (in particolare del Nord) per l'81,9 per cento in conto terzi (valeva il 100 per cento dei ricavi fino al 2018). L'aumento dell'attività in conto proprio è legato all'iniziativa di riqualificazione dell'area dismessa dell'ex-Mira Lanza di Genova, acquistata per 9,5 milioni e per la quale prevede un importante investimento pluriennale.

Se la realizzazione di edifici industriali/logistici si conferma il *core business*, il suo peso sui ricavi 2021 si riduce da 64,6 a 48,9 per cento in favore del residenziale (salito al 23,1 per cento) e del terziario/direzionale (16,8 per cento), mentre cala l'edilizia ricettiva da 14,1 a 11,2 per cento. Le nuove realizzazioni continuano a rappresentare la grande maggioranza degli interventi anche se le ristrutturazioni crescono nel 2021 dal 5 al 9,7 per cento.

Sebbene il giro d'affari continui a crescere, lo stesso non si può dire per i dati reddituali che nel 2021 risentono del forte incremento del prezzo dei materiali e dei noleggi evidenziando cali in tutti i loro numeri: l'*ebitda* si riduce del 13,8 per cento, l'*ebit* del 14,9 per cento e l'utile netto del 19 per cento.

A livello finanziario si registra un grande aumento dell'indebitamento netto (oltre otto volte

superiore al limitato valore del 2020) interamente legato al citato incremento delle iniziative in conto proprio che ha richiesto maggiori investimenti nell'esercizio. Il patrimonio netto, pur salito del 29 per cento, non è più sufficiente a coprire i debiti.

La crescita dimensionale sembra destinata a proseguire nel 2022 grazie a un portafoglio ordini che, registrando un più 12,2 per cento, raggiunge il massimo valore del quinquennio.

Tra i nuovi contratti acquisiti si segnala il centro polifunzionale che sorgerà all'interno del polo terziario "Energy Park" di Vimercate (MB): un edificio direzionale di 5 mila mq di superficie complessiva progettato da Garretti Associati e del valore di 12,1 milioni.

All'aumento del fatturato corrisponde la crescita della forza lavoro (più 19,5 per cento, ma ancora senza alcun dirigente), con un conseguente incremento del costo del personale del 26 per cento.

Cospe è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex -dlgs 231/01, è inserita nella *white list* della prefettura di Bergamo delle società non soggette a tentativi di infiltrazione mafiosa e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2021 è revisionato da Revidea.

**SOCIETÀ:** Cospe Srl

**INDIRIZZO:** Via Mortini, 16 - 24060

San Paolo d'Argon (BG)

**SITO WEB:** [cospe.eu](http://cospe.eu)



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	65.580	53.847	45.020	30.185	26.218
(di cui all'estero, in %)	-	-	0,4	0,8	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	65.006	53.807	45.020	30.185	26.218
(di cui all'estero, in %)	-	-	0,4	0,8	-
(di cui per conto terzi, in %)	81,9	97,7	96,7	100,0	100,0
Ebitda	4.231	4.906	3.682	2.990	3.010
Ebit	3.852	4.524	3.367	2.526	2.792
Utile al netto delle imposte	2.669	3.295	2.382	1.773	1.981
Patrimonio netto	12.718	9.861	6.562	4.288	2.566
Posizione finanziaria netta	16.720	2.024	1.777	1.670	938
Portafoglio ordini a fine esercizio	62.034	55.299	41.696	39.656	31.645
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	0,5	0,7
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	61.581	54.907	41.696	39.656	31.645
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	49	41	34	26	19
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	26	21	15	11	9
Operai	23	20	19	15	10
Costo del personale	3.047	2.419	1.953	1.350	895

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	99,1	99,9	100,0
Edilizia pubblica	0,9	0,1	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	23,1	11,4	11,0
Edilizia ricettiva	11,2	14,1	10,0
Edilizia terziaria/ direzionale	16,8	9,9	7,0
Edilizia industriale/ logistica	48,9	64,6	72,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	90,3	95,0	89,0
Ristrutturazione	9,7	5,0	11,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Completamento Hotel Via Briantea	Bergamo	Alberghiero	2020	12.400	n.d.
Complesso Residenziale Via Olgiati	Milano	Residenziale	2020	7.392	n.d.
Deposito Surgelato	Verona	Industriale	2020	12.300	n.d.
Centro Polifunzionale	Vimercate	Direzionale-Uffici	2021	12.089	n.d.

• 22 •

## Nessi & Majocchi

Cresciuta di quasi un terzo raggiungendo il maggior fatturato del quinquennio l'impresa comasca opera solo per conto terzi e porta l'edilizia residenziale a oltre metà dei ricavi. I dati reddituali tornano a crescere e l'indebitamento migliora così come cresce il capitale netto

Grazie a un incremento del fatturato civilistico 2021 del 31,2 per cento l'impresa comasca avanza di due posizioni e raggiunge le massime dimensioni degli ultimi cinque anni.

Fondata nel 1926 da Venanzio Nessi e Angelo Majocchi, la società che in passato era attiva in opere civili, oggi si specializza esclusivamente in edilizia privata lavorando prevalentemente in Italia (soprattutto tra le province di Como e Milano) anche se non mancano rare commesse all'estero (che nel 2021 pesa per l'1,7 per cento del giro d'affari): due esempi sono il nuovo *headquarter* del gruppo farmaceutico Ferring a Copenaghen e l'ammodernamento dell'hotel Safir ad Algeri (rispettivamente in associazione con Mangiavacchi Pedercini, dal 2020 fusa in Impresa Percassi, e con Cogevi).

Nessi & Majocchi lavora al 100 per cento in conto terzi e nell'ultimo esercizio dà impulso al settore residenziale, il cui peso sul fatturato sale da 37,8 a 59,4 per cento, mentre quote minori sono rappresentate dal terziario/direzionale (19,1 per cento), ricettivo (11,1 per cento) e industriale/logistico (salito da 0,2 a 5,3 per cento). Nonostante alcune opportunità fornite da interventi con il "superbonus" i lavori di ristrutturazione, che nei due esercizi precedenti rappresentavano la maggioranza, nel 2021 calano al 34,6 per cento in favore di realizzazioni *ex-novo*.

Il conto economico civilistico 2021, oltre alla crescita della cifra d'affari, mostra dati reddituali di nuovo in aumento dopo un biennio di cali: l'ebitda quadruplica, l'ebit è sei volte superiore e il risultato netto, dopo la perdita del 2020, torna in utile per 458 mila euro.

Simile è l'andamento dello stato patrimoniale che mostra l'indebitamento finanziario netto migliorare del 38,4 per cento dopo due anni di peggio-

ramenti, risultando ampiamente coperto dal capitale netto, in crescita del 3,1 per cento.

Il portafoglio ordini può contare su diverse nuove commesse acquisite durante l'esercizio a partire dalla rigenerazione di un ex-stabilimento industriale milanese in edificio a uso terziario che va ad ampliare il Certosa District nell'ex-area de "La Forgiatura" su progetto di Giuseppe Tortato Architetti (12 milioni); "The Nest" complesso residenziale a Milano che sorgerà al posto di un parcheggio multipiano su progetto dello studio Barreca & La Varra (11 milioni); i lavori di manutenzione straordinaria (superbonus 110%) di un grande complesso residenziale a Cologno Monzese (MI) del valore di 23 milioni e il nuovo sito produttivo di Vetropack (imballaggi in vetro) a Boffalora sopra Ticino (MI) in collaborazione con l'impresa GSE Italia (8 milioni).

Nonostante la crescita della cifra d'affari l'organico resta invariato, ma il costo del personale aumenta del 19 per cento.

Nessi & Majocchi è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ha ottenuto il *rating* di legalità, è inserita nella *white list* della prefettura di Como (che monitora l'assenza di infiltrazioni mafiose) e redige un codice etico.



NESSI & MAJOCCHI

**SOCIETÀ:** Nessi & Majocchi Spa

**INDIRIZZO:** Via Regina Teodolinda, 49/a - 22100 Como

**SITO WEB:** [nessimajocchi.it](http://nessimajocchi.it)

<b>DATI IN MIGLIAIA DI EURO</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Valore della produzione	64.222	48.964	40.478	43.781	37.067
(di cui all'estero, in %)	1,7	4,6	5,4	3,5	n.d.
Valore della produzione nella sola edilizia privata	64.222	48.964	40.478	43.781	36.797
(di cui all'estero, in %)	1,7	4,6	5,4	n.d.	n.d.
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	1.656	411	1.214	2.774	2.576
Ebit	1.337	204	797	1.989	2.228
Utile al netto delle imposte	458	-395	137	852	1.065
Patrimonio netto	15.305	14.847	14.622	15.147	15.617
Posizione finanziaria netta	7.320	11.883	10.308	7.709	11.559
Numero dipendenti	74	74	71	72	71
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	59	59	55	55	53
Operai	15	15	16	17	18
Costo del personale	6.338	5.326	5.536	5.414	5.436

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	59,4	37,8	38,5
Edilizia ricettiva	11,1	35,5	21,1
Edilizia terziaria/direzionale	19,1	17,2	39,6
Edilizia industriale/logistica	5,3	0,2	-
Altro (specificare)	5,1	9,3	0,8
Nuovo	65,4	45,8	44,4
Ristrutturazione	34,6	54,2	55,6

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
GSE/Vetropack	Milano-prov.	Industriale	2021	8.000	100,0
Fontana	Milano	Residenziale	2021	11.000	100,0
Realstep	Milano	Terziario	2021	12.000	100,0
Boccaccio	Milano-prov.	Residenziale	2021	23.000	100,0

• 23 •

## Ediltecno Restauri

L'impresa milanese ferma la corsa in classifica ma si segnala per lavori di restauri sempre più prestigiosi (con grandi nomi dell'architettura). Aumenta la redditività (perché è selettiva nello scegliere i contratti) e per la prima volta porta il debt equity sotto la soglia dell'unità

Nonostante la crescita della cifra d'affari civilistica 2021 dell'8,1 per cento, l'impresa milanese perde otto posizioni in classifica dopo averne guadagnate 15 nella scorsa edizione.

Ediltecno Restauri viene fondata nel 1976 a Opera (MI) specializzandosi, come indica la ragione sociale, in lavori di restauro e manutenzione di particolare impegno che nel 2021 pesano ancora per l'89,8 per cento del fatturato (in calo rispetto al 99,6 per cento del 2020).

La società opera esclusivamente in edilizia privata e nel solo territorio nazionale (unica eccezione un cantiere in Egitto tra il 2016 e il 2018) concentrandosi soprattutto nel capoluogo lombardo anche se in maggio ha inaugurato a Torino il terzo polo museale "Gallerie d'Italia" progettato da aMDL Circle per conto di Intesa Sanpaolo nella storica sede di Palazzo Turinetti e nell'ottobre 2021 a Firenze il 25 Hours Hotel firmato da GLA.

Prestigiosi sono anche i lavori di restauro del Palazzo Bocconi-Rizzoli-Carraro per trasformarlo nel nuovo museo di arte etrusca della Fondazione Luigi Rovati a Milano, su progetto di MC A (Mario Cucinella Architects), inaugurato in settembre.

Il settore predominante di attività si conferma l'edilizia terziaria/direzionale che pesa sul fatturato per il 64,4 per cento, seguita dal residenziale (24,2 per cento) e dal ricettivo (11,4 per cento).

La redditività segue il trend del giro d'affari e prosegue la crescita che ha caratterizzato l'intero quinquennio: l'*ebitda* aumenta del 19,1 per cento, l'*ebit* del 20,9 per cento e l'utile netto del 25,1 per cento.

Ottimo anche l'andamento a livello di stato patrimoniale che grazie alla riduzione dell'indebita-

mento finanziario netto del 74,4 per cento e all'incremento del capitale netto del 9,3 per cento, per la prima volta nel periodo in esame vede scendere il *debt equity* sotto la soglia dell'unità.

Il portafoglio ordini aumenta a sua volta del 33,9 per cento arricchendosi di due commesse per la realizzazione di edifici alti a Milano: le "Trilogy Towers", complesso residenziale composto da tre torri (altezza massima 69 metri) progettato dallo studio BAEC per conto di AbitareIn (26,9 milioni), e "Skydrop", grattacielo direzionale di 96 metri firmato PRP Architettura per conto di Carfin 92 (26,4 milioni).

Sempre in tema di *tall buildings*, nel 2022 si è aggiudicata il contratto per il *fit-out* di Gioia 22, edificio direzionale di 121 metri progettato da Pelli Clarke Pelli e realizzato da Colombo Costruzioni che ospiterà uffici di Intesa Sanpaolo (17,1 milioni).

Nonostante la produzione continui a crescere, l'organico cala del 3,6 per cento dopo tre anni di "immobilismo" e il costo del personale rimane stabile rispetto al 2020 (più 0,3 per cento).

Ediltecno Restauri possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e redige un codice etico.



**SOCIETÀ:** Ediltecno Restauri Srl  
**INDIRIZZO:** Via Staffora, 15 - 20090 Opera (MI)  
**SITO WEB:** ediltecnorestauri.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	64.023	59.222	42.397	38.598	21.962
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	0,2	0,1
Valore della produzione nella sola edilizia privata	64.023	59.222	42.397	38.274	20.978
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	0,2	0,1
Ebitda	779	654	467	485	284
Ebit	631	522	352	339	191
Utile al netto delle imposte	339	271	140	134	76
Patrimonio netto	3.999	3.660	1.663	1.523	1.389
Posizione finanziaria netta	1.335	5.221	3.446	3.005	2.195
Portafoglio ordini a fine esercizio	79.000	59.000	55.000	50.000	40.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	79.000	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	20.000	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	20.000	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	53	55	55	55	41
Dirigenti	1	-	1	-	-
Impiegati	38	40	37	33	24
Operai	14	15	17	22	17
Costo del personale	3.843	3.832	3.667	3.567	2.799

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	24,2	10,8	15,4
Edilizia ricettiva	11,4	31,1	17,0
Edilizia terziaria/direzionale	64,4	58,1	62,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	5,6
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	10,2	0,4	5,7
Ristrutturazione	89,8	99,6	94,3

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Fit-out immobile direzionale Via M. Gioia 22	Milano, Italia	Terziario/ Direzionale	2022	17.100	100,0
Torre ad uso uffici "Skydrop"	Milano, Italia	Terziario/ Direzionale	2021	26.381	60,0
Lavori di ristrutturazione porzione di stabile per la realizzazione del nuovo Polo Museale "Gallerie d'Italia", Piazza San Carlo 156 - Torino	Torino, Italia	Residenziale	2020	16.651	100,0
Segreen Project - Nuova costruzione e ristrutturazione edifici, aree esterne e piani interrati - Segrate (MI), Europa Risorse SGR	Segrate (MI), Italia	Terziario/ Direzionale	2020	31.396	68,6

• 24 •

## Garc

L'impresa del Modenese riduce la quota dell'edilizia privata a un terzo (soprattutto nel settore industriale e logistico). Grazie a una specializzazione nelle demolizioni il portafoglio ordini raggiunge il record. Sia il conto economico che lo stato patrimoniale migliorano

Dopo un anno di assenza (per lo *choc* causato dalla pandemia) l'impresa di Carpi (MO) torna a partecipare a questa ricerca inserendosi in 24° posizione (era 22° due anni fa) registrando una crescita della cifra d'affari consolidata del 15,6 per cento, ma una quota in edilizia privata ridotta da 77,9 a 68,8 per cento.

Garc nasce a metà degli anni '70 come società di servizi per l'edilizia in grado di assumersi l'intera esecuzione dei lavori con proprie maestranze e parco macchine per il movimento terra. L'impresa ha prima sviluppato l'attività nelle demolizioni per poi affermarsi sempre più come vero e proprio *general contractor* specializzato nella realizzazione di edifici industriali/logistici, che nel 2021 rappresentano il 71 per cento dei ricavi in edilizia privata, in calo però rispetto all'80,3 per cento del 2020 in favore della crescita del residenziale (da 5,9 a 16,7 per cento). Ricettivo e terziario hanno quote marginali (2,6 e 3 per cento) mentre il restante 6,7 per cento è rappresentato da bonifiche, demolizioni e urbanizzazioni. I lavori, esclusivamente in Italia e per conto terzi riguardano per quasi tre quarti opere ex-novo e solo il 27 per cento ristrutturazioni.

Dopo un 2020 deficitario, con tutti i dati reddituali in perdita, l'ultimo conto economico mostra *ebitda*, *edit* e risultato netto di nuovo positivi rispettivamente per 3,1, 2,1 e 1,7 milioni.

Lo stato patrimoniale, se da una parte mostra il capitale netto di nuovo in crescita del 28,2 per cento dopo il calo dell'esercizio precedente, dall'altra vede l'indebitamento finanziario netto appesantirsi per il secondo anno consecutivo dell'8,9 per cento.

Ottime sono le prospettive indicate dal portafoglio ordini (per il 96,1 per cento in edilizia privata) che raggiunge il valore record del quinquennio grazie a un aumento del 75,2 per cento dovuto a nuove commesse più che raddoppiate. Tra i contratti acquisiti nel 2021 si segnalano la demolizione e ricostruzione della frazione di Collespada nel comune di Accumoli (RI) colpito dal sisma del 2016 (22,2 milioni), il restauro scientifico dell'ex-caserma Fanti di Modena per la realizzazione di un complesso residenziale da 30 appartamenti (11,2 milioni) e un nuovo fabbricato industriale per l'azienda di prodotti in ceramica TecnoFerrari a Fiorano (MO) (12,6 milioni).

Nonostante il giro d'affari in crescita, l'organico per il terzo anno consecutivo si riduce dell'11,5 per cento, ma questo non impedisce al costo del personale di aumentare del 13,7 per cento.

Garc possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI ISO 45001:2018, B Corp (per sostenibilità sociale e ambientale), il rating di legalità, il sistema di gestione BIM - UNI PDR 74 e redige un codice etico.



**SOCIETÀ:** Garc Spa

**INDIRIZZO:** Via dei Trasporti, 14 - 41012 Carpi (MO)

**SITO WEB:** garcspa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	89.191	77.164	80.611	60.441	70.748
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	61.369	60.097	47.740	39.528	56.952
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ebitda	3.119	- 1.234	4.124	4.920	8.970
Ebit	2.080	- 1.269	1.285	2.570	5.387
Utile al netto delle imposte	1.662	- 3.086	934	2.257	4.491
Patrimonio netto	8.167	6.371	9.457	9.389	8.250
Posizione finanziaria netta	14.270	13.107	6.628	14.878	10.136
Portafoglio ordini a fine esercizio	106.966	61.043	80.244	62.812	26.555
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	102.844	56.424	67.767	45.835	19.195
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	107.958	49.713	95.767	93.061	47.393
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	101.840	49.070	76.251	64.890	34.040
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	230	260	271	276	232
Dirigenti	1	1	-	-	-
Impiegati	137	150	142	132	n.d.
Operai	88	109	105	138	n.d.
Costo del personale	15.430	13.567	15.168	12.921	10.208

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	68,9	77,9	59,2
Edilizia pubblica	6,7	5,1	19,1
Immobiliare	5,1	4,8	6,2
Servizi	19,3	12,2	15,2
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	0,3
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	16,7	5,9	9,1
Edilizia ricettiva	2,6	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	3,0	1,8	0,8
Edilizia industriale/logistica	71,0	80,3	85,1
Altro (demolizioni e bonifiche)	6,5	7,6	1,4
Nuovo	73,0	75,0	63,0
Ristrutturazione	27,0	25,0	37,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
210015 - Gruppo Tecnoferrari spa - fabbricato industriale	Fiorano (MO)	Industriale logistica	2021	12.600	100,0
210164 - Nobel srl - restauro scientifico ex caserma Fanti - Modena	Modena (MO)	Residenziale	2021	11.239	100,0
210111 - demoliz. e ricos. della frazione - Collespada (RI)	Accumoli (RI)	Residenziale	2021	22.200	100,0
210012 - Ferretti Group spa - edifici c-e - d1/d2 - La Spezia	La Spezia (SP)	Industriale logistica	2021	8.047	100,0

· 25 ·

## S.E.C.A.P.

La terza impresa torinese è tra le poche grandi a trovare interesse e convenienza negli interventi di ristrutturazione residenziale con il “superbonus”.

Tanto che migliorano sia il conto economico che lo stato patrimoniale e per la prima volta l’indebitamento è inferiore al capitale

L’impresa torinese guadagna otto posizioni in classifica grazie all’incremento del fatturato civile del 2021 di un significativo 56,9 per cento (che tocca il massimo valore del quinquennio) e all’aumento della quota in edilizia privata da 89,9 a 95,3 per cento.

La Società Edile Costruzioni Appalti Provvisiero ha origine nel Napoletano nel 1911 come ditta individuale fondata dal capostipite Sebastiano Provvisiero, ma nella forma attuale nasce nel 1985 e si insedia nel capoluogo piemontese, diventando società per azioni nel 2001.

L’impresa è attiva esclusivamente in edilizia, in prevalenza per clienti privati (85 per cento del giro d’affari) a cui si aggiunge un 7 per cento di immobiliare, mentre il pubblico è limitato all’8 per cento. I ricavi nel privato nel 2021 sono rappresentati al 35 per cento da lavori su edifici esistenti finanziati con il “superbonus”, mentre il restante 65 per cento è ben suddiviso nella realizzazione di edifici terziari/direzionali (21 per cento), industriali/logistici (20 per cento), residenziali e ricettivi (entrambi 12 per cento).

Dopo il calo del 2020 anche la redditività mostra una decisa crescita nell’ultimo esercizio: l’ebitda quasi triplica, l’ebit vale oltre tre volte e mezzo il valore dell’anno precedente e l’utile netto passa da soli 34 mila euro a 1,9 milioni.

Anche lo stato patrimoniale è caratterizzato da numeri in netto miglioramento con l’indebitamento finanziario netto (meno 57,8 per cento) che per

la prima volta nel quinquennio risulta inferiore al capitale netto (cresciuto del 41,3 per cento).

Il portafoglio ordini sale del 30,8 per cento (mai così elevato nei cinque anni in esame) grazie a nuovi ordini incrementati del 57,1 per cento. Tra le nuove commesse spiccano i lavori di miglioramento energetico (“superbonus”) del complesso residenziale Helios a Torino, uno dei maggiori interventi di questo genere in Italia che interessa 720 appartamenti per un valore di 40 milioni oltre che di cinque edifici gestiti da ATC (Agenzia Territoriale per la Casa) a Ivrea (TO) da 24 milioni (contratto acquisito nel 2022). Inoltre a Grugliasco (TO) ha ottenuto la commessa per i lavori di ristrutturazione del centro commerciale “Le Gru” del valore di 9 milioni.

L’aumento del giro d’affari porta a una crescita (più contenuta, del 19,4 per cento) di un organico che può vantare quattro dirigenti e un conseguente incremento del costo del personale, ma limitato al 7,9 per cento.

Secap è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007 e SA 8000, ha ottenuto il rating di legalità, è iscritta alla *white list* della Prefettura di Torino e inoltre redige un codice etico.

**SOCIETÀ:** S.E.C.A.P. Spa

**INDIRIZZO:** Via Asti, 25 - 10131 Torino

**SITO WEB:** secapspa.it



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	64.032	40.808	37.144	42.896	34.698
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	1,0	1,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	61.000	36.700	31.328	30.641	26.717
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	1,4	n.d.
(di cui per conto terzi, in %)	94,0	90,0	92,0	90,0	n.d.
Ebitda	3.863	1.311	2.824	2.223	2.386
Ebit	2.700	739	876	1.096	1.659
Utile al netto delle imposte	1.892	34	207	326	843
Patrimonio netto	6.477	4.584	4.550	6.902	6.842
Posizione finanziaria netta	4.625	10.970	10.436	16.004	16.881
Portafoglio ordini a fine esercizio	170.000	130.000	60.000	50.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	20,0	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	150.000	100.000	50.000	35.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	25,0	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	110.000	70.000	41.000	25.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	92.000	65.000	40.000	25.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Numero dipendenti	80	67	69	60	62
Dirigenti	4	4	3	3	3
Impiegati	42	33	34	33	33
Operai	35	30	32	24	26
Costo del personale	4.123	3.820	4.148	3.907	3.689

**TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	85,0	85,0	85,0
Edilizia pubblica	8,0	10,0	8,0
Immobiliare	7,0	5,0	7,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	12,0	10,0	8,0
Edilizia ricettiva	12,0	19,0	23,0
Edilizia terziaria/ direzionale	21,0	38,0	37,0
Edilizia industriale/ logistica	20,0	33,0	32,0
Altro (specificare) Superbonus	35,0	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
ATC Carema Ivrea	Torino	residenziale	2022	24.000	100,0
Helios - intervento efficientamento energetico 110%	Torino	Superbonus	2021	40.000	100,0
Klepierre - ristrutturazione centro commerciale Le Gru	Grugliasco	Terziario	2021	9.000	100,0
Teodosia - intervento efficientamento energetico 110%	Torino	Superbonus	2020	18.000	100,0

• 26 •

**C.E.V.**

Un limitato calo del fatturato (tutto in edilizia privata e soprattutto nella ricettiva) non preoccupa perché aumenta il portafoglio ordini. Se dopo quattro anni di crescita si riduce la redditività la posizione finanziaria netta si conferma attiva per il secondo esercizio

Nonostante il calo del giro d'affari civilistico del 2021 si limiti all'8,8 per cento (e 6,9 per cento nella sola edilizia privata), esso costa ben tredici posizioni in classifica all'impresa familiare trevigiana.

CEV (Costruzioni Edili Vendramin) viene fondata nel 1949 da Antonio Vendramin, assume l'odierna ragione sociale nel 1971 e oggi è gestita dal figlio e da quattro nipoti del fondatore. L'impresa è attiva esclusivamente in edilizia che nel 2021 non comprende alcuna quota di lavori per clienti pubblici (era il 2 per cento nel 2020) ma include il 12 per cento di immobiliare.

I lavori sono limitati al territorio nazionale, con un occhio di riguardo al mercato veneto e, più recentemente, a quello milanese (città dove ha aperto un ufficio che si aggiunge a quelli di Firenze e delle Marche).

La tipologia di interventi predominante nell'ultimo esercizio è quella ricettiva, che pesa per il 49 per cento sui ricavi 2021, seguita dalla residenziale (39 per cento) e logistica/industriale (9 per cento), mentre gli edifici direzionali/terziari (che nei due esercizi precedenti pesavano per circa un terzo) calano a un marginale 3 per cento. Le commesse riguardano per il 57 per cento nuove realizzazioni mentre le ristrutturazioni, che negli ultimi due anni erano la maggioranza, scendono al 43 per cento.

Il calo della cifra d'affari ha ripercussioni sulla redditività che sconta cali in tutti i suoi valori dopo quattro anni di crescita: l'ebitda si riduce del 31,8 per cento, l'ebit del 19,8 per cento e l'utile netto del 21,6 per cento.

Decisamente migliore è l'andamento a livello di stato patrimoniale caratterizzato dalla posizione finanziaria netta che, dopo essere diventata attiva nel 2020, si conferma tale migliorando del 40 per cento e dal capitale netto che cresce del 7,9 per cento.

Il portafoglio ordini, dopo la flessione del 2020, torna a crescere del 6,3 per cento potendo contare su nuovi ordini in aumento del 26,5 per cento tra cui: la ristrutturazione per conto del gruppo taiwanese LDC di Palazzo Serristori a Firenze, che ospiterà 12 appartamenti di lusso; la realizzazione per conto di Prelios del JL Blue Resort a Jesolo (VE), complesso di tre edifici che ospiteranno 114 appartamenti e la riqualificazione per conto di Kryalos di "Viale Fulvio Testi 223" a Milano, edificio direzionale progettato da Botticini + Facchinelli ARW.

Nonostante il calo di fatturato, l'organico cresce dell'11,7 per cento con un aumento del costo del personale del 18,9 per cento.

CEV è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018 oltre a redigere un codice etico. Il bilancio civilistico è certificato da Experta Audit.



**SOCIETÀ:** C.E.V. Spa

**INDIRIZZO:** Via Castellana, 39/D - 31100 Treviso

**SITO WEB:** [impresacev.com](http://impresacev.com)

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	57.278	62.794	59.743	37.846	36.290
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	57.278	61.538	57.353	34.351	35.962
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	89,0	96,0	85,0	88,0
Ebitda	5.271	7.724	6.724	4.801	4.668
Ebit	5.752	7.171	7.206	4.344	4.127
Utile al netto delle imposte	3.987	5.087	4.886	2.830	2.618
Patrimonio netto	33.828	31.338	24.829	19.935	18.095
Posizione finanziaria netta	- 4.472	- 3.195	1.079	2.763	4.317
Portafoglio ordini a fine esercizio	145.260	136.700	143.225	134.111	83.349
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	145.260	128.450	134.640	126.937	78.195
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	61349	48.500	81.025	94.203	38.764
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	61.349	48.500	76.563	87.028	33.611
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	86	77	72	68	64
Dirigenti	2	2	1	1	-
Impiegati	40	31	26	23	22
Operai	44	44	45	44	42
Costo del personale	6.434	5.412	5.416	4.373	3.897

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	88,0	87,0	84,0
Edilizia pubblica		2,0	4,0
Immobiliare	12,0	11,0	12,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	39,0	22,0	23,0
Edilizia ricettiva	49,0	34,0	26,0
Edilizia terziaria/direzionale	3,0	36,0	32,0
Edilizia industriale/logistica	9,0	8,0	19,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	57,0	42,0	48,0
Ristrutturazione	43,0	58,0	52,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ristrutturazione Palazzo Serristori	Firenze	Residenziale Luxury	2021	n.d.	100,0
Nuova costruzione JL Blue Resort	Jesolo (VE)	Residenziale	2021	n.d.	100,0
Ristrutturazione edificio in V.le F. Testi Milano - KRYALOS S.G.R.	Milano	Direzionale	2021	n.d.	100,0
Ristrutturazione edificio in Via Melzi (MI) - Prelios S.G.R.	Milano	Direzionale / Commerciale	2020	n.d.	100,0

• 27 •

# Pasqualucci

L'impresa romana (originariamente veneziana) annuncia un forte aumento di fatturato (in cui l'edilizia privata è preponderante con equa ripartizione tra ricettiva e direzionale).

Ne beneficiano sia la redditività che la posizione finanziaria netta (attiva dal 2020)

L'impresa romana, dopo aver esordito nella scorsa edizione del Rapporto, guadagna otto posizioni in classifica grazie a un aumento del fatturato civilistico 2021 del 53,9 per cento (tornato a crescere dopo che il 2020 aveva interrotto un *trend* positivo durato tutto il quinquennio) e all'incremento della quota in edilizia privata da 84,9 a 89,9 per cento.

Nata a Venezia nel 1945, Impresa Costruzioni Ing. Enrico Pasqualucci trasferisce nel corso degli anni '50 la propria sede legale a Roma, attirata dalle maggiori opportunità di incarichi, pur mantenendo nel capoluogo veneto un importante centro della propria attività. Da subito si specializza in ristrutturazioni e restauri (che nel 2021 rappresentano l'intero giro d'affari) per la maggioranza per committenti privati (l'edilizia pubblica pesa solo per il 7 per cento).

I lavori, realizzati esclusivamente in grandi città italiane quali Firenze, Milano, Roma e Venezia, si suddividono quasi equamente tra edilizia ricettiva (45 per cento del giro d'affari nel privato) e direzionale/terziaria (42 per cento), mentre il residenziale si limita al restante 13 per cento.

La redditività beneficia della crescita dimensionale come testimoniato dagli incrementi dell'ebitda (27,5 per cento), dell'ebit (29,7 per cento) e dell'utile netto (71,2 per cento).

Allo stesso modo anche lo stato patrimoniale mostra i numeri più soddisfacenti dei cinque anni in esame: la posizione finanziaria netta (diventata attiva nel 2020) migliora del 63,8 per cento e il capitale netto aumenta del 21,5 per cento.

A livello commerciale il portafoglio ordini evidenzia a sua volta numeri record grazie a un incremento del 58,4 per cento dovuto a 59,4 milioni di nuovi ordini tra cui: a Roma la riqualificazione dell'ex-sede del Partito Comunista Italiano "il Bottegone" in una struttura alberghiera cinque stelle da 86 camere della catena Radisson (11,8 milioni); la ristrutturazione delle Palazzine ASB, A5C presso il Campus Anagnina per conto di Banco BPM (8,3 milioni); la trasformazione per conto di Reuben Brothers dell'ex-sede della Banca d'Italia nel nuovo Corinthia Hotel su progetto di Delogu Architecture (5,9 milioni); la riqualificazione per Reale Immobili del complesso direzionale "Torri Moretti" (5,4 milioni) e, a Venezia, i lavori di ristrutturazione edile impiantistica di un palazzo che ospiterà l'hotel quattro stelle San Cancian.

La forte crescita dimensionale porta a un aumento del 25 per cento della forza lavoro e del 36 per cento del costo del personale.

Pasqualucci è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007, ha ottenuto due stelle di rating di legalità, la "silver medal" per la sostenibilità aziendale di EcoVadis, ma non redige ancora un codice etico.



**SOCIETÀ:** Impresa Costruzioni Ing. Enrico Pasqualucci Srl

**INDIRIZZO:** Via Savoia 39/A - 00198 Roma

**SITO WEB:** pasqualuccicostruzioni.it

<b>DATI IN MIGLIAIA DI EURO</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Valore della produzione	61.959	40.264	42.497	40.862	32.582
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	55.710	34.198	41.093	39.147	30.746
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.240	1.757	1.015	1.209	874
Ebit	1.909	1.472	852	1.065	734
Utile al netto delle imposte	1.221	713	299	464	250
Patrimonio netto	5.212	4.291	3.728	3.729	3.365
Posizione finanziaria netta	3.566	2.177	-4.065	-1.009	-1.286
Portafoglio ordini a fine esercizio	131.104	82.759	68.349	34.608	32.612
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	110.940	72.460	60.188	34.493	31.797
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	59.424	57.507	42.760	32.104	30.708
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	55.392	53.596	38.399	31.156	29.137
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	100	80	79	68	74
Dirigenti	2	2	1	1	1
Impiegati	51	38	37	27	27
Operai	47	40	41	40	46
Costo del personale	5.964	4.386	4.483	4.068	3.524

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	93,0	89,9	97,0
Edilizia pubblica	7,0	10,1	3,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	13,0	8,0	21,0
Edilizia ricettiva	45,0	51,0	30,0
Edilizia terziaria/direzionale	42,0	41,0	49,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	1,0
Ristrutturazione	100,0	100,0	99,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Hotel Botteghe Oscure	Roma	Ricettivo	27/5/2021	11.777	100,0
Banco BPM Campus Anagnina	Roma	Terziario Direzionale	4/2/2021	8.297	100,0
Hotel San Cancian	Venezia	Ricettivo	24/3/2021	4.089	100,0
RB Italy Hotel Corinthia	Roma	Ricettivo	2/12/2021	5.913	100,0

· 28 ·

## Sa-Fer

L'impresa del Bresciano è la più specializzata nella realizzazione (ma non ristrutturazione) di edifici commerciali per la grande distribuzione organizzata. Se la redditività non conferma l'*exploit* del 2020 lo stato patrimoniale si conferma il migliore delle top 55 imprese

Il lieve calo di fatturato del 2021 (meno 5,8 per cento) costa undici posizioni in classifica all'impresa in provincia di Brescia dopo averne scalate 15 nella scorsa edizione.

Sa-Fer viene fondata dal cavalier Valerio Bono nel 1983 a Corte Franca (BS) e negli anni si impone sul mercato come un'impresa altamente specializzata nella realizzazione di edifici commerciali per aziende della grande distribuzione organizzata: in particolare ha stretto un importante legame fiduciario con Esselunga per cui opera non solo nella costruzione e consegna "chiavi in mano" di supermercati, *superstore* e centri commerciali ma offre anche servizi di consulenza nella ricerca di aree edificabili (ben sette delle 12 commesse segnalate per il quinquennio fanno riferimento a questo importante cliente).

Oggi lavora esclusivamente in Italia e in prevalenza in conto terzi (93,1 per cento del giro d'affari) affiancando alla realizzazione di edifici commerciali (nel 2021 risalita dal 77 al 94 per cento del fatturato) interventi industriali/logistici (scesi da 21,6 a 3,3 per cento), terziari/direzionali e residenziali (entrambi con quote marginali). La grande maggioranza dei lavori riguarda opere ex-novo, mentre le ristrutturazioni sono limitate al 17,9 per cento.

La redditività, tornata a salire nel 2020 dopo il crollo del 2019, nell'ultimo esercizio subisce cali in tutti i suoi valori: l'ebitda si riduce del 37,6 per cento, l'ebit del 39,6 per cento e l'utile netto del 18,3 per cento.

Lo stato patrimoniale si conferma il fiore all'occhiello di Sa-Fer con una posizione finanziaria netta attiva migliorata del 7,2 per cento e un capitale netto salito del 2,7 per cento che si dimostrano i più consistenti in valore assoluto tra le 50 imprese in classifica.

Il portafoglio ordini si arricchisce di alcune nuove commesse sempre legate alla grande distribuzione: per conto di Esselunga i lavori di ristrutturazione di un magazzino dedicato all'*e-commerce* a San Giuliano Milanese (MI); per conto di Migross (parte del gruppo di distribuzione olandese V&G) la realizzazione di un complesso commerciale di 4,4 mila mq che ospiterà un supermercato e un'area ristorazione e sostituirà il supermercato esistente a Toscolano Maderno (BS), oltre che l'ampliamento di un punto vendita a Verona.

La riduzione di cifra d'affari non incide sulla forza lavoro che cresce invece di un'unità con un incremento del costo del personale del 7,2 per cento.

Sa-Fer possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, ma non redige ancora un codice etico.

**SOCIETÀ:** Sa-Fer Spa

**INDIRIZZO:** Via Fornaci, 33 - 25040 Corte Franca (BS)

**SITO WEB:** sa-fer.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	52.353	55.575	38.859	59.673	53.851
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	52.353	55.575	38.859	59.673	53.851
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	93,1	81,5	96,0	99,0	99,0
Ebitda	4.373	7.011	1.381	14.539	12.797
Ebit	3.620	5.990	563	13.752	11.901
Utile al netto delle imposte	6.522	7.982	4.863	12.504	12.675
Patrimonio netto	249.804	243.281	235.299	230.435	217.931
Posizione finanziaria netta	- 142.444	- 132.833	- 140.188	- 141.980	- 129.261
Numero dipendenti	57	56	61	70	77
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	17	17	18	18	19
Operai	39	38	42	51	57
Costo del personale	3.614	3.371	4.088	4.111	4.422

**TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	0,7	1,4	1,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	0,4	-	-
Edilizia industriale/logistica	3,3	21,6	19,0
Altro (Edilizia Commerciale)	94,0	77	80,0
Altro (specificare)	1,6	-	-
Nuovo	82,1	82,2	79,0
Ristrutturazione	17,9	17,8	21,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Edo - Esselunga Spa: ampliamento di magazzino web	Varedo	Industriale	2020	n.d.	100,0
Sult - Esselunga Spa: ristrutturazione di magazzino web	San Giuliano Milanese	Industriale	2021	n.d.	100,0
Tom - Migross Spa: costruzione di nuovo edificio commerciale	Toscolano Maderno (BS)	Commerciale	2021	n.d.	100,0
Vrbio - Migross Spa: ampliamento di edificio commerciale	Verona	Commerciale	2021	n.d.	100,0

## · 29 ·

# ICM

Compie cent'anni raggiungendo la settima posizione tra le imprese generali. Ma il suo fatturato nell'edilizia privata è decisamente marginale: tutto in nuove costruzioni e per metà nell'industriale/logistico. Se migliora la redditività peggiora invece l'indebitamento

Il gruppo vicentino nell'anno del centenario aumenta il fatturato consolidato del 24,9 percento raggiungendo il massimo valore del quinquennio, ma riduce la quota di ricavi in edilizia privata dal 18,1 all'11,5 percento perdendo diciassette posizioni in classifica. La crescita è prevista proseguire nel prossimo triennio tanto che il piano industriale stima un fatturato 2024 tra i 700 e 900 milioni a seconda degli effetti del PNRR.

ICM, fondata nel 1921 a Recoaro Terme da Giuseppe Maltauro (nome con cui l'impresa era precedentemente conosciuta), è una delle realtà in classifica più attive all'estero (51,8 percento del fatturato totale e 20,5 percento nel privato) e nel 2021 ha fortemente incrementato l'impegno nell'edilizia pubblica (passata da 7,8 a 27,3 percento) mentre il *core business* nelle infrastrutture ha ridotto l'incidenza dal 67 al 58,7 percento.

L'attività nel privato (per il 98 percento in conto terzi) riguarda nell'ultimo anno esclusivamente nuove realizzazioni (le ristrutturazioni valevano il 39,4 percento nel 2020 e addirittura il 69,8 percento nel 2019) per il 50,5 percento nell'edilizia industriale/logistica, per il 27 percento nella terziaria/direzionale e per il 22,5 percento nella residenziale.

L'aumento dei ricavi porta benefici alla redditività in particolare in termini di *ebitdar* (ICM somma all'*ebitda* i costi di ristrutturazione o *leasing*), cresciuto del 22,4 percento, e di utile netto, addirittura triplicato, mentre l'*ebit* si conferma sui livelli 2020 (più 1,9 percento).

L'indebitamento finanziario netto peggiora del 16,4 percento e risulta superiore al patrimonio che pur aumenta dell'11,5 percento.

Il portafoglio ordini totale si riduce del 2,9 percento (minimo valore del quinquennio), ma nella sola edilizia privata risulta quasi due volte e mezzo superiore rispetto all'esercizio precedente. Le maggiori commesse nel settore riguardano: la realizzazione, appena iniziata, a Milano per conto di Coima di "Gioia 20", due torri direzionali di 24 e 14 piani per complessivi 73,6 mila mq progettate da ACPV Architects e del valore di 122 milioni, ad Ardea (RM) di un polo logistico di 40 mila mq destinato alla grande distribuzione per conto di P3 Logistic Parks (39 milioni), oltre che due contratti per l'azienda aerospaziale Leonardo per il completamento dello stabilimento FACO (già realizzato da ICM tra il 2010 e il 2015) per la produzione del cacciabombardiere F-35 a Cameri (NO) e per la costruzione della *training academy* per l'addestramento dei piloti presso la base militare di Decimomannu (CA) (76 milioni).

L'organico evidenzia una crescita più che proporzionale rispetto al fatturato (48,4 percento) con un incremento del costo del personale del 30,3 percento.

ICM è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 39001:2016, SA 8000, UNI ISO 37001 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2021 è revisionato da Deloitte.

**SOCIETÀ:** ICM Spa

**INDIRIZZO:** Viale Industria, 42 - 36100 Vicenza

**SITO WEB:** [gruppoicm.com](http://gruppoicm.com)



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	454.176	363.586	363.747	305.721	288.806
(di cui all'estero, in %)	51,8	45,9	23,8	37,9	62,7
Valore della produzione nella sola edilizia privata	52.297	65.936	88.530	103.646	51.865
(di cui all'estero, in %)	20,5	25,8	10,5	4,8	2,9
(di cui per conto terzi, in %)	98,0	96,2	97,9	98,1	97,1
Ebitda	73.578	60.091	37.582	38.854	53.137
Ebit	20.861	20.470	17.527	24.080	21.299
Utile al netto delle imposte	3.736	1.231	1.443	6.865	7.090
Patrimonio netto	92.233	82.741	84.695	83.866	89.004
Posizione finanziaria netta	- 99.862	- 85.781	- 77.053	- 63.498	- 93.290
Portafoglio ordini a fine esercizio	1.807.598	1.861.503	1.950.647	1.865.893	2.156.820
(di cui all'estero, in %)	32,5	45,0	38,0	34,0	27,8
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	199.135	81.742	160.617	154.908	156.885
(di cui all'estero, in %)	-	9,7	10,8	17,5	4,9
Ordini acquisiti nell'esercizio	484.895	513.510	387.845	354.855	258.708
(di cui all'estero, in %)	9,5	55	52	35,4	6,8
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	173.987	36.066	94.239	101.669	113.606
(di cui all'estero, in %)	1,6	21,1	-	23,9	-
Numero dipendenti	880	593	538	573	624
Dirigenti	25	23	29	28	28
Impiegati	435	309	276	264	251
Operai	420	261	233	281	345
Costo del personale	50.360	38.640	35.826	31.788	28.644

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	11,5	18,1	24,3
Edilizia pubblica	27,3	7,8	8,5
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	58,7	67,0	63,2
Altro (specificare)	2,4	7,1	3,9

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	22,5	39,4	14,7
Edilizia ricettiva	-	0,1	31,7
Edilizia terziaria/direzionale	27,0	46,9	48,1
Edilizia industriale/logistica	50,5	13,6	5,5
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	60,6	30,2
Ristrutturazione	-	39,4	69,8

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
COIMA S.G.R. S.p.a - Realizzazione di due torri a Milano con destinazione direzionale	Milano - Italia	Terziario direzionale	2021	122.000	100,0
P3 Ardea S.r.l. - Realizzazione di un polo logistico per la grande distribuzione in località Ardea (Roma)	Roma - Italia	Industriale logistica	2021	39.000	100,0
Generali Real Estate - Progettazione e realizzazione immobili Lotto T1 - Lotto TP-5 - Piacenza	Piacenza - Italia	Industriale logistica	2019	68.475	100,0

• 30 •

## Grassi & Crespi

L'impresa milanese torna ai ricavi del 2020 (quasi solo in edilizia privata e per la metà in ristrutturazioni) e non lavora fuori dalla Lombardia. Non solo il conto economico (pur con marginalità limitate) è in decisa crescita ma la posizione finanziaria netta torna a un piccolo segno più

L'impresa milanese cresce nel 2021 del 2,9 per cento recuperando quanto perso a livello di ricavi nel 2020, ma riduce lievemente la quota in edilizia privata dal 100 al 99,6 per cento arretrando di tre posizioni in classifica.

Impresa Costruzioni Grassi & Crespi, fondata da Giuseppe Grassi ed Emilio Crespi nel 1927 a Milano, è attiva esclusivamente in edilizia (nel 2021 per lo 0,4 per cento pubblica) per conto terzi presidiando il capoluogo lombardo con rarissime eccezioni limitate comunque ai confini regionali.

Le realizzazioni sono concentrate nel residenziale e nel direzionale/terziario rispettivamente con quote sul fatturato del 79 e 21 per cento. Nell'ultimo esercizio i lavori di ristrutturazione, che in passato avevano visto l'impresa protagonista delle impegnative opere di risanamento conservativo e rinforzo delle strutture del Grattacielo Pirelli (in seguito all'incidente aereo del 2002) tornano ad aumentare dal 37,5 al 47,4 per cento.

Il conto economico civilistico nel 2021 mostra marginalità ancora limitate in termini di valore assoluto ma in decisa crescita rispetto all'anno precedente: l'ebitda è oltre sei volte superiore, l'ebit oltre tre volte e mezzo e l'utile netto aumenta del 44,3 per cento.

L'analisi dello stato patrimoniale evidenzia la posizione finanziaria netta che ritorna attiva (come lo era nel 2019) per 563 mila euro e il capitale netto che rimane stabile sui livelli 2020 (più 0,4 per cento).

Stabile è anche il portafoglio ordini (meno 1,3 per cento) nonostante nuove commesse triplicate

rispetto a un anno prima. Tra i contratti firmati nel 2021 si segnalano la realizzazione di "Residenza Costanza 11", edificio residenziale milanese che comprenderà 21 appartamenti per conto di Kapital Club One da 5,3 milioni e le opere di *fit-out* (in collaborazione con Ediltecno Restauri) del nuovo WPP Campus, sede milanese della multinazionale britannica nei settori della pubblicità, delle pubbliche relazioni e delle ricerche di mercato, che riqualifica l'ex-area industriale Richard-Ginori (valore pro quota di 3 milioni).

Nonostante il valore della produzione torni a crescere, la forza lavoro si riduce di un'unità ma il costo del personale si incrementa del 17 per cento.

Grassi & Crespi possiede la certificazione UNI EN ISO 9001:2015, mentre la UNI EN ISO 14001:2015 è in corso di approvazione, ha ottenuto il *rating* di legalità, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex dlgs 231/01 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2021 è certificato da BDO Italia.



**SOCIETÀ:** Impresa Costruzioni Grassi & Crespi Srl

**INDIRIZZO:** Via G. Cadolini, 32 - 20137 Milano

**SITO WEB:** [grassiecrespi.it](http://grassiecrespi.it)

<b>DATI IN MIGLIAIA DI EURO</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Valore della produzione	47.116	45.790	47.100	19.057	24.010
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	46.946	45.790	47.100	19.057	24.010
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	842	137	495	-146	1.632
Ebit	867	240	460	311	963
Utile al netto delle imposte	430	298	260	197	637
Patrimonio netto	8.176	8.146	7.448	7.188	7.391
Posizione finanziaria netta	- 563	301	- 383	810	2.112
Portafoglio ordini a fine esercizio	79.000	80.000	90.000	85.000	39.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	79.000	80.000	90.000	85.000	39.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	74.248	25.150	90.000	72.000	33.400
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	74.248	25.150	90.000	72.000	33.400
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	67	68	58	52	48
Dirigenti	2	2	3	3	2
Impiegati	38	41	35	31	26
Operai	27	25	20	18	20
Costo del personale	5.230	4.470	4.263	3.311	3.945

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	99,6	100,0	100,0
Edilizia pubblica	0,4	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	79,0	69,4	54,3
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	21,0	30,6	45,7
Edilizia industriale/ logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
<b>Nuovo</b>	<b>52,6</b>	<b>62,5</b>	<b>59,7</b>
<b>Ristrutturazione</b>	<b>47,4</b>	<b>37,5</b>	<b>40,3</b>

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Kapital Club One Srl Costruzione nuovo edificio residenziale Via Costanza 11	Milano	Residenziale	2021	5.319	100,0
WPP Srl di fit-out immobile Via G. Richard 3	Milano	Terziario	2021	3.049	51,0
Italcine Srl Parziale demolizione e successiva ricostruzione (a destinazione esclusivamente commerciale) dell'immobile in Corso Lodi n. 39 Milano	Milano	Terziario	2020	8.038	100,0

. 31 .

## Setten Genesisio

L'impresa di Oderzo presidia i mercati di Firenze e Venezia (e più limitatamente Milano). Torna a incrementare il fatturato con piccole realizzazioni infrastrutturali che erano del tutto assenti. Torna a crescere la redditività e soprattutto riduce di un terzo l'indebitamento

L'impresa trevigiana dopo il forte calo del 2020 torna a registrare una leggera crescita del fatturato civilistico (2,7 per cento), ma riducendo la quota di ricavi in edilizia privata dal 91,2 al 71,7 per cento perde undici posizioni in classifica.

Setten Genesisio, fondata a Oderzo (TV) nel 1979 dall'omonimo titolare (oggi affiancato dai due figli), si specializza in edilizia, che tra privata e pubblica raggiunge l'86 per cento del giro d'affari, ma nel 2021 aggiunge un 8,3 per cento nelle infrastrutture che erano del tutto assenti nell'esercizio precedente.

L'attività è limitata al territorio nazionale dove l'impresa presidia piazze importanti come Firenze, Milano e Venezia, ma nel triennio precedente si segnalano i lavori per un *resort* nelle Antille Francesi oggi terminati.

Le opere spaziano tra le diverse tipologie edili e nel 2021 il residenziale ha un grande impulso passando da una quota del 18,3 per cento (1,8 per cento nel 2019) al 40 per cento, il terziario/direzionale scende dal 48,1 al 38,9 per cento, il ricettivo dal 14,5 al 12,1 per cento e l'industriale/logistico dal 16,6 al 4,4 per cento. Le ristrutturazioni, che anche negli scorsi anni rappresentavano la maggioranza delle commesse, nel 2021 crescono ulteriormente dal 65,2 al 74,6 per cento dei ricavi nel privato.

Come la cifra d'affari, anche la redditività torna a crescere dopo il calo del 2020: l'*ebitda* sale del 19,2 per cento, l'*ebit* del 4,9 per cento e l'utile netto quasi quadruplica.

Allo stesso modo anche lo stato patrimoniale mostra valori in miglioramento a partire dall'indebitamento finanziario netto, ridottosi del 35

per cento, e il capitale cresciuto del 4,8 per cento.

Nonostante i nuovi ordini risultino in calo del 29,8 per cento (ma nel solo privato crescono del 76,5 per cento) il portafoglio nel 2021 aumenta dell'8,3 per cento. Il principale contratto firmato nell'ultimo esercizio riguarda il progetto di rigenerazione urbana dell'ex-Manifattura Tabacchi di Firenze promosso dalla joint venture tra Cdp e Aermont che ospiterà scuole, atelier, laboratori, uffici, spazi per *co-working*, residenze, un hotel e uno studentato per un valore di 46 milioni (edifici progettati da prestigiosi architetti).

L'organico cresce di una sola unità con i dirigenti che tornano a essere tre dopo che nel 2020 erano stati ridotti a due e il costo del personale si incrementa del 3,5 per cento.

Setten Genesisio è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, è inserita nella *white list* della prefettura di Treviso che monitora l'assenza di infiltrazioni mafiose oltre che nell'Anagrafe Antimafia degli Esecutori del Ministero dell'Interno e redige un codice etico.



we are builders

**SOCIETÀ:** Setten Genesisio Spa

**INDIRIZZO:** Via Venezia, 18 - 31046 Oderzo (TV)

**SITO WEB:** [settengenesio.it](http://settengenesio.it)

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	61.530	59.933	87.983	84.860	48.678
(di cui all'estero, in %)	-	0,3	0,9	11,9	0,1
Valore della produzione nella sola edilizia privata	44.101	54.661	80.805	81.700	34.595
(di cui all'estero, in %)	-	0,4	1,0	12,4	0,1
(di cui per conto terzi, in %)	99,3	98,6	98,9	98,0	97,3
Ebitda	3.275	2.748	6.944	4.847	4.232
Ebit	767	731	5.644	4.286	3.661
Utile al netto delle imposte	819	218	889	1.128	- 89
Patrimonio netto	17.950	17.130	30.322	18.479	17.351
Posizione finanziaria netta	9.580	14.744	17.165	24.992	31.025
Portafoglio ordini a fine esercizio	223.000	206.000	162.000	156.000	168.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	0,3	3,3
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	151.000	135.000	156.000	144.000	158.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	0,3	3,5
Ordini acquisiti nell'esercizio	73.000	104.000	94.000	70.000	72.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	6,3	7,8
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	60.000	34.000	92.000	67.000	57.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	6,6	9,8
Numero dipendenti	130	129	133	130	117
Dirigenti	3	2	3	3	3
Impiegati	70	71	72	64	55
Operai	57	56	58	63	59
Costo del personale	8.634	8.345	8.471	7.855	7.017

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	71,8	91,2	91,8
Edilizia pubblica	14,2	7,6	6,9
Immobiliare	0,5	0,1	0,1
Servizi	-	-	-
Concessioni	0,1	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	8,3	-	0,5
Altro (specificare)	5,1	1,1	0,7

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	40,0	18,3	1,8
Edilizia ricettiva	12,1	14,5	47,6
Edilizia terziaria/direzionale	38,9	48,1	25,2
Edilizia industriale/logistica	4,4	16,6	24,5
Altro (specificare)	4,6	2,5	0,9
Nuovo	25,4	34,8	37,4
Ristrutturazione	74,6	65,2	62,6

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Riqualificazione e riconversione funzionale Ex Manifattura Tabacchi	Firenze	Polifunzionale	2021	46.000	100,0
Risanamento conservativo nell'area ex Richard Ginori	Milano	Terziario/ Direzionale	2019	31.000	55,0
Nuova area di premontaggio stabilimento di Marghera	Venezia	Industriale/ Logistica	2019	21.000	100,0

• 32 •

## Nigro & C. Costruzioni

Prima impresa tra le sole due toscane si occupa quasi esclusivamente di edilizia privata ed evidenzia una notevole crescita del fatturato (anche "sbarcando" a Milano). Ma la redditività ne beneficia solo parzialmente e l'indebitamento finanziario è il più alto del quinquennio

La prima impresa toscana in classifica (la seconda, Bruni Giorgio & Ivo è 46°), dopo aver esordito lo scorso anno, in questa edizione guadagna cinque posizioni in classifica grazie a un incremento della cifra d'affari civilistica 2021 del 41,6 per cento e della quota in edilizia privata da 95,5 a 96,2 per cento.

Nigro & C. Costruzioni nasce nel 2006 a Prato affiancando la ditta individuale "Nigro Giovanni" fondata sei anni prima ed è oggi attiva quasi esclusivamente in edilizia privata con marginali ricavi nel pubblico e nell'immobiliare.

L'attività è limitata al territorio nazionale presidiando particolarmente il mercato toscano, anche se nel 2020 ha cercato di inserirsi in quello ricco milanese attraverso una prima commessa di ristrutturazione di un edificio residenziale.

Nel 2021 i maggiori ricavi sono prodotti nell'edilizia terziaria/direzionale (salita dal 38,2 al 44 per cento), seguita dall'industriale/logistico (sceso da 49,2 a 34 per cento) e il residenziale (18 per cento), mentre il ricettivo continua ad avere un ruolo marginale.

La redditività beneficia solo in parte della crescita dimensionale: se infatti l'*ebit* e l'utile netto si incrementano rispettivamente del 16 e del 30,3 per cento, l'*ebitda* cala del 36,6 per cento.

L'indebitamento finanziario netto tocca il massimo valore del quinquennio peggiorando del 9,7 per cento e vale due volte e mezzo il patrimonio netto nonostante quest'ultimo aumenti del 48 per cento.

Se la maggior commessa degli ultimi cinque anni si conferma la realizzazione del "Viola Park"

a Bagno a Ripoli (FI) che punta a essere il più grande centro sportivo d'Italia (22 mila mq) su progetto di Archea Associati per un valore di 57 milioni, tra il 2021 e il 2022 sono stati acquisiti numerosi nuovi ordini tra cui: a Firenze la costruzione del nuovo stabilimento industriale Leo Franca (azienda produttrice di accessori per la moda) nell'ex-area Seves ancora firmato Archea Associati (16 milioni); un edificio logistico per Emme Gel (distribuzione di prodotti surgelati) da 9 milioni; un intervento industriale per Nuovo Pignone (gruppo Baker Hughes) da 3,8 milioni e, a Prato, un complesso terziario/residenziale in conto proprio da 4,7 milioni.

La crescita a livello di fatturato provoca un aumento dell'organico del 12,9 per cento con un incremento del costo del personale dell'11,8 per cento.

Nigro & C. Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI ISO 37001:2016, ha ottenuto il *rating* di legalità, è inserita nella *white list* della prefettura di Prato delle società non soggette a tentativi di infiltrazione mafiosa e aderisce al codice etico di Confindustria Toscana Nord.



**SOCIETÀ:** Nigro & C. Costruzioni Srl  
**INDIRIZZO:** Via Giuseppe Valentini, 38 - 59100 Prato  
**SITO WEB:** nigrocostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	45.101	31.847	31.568	21.818	14.042
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	43391	30.423	30.091	20.518	N.D.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.294	2.042	962	641	562
Ebit	2.201	1.897	833	530	467
Utile al netto delle imposte	1.203	923	306	247	202
Patrimonio netto	4.155	2.808	1.985	1.729	1.482
Posizione finanziaria netta	10.905	9.938	3.674	3.381	3.210
Numero dipendenti	35	31	30	25	20
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	12	11	10	10	7
Operai	22	19	19	14	12
Costo del personale	1.532	1.370	1.339	945	869

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	97,0	88,7	90,3
Edilizia pubblica	2,0	4,5	4,5
Immobiliare	1,0	6,8	5,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	18,0	8,0	16,2
Edilizia ricettiva	2,0	4,6	0,8
Edilizia terziaria/direzionale	44,0	38,2	19,2
Edilizia industriale/logistica	34,0	49,2	63,8
Altro (specificare)	2,0		
Nuovo	67,0	70,2	67,2
Ristrutturazione	33,0	29,8	32,8

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Nuova Pignone srl	Firenze	Industriale	2022	3.846	100,0
Emmegel Srl	Firenze	Logistica	2022	8.990	100,0
Nigro Costruzioni	Prato	Terz./res.	2021	4.656	100,0
Zapin srl	Firenze	Industriale	2020	7.302	100,0
Appalti Generali Milano	Milano	Residenziale	2020	2.600	100,0
Susa spa	Perugia	Logistica	2020	4.400	100,0

• 33 •

## Guffanti A.

Con 50 anni di esperienza alle spalle l'impresa del Comasco realizza edilizia privata soprattutto in conto proprio, per la grande maggioranza residenziale, e più che raddoppia il fatturato. L'elevato indebitamento finanziario è bilanciato dai valori reddituali più alti del quinquennio

Festeggia il 50° anniversario tornando in classifica dopo un anno di assenza l'impresa del Comasco che evidenzia la quarta maggior crescita del lotto dal momento che più che raddoppia il giro d'affari (riferito al bilancio consolidato della *holding* Ginvest) portandolo al massimo valore del quinquennio. Guadagna così venti posizioni in classifica.

Guffanti A. è attiva dalla propria sede di Guanzate (CO) dal 1972 esclusivamente nell'edilizia privata che promuove in larga parte in conto proprio (anche se nel 2021 l'attività in conto terzi sale dal 5 al 37,5 per cento). Il suo modello di *business* è originale in quanto più vicino a un modello industriale che a una tipica attività di *general contractor* o di sviluppatore immobiliare e le attività sono piuttosto concentrate geograficamente: nella aree da Saronno (VA) al confine svizzero, da Tradate (VA) a Erba (CO). L'attività è tipicamente limitata a numerosi interventi di piccole dimensioni: nel comparto residenziale (che pesa l'80 per cento sul fatturato) l'impresa ha in produzione una media di 120 unità abitative all'anno a ciclo costante, suddivise in una decina di commesse, proposte o in vendita o in locazione. Il 20 per cento dell'attività è nel comparto commerciale e industriale/logistico. Nel primo sta completando (all'orizzonte del 2023) lo sviluppo immobiliare di due parchi commerciali per un investimento totale di 25 milioni. Se fino al 2020 l'impresa era impegnata solamente in realizzazioni ex-novo, nel 2021 le ristrutturazioni producono il 37,5 per cento del fatturato sfruttando anche le opportunità del "superbonus" che ha apportato ricavi per 15 milioni nel 2021 (previsti raddoppiare nel 2022). Finora ha riqua-

lificato alcune centinaia di unità abitative, prevalentemente in condomini di piccole dimensioni (da una decina di appartamenti ciascuno).

Il conto economico consolidato del 2021 oltre al valore della produzione record mostra i più soddisfacenti valori reddituali del quinquennio con miglioramenti dell'ebitda (più 46,5 per cento), dell'ebit (più 49,2 per cento) e con l'utile netto raddoppiato.

L'indebitamento finanziario netto, sempre piuttosto alto in valore assoluto per via della natura immobiliare della società, nel 2021 si riduce dell'1,2 per cento e risulta totalmente coperto da un patrimonio netto salito ben di più: del 10,1 per cento.

Se il fatturato raddoppia, la forza lavoro (che non comprende ancora alcun dirigente) cresce di un meno eclatante 23,5 per cento incrementando il costo del personale del 39,3 per cento.

Guffanti A. è in possesso della certificazione UNI EN ISO 9001:2015, ma non ancora UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex dlgs. 231/01 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2021 è revisionato da Ernst & Young.

**GUFFANTI A.**   
COSTRUZIONI

**SOCIETÀ:** Guffanti A. SpA

**INDIRIZZO:** Via Bancora e Rimoldi, 37 - 22070 Guanzate (CO)

**SITO WEB:** guffanti.it



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	42.711	20.540	20.667	20.189	24.619
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	42.711	20.540	20.667	20.189	24.619
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	37,5	5,0	5,0	5,0	5,0
Ebitda	10.758	7.342	5.751	4.418	3.572
Ebit	9.428	6.320	4.647	3.287	2.514
Utile al netto delle imposte	6.173	3.077	1.148	257	409
Patrimonio netto	67.607	61.424	33.680	32.532	32.274
Posizione finanziaria netta	54.312	54.997	81.608	81.092	79.004
Numero dipendenti	42	34	33	35	37
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	32	24	22	21	22
Operai	10	10	11	14	15
Costo del personale	2.304	1.654	1.662	1.741	1.763

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	37,5	5,0	5,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	62,5	95,0	95,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	80,0	70,0	50,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	10,0	10,0	50,0
Edilizia industriale/logistica	10,0	10,0	-
Altro (specificare)	-	10,0	-
Nuovo	62,5	100,0	100,0
Ristrutturazione	37,5	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realizzazione 120 unità abitative	Italia	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Sviluppo due parchi commerciali	Italia	Commerciale	n.d.	25.000	100,0
Interventi "Superbonus"	Italia	Residenziale	2021	15.000	100,0

• 34 •

## Albini e Castelli

L'impresa in provincia di Varese opera solo nell'edilizia privata (per due terzi nella residenziale) e nell'ultimo biennio porta l'attività in conto proprio a quasi un quarto del fatturato trainato da un portafoglio ordini in crescita di un quinto. Migliora la marginalità ma peggiora l'indebitamento

L'impresa del Varesotto torna a crescere (più 10,8 per cento la cifra d'affari civilistica 2021) dopo la battuta d'arresto del 2020 che ne aveva interrotto il *trend* positivo che durava dal 2017, ma perde comunque tre posizioni in classifica.

La società di Induno Olona (VA) nasce nel 1913 come Paolo Albini Costruzioni diventando nel 1961 l'attuale Impresa di Costruzioni Albini e Castelli quando fu ceduta agli imprenditori Giancarlo Albini e Francesco Castelli. Oggi è attiva nella sola edilizia privata, con una crescente quota di lavori in conto proprio che in due anni sono passati dal pesare il 5,2 per cento dei ricavi 2019 al 24,8 per cento del 2021. Se l'impresa opera quasi esclusivamente in Italia, soprattutto in Lombardia, negli ultimi quattro anni è presente una quota di fatturato internazionale (7,5 per cento nel 2021) grazie alla commessa datata 2018 per la realizzazione di un polo ospedaliero universitario a Tirana per conto della fondazione Nostra Signora del Buon Consiglio.

Due terzi del giro d'affari sono rappresentati da lavori di edilizia residenziale, il 27,6 per cento dal terziario/direttivo e solo il 5,7 per cento (era l'11 per cento nel 2020) dall'industriale/logistico.

Come la produzione, anche la marginalità torna a migliorare nell'ultimo esercizio: l'ebitda quasi raddoppia, l'ebit quasi triplica e l'utile netto cresce del 69,2 per cento.

Lo stato patrimoniale 2021 peggiora invece i suoi numeri a partire dall'indebitamento finanziario netto che aumenta del 20,1 per cento e risulta tre volte superiore a un capitale netto ridotto del 2,8 per cento.

La crescita dimensionale sembra destinata a proseguire visto l'incremento del 20,2 per cento del

portafoglio ordini che beneficia di nuove commesse quasi triplicate tra cui si segnalano il complesso residenziale BoHome a Bollate (MI), composto da tre edifici per 54 appartamenti del valore di 9,7 milioni, e uno a Siziano (PV) per conto della società Mulini Trotti. Nel 2022 ha inoltre acquisito i contratti per "I Giardini del Centro", palazzina composta da 11 appartamenti a Cologno Monzese (8,3 milioni), uno stabilimento a Varese per l'azienda produttrice di materie plastiche Veplastic (11,4 milioni) e "City Pop Milano" riqualificazione di un edificio anni '60 per conto del gruppo svizzero Artisa per la realizzazione di 247 appartamenti "microliving" su progetto di Lombardini22 concepiti per affitti di breve durata (18,3 milioni, 76,4 per cento la quota Albini e Castelli).

L'organico si rafforza analogamente alla cifra d'affari (più 10,2 per cento) con un aumento del costo del lavoro del 5,6 per cento.

Albini e Castelli possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 14001:2015, ha ottenuto il *rating* di legalità, è inserita nella *white list* della prefettura di Varese delle società non soggette a tentativi di infiltrazione mafiosa e redige un codice etico.



**SOCIETÀ:** Impresa di Costruzioni Albini e Castelli Srl  
**INDIRIZZO:** Via Ancona, 3 - 21056 Induno Olona (VA)  
**SITO WEB:** [albiniecastelli.it](http://albiniecastelli.it)

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	42.739	38.584	47.008	36.765	31.739
(di cui all'estero, in %)	7,5	27,8	5,2	8,0	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	42.640	38.561	45.875	30.883	27.296
(di cui all'estero, in %)	8,0	27,8	5,2	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	75,2	85	94,8	-	-
Ebitda	1.941	1.006	2.686	1.051	1.402
Ebit	1.362	459	2.094	788	1.150
Utile al netto delle imposte	587	347	275	91	172
Patrimonio netto	4.050	4.165	4.158	4.232	4.212
Posizione finanziaria netta	12.403	10.325	6.174	7.903	1.960
Portafoglio ordini a fine esercizio	96.176	80.041	63.881	70.700	43.885
(di cui all'estero, in %)	-	3,9	26,6	0,2	27
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	96.176	80.041	63.881	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	3,9	26,6	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	61.100	22.700	39.422	28.554	30.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	40
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	61.100	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	65	59	60	64	64
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	35	28	28	28	26
Operai	30	30	31	35	37
Costo del personale	3.376	3.198	3.427	3.351	3.671

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	75,2	84,9	93,0
Edilizia pubblica		0,1	
Immobiliare	24,8	15,0	5,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	2,0

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	66,7	58,4	34,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/ direzionale	27,6	29,6	36,0
Edilizia industriale/ logistica	5,7	11,0	15,0
Altro (specificare)	-	1,0	15,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Artisa Developer Italia s.r.l.	Milano	Residenziale/ Terziario	2022	18.300	76,4
Veplastic s.r.l.	Varese	Industriale	2022	11.400	100,0
Quinto srl	Cologno Monzese	Residenziale	2022	8.300	100,0
Mulini Trotti s.r.l.	Varese	Residenziale	2022	5.650	100,0
Mulini Trotti s.r.l.	Siziano	Residenziale	2021	5.025	100,0
Complesso residenziale Bollate - BoHome S.r.l.	Bollate	Residenziale	2021	9.650	100,0

· 35 ·

## S.A.C.

L'impresa romana aumenta di un terzo il fatturato la metà del quale è oggi in edilizia privata. Quasi esclusivamente in conto terzi (anche fruendo del "superbonus"). Migliorano i valori reddituali, la posizione finanziaria (attiva) e la capitalizzazione

La cifra d'affari 2021 incrementata del 33,1 per cento e la quota in edilizia privata cresciuta dal 49 al 51 per cento permettono all'impresa romana di guadagnare tre posizioni in classifica.

Fondata nel 1968 dal padre dell'attuale titolare, Emiliano Cerasi, Società Appalti Costruzioni ha negli ultimi anni sempre più ridotto l'impegno nelle infrastrutture (passate dal 14 per cento dei ricavi nel 2018 al 2 per cento attuale) in favore dell'edilizia che tra privata, pubblica e attività immobiliare vale il 78 per cento nel 2021. Con all'attivo realizzazioni prestigiose quali il Museo Maxxi di Roma (con Italiana Costruzioni) e il Teatro del Maggio Fiorentino, progettate rispettivamente da Zaha Hadid e da Paolo Desideri.

L'attività è per il 98 per cento in conto terzi ed esclusivamente in ambito nazionale, con un forte presidio del mercato romano anche se nel 2021, alla ricerca di opportunità legate al "superbonus", ha nuovamente varcato i confini regionali firmando contratti in Toscana e Puglia. I lavori di ristrutturazione sono il *core business* (pesano per il 97 per cento del fatturato) con uno speciale focus verso le strutture ricettive (che valgono il 54 per cento dei ricavi), mentre residenziale, terziario/direzionale e industriale/logistico hanno rispettivamente quote del 24, 10 e 12 per cento.

Alla crescita della produzione corrisponde un generale miglioramento dei valori reddituali: l'ebitda sale del 6,8 per cento, l'ebit del 6,1 per cento e l'utile netto del 16,1 per cento.

Ottimo è anche l'andamento dello stato patrimoniale caratterizzato da una posizione finanziaria netta che si conferma attiva e migliora del 17,6

per cento e dal capitale netto che si incrementa dell'8,3 per cento.

Il portafoglio ordini raggiunge il massimo valore dei cinque anni in esame grazie a una crescita del 4,2 per cento nonostante i nuovi ordini siano in calo del 26,3 per cento. Tra i contratti firmati nel 2021 si segnalano diversi lavori legati al "superbonus": la riqualificazione energetica di alcuni condomini a Prato per il valore complessivo di 31 milioni (51 per cento quota SAC), di un complesso residenziale da 54 appartamenti a Magliano Sabina (RI) da 7 milioni (51 per cento) e di tre RSA della Fondazione Filippo Turati a Gavinana (PT), Vieste (FG) e Zagarolo (RM) da 38,8 milioni complessivi.

Nonostante l'aumento del giro d'affari la forza lavoro si riduce del 2,6 per cento con un calo del costo del lavoro del 15,9 per cento.

SAC è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45000:2018, UNI EN ISO 50001:2018, SA 8000:2014, UNI EN ISO 37001:2016, UNI EN ISO 20400:2017, UNI CEI 11352:2016, aderisce a Emas, strumento della Comunità Europea per il miglioramento delle prestazioni ambientali, a Global Compact, iniziativa delle Nazioni Unite per il rispetto della responsabilità sociale, è iscritta all'albo dei Gestori Ambientali, possiede il riconoscimento per la sostenibilità di EcoVadis e redige un codice etico.

**SOCIETÀ:** S.A.C. Società Appalti Costruzioni Spa  
**INDIRIZZO:** Via Barnaba Oriani, 114 - 00197 Roma  
**SITO WEB:** sacspa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	81.393	61.167	57.975	40.754	25.877
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	41.510	29.971	23.190	12.212	5.939
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	98,0	98,0	95,0	95,4	95,0
Ebitda	9.245	8.653	4.749	3.758	432
Ebit	8.971	8.454	4.228	3.294	66
Utile al netto delle imposte	7.379	6.355	3.734	2.397	5.251
Patrimonio netto	89.827	82.948	76.592	72.858	75.461
Posizione finanziaria netta	- 71.830	- 61.078	- 55.653	- 47.805	- 43.296
Portafoglio ordini a fine esercizio	258.739	248.233	154.672	171.828	129.796
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	124.128	69.118	49.462	31.103	16.192
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	74.768	101.491	68.062	97.145	109.894
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	46.214	32.520	41.604	26.002	10.744
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	74	76	67	64	61
Dirigenti	6	6	5	5	5
Impiegati	37	34	34	32	29
Operai	31	36	28	27	27
Costo del personale	4.720	5.612	4.198	3.788	3.580

**TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	51,0	49,0	40,0
Edilizia pubblica	25,0	27,0	28,0
Immobiliare	2,0	2,0	3,0
Servizi	20,0	20,0	26,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	20,0	2,0	3,0
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	24,0	22,0	26,0
Edilizia ricettiva	54,0	55,0	44,0
Edilizia terziaria/direzionale	10,0	8,0	10,0
Edilizia industriale/logistica	12,0	15,0	20,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	3,0	2,0	5,0
Ristrutturazione	97,0	98,0	95,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Lavori riqualificazione energetica "superbonus" - Condomini vari	Prato	Residenziale	2021	31.000	51,0
Lavori riqualificazione energetica "superbonus" - Condominio via Tito Oro Nobili-Magliano Sabina	Magliano	Residenziale	2021	7.000	51,0
Lavori riqualificazione energetica "superbonus" - Fondazione Filippo Turati ONLUS	Zagarolo/Vieste/ Gavinana	Residenziale	2021	5.000	100,0
Realizzazione comparto residenziale Z1 in via della Riserva di Livia snc	Roma	Residenziale	2020	5.000	100,0

· 36 ·

# AeC Costruzioni

La società modenese incrementa di un terzo il fatturato, per metà nell'edilizia residenziale. Con attenzione alle ristrutturazioni (fruendo del superbonus). Il bilancio rivela un ritorno all'utile di esercizio mentre l'indebitamento è totalmente coperto dal patrimonio

L'impresa modenese nel 2021 aumenta il giro d'affari del 32,8 per cento (20,7 per cento nella sola edilizia privata) e, di conseguenza, riesce a confermare la stessa posizione in classifica del 2020.

AeC Costruzioni nasce ufficialmente solo 10 anni fa ma le sue origini risalgono a oltre cinquant'anni prima essendo frutto di una fusione di due imprese da tempo attive nel territorio quali Acea Costruzioni e Cls. L'attività è limitata al territorio nazionale (con una forte concentrazione in Emilia-Romagna) e ha nell'edilizia il proprio *core business* (rappresenta il 93,2 per cento dei ricavi), mentre immobiliare, impiantistica, servizi e infrastrutture ricoprono ruoli marginali.

L'edilizia privata riguarda per il 49,5 per cento interventi nel residenziale, per il 27,5 per cento nell'industriale/logistico e per il 23 per cento nel terziario/direzionale. I lavori di ristrutturazione valgono ancora solo il 20 per cento della cifra d'affari nel privato sebbene AeC non abbia trascurato opportunità legate al "superbonus".

Il conto economico civilistico 2021 mostra una crescita del 62,5 per cento dell'ebitda, ma un calo dell'ebit del 52,7 per cento dovuto all'aumento degli ammortamenti e degli accantonamenti per rischi, mentre il risultato netto passa da una perdita di 436 mila euro a un utile di 448 mila euro.

L'indebitamento finanziario netto risulta quasi invariato rispetto al 2020 (meno 1,3 per cento) e totalmente coperto dal patrimonio netto pur ridotto del 3,6 per cento.

Il portafoglio ordini nella sola edilizia privata torna a crescere dopo quattro anni di cali del 79,1 per cento grazie a nuove commesse più che quintuplicate. Tra queste si segnalano la riqualificazione energetica (superbonus) del "condominio Crispi" di Modena (4,6 milioni) e il nuovo capannone industriale per l'azienda Ceramiche CCV Castelvetro a Solignano di Castelvetro (MO) (4,5 milioni).

Inoltre, nel 2022 AeC ha firmato i contratti per le opere edili e impiantistiche del complesso residenziale "le Terrazze" a Modena formato da 36 appartamenti e spazi commerciali su due torri (9 milioni); per la realizzazione del nuovo polo dell'Università di Modena e Reggio Emilia a Carpi (MO), su progetto di Lombardini22, che ospiterà il corso di laurea magistrale di ingegneria (8,2 milioni) e l'intervento di efficientamento energetico ("superbonus") del condominio CEIM di Suzzara (MN) (4,6 milioni).

Nonostante la crescita a livello dimensionale la forza lavoro (che conferma l'assenza di dirigenti) si riduce dell'1,6 per cento, ma il costo del personale aumenta del 5,4 per cento.

AeC Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e redige un codice etico.

**SOCIETÀ:** AeC Costruzioni Srl

**INDIRIZZO:** Viale M. Finzi, 597 - 41122 Modena

**SITO WEB:** [aeccostruzioni.com](http://aeccostruzioni.com)

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	58.883	44.329	60.332	73.134	94.537
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	41.107	34.051	48.266	55.582	74.684
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.466	902	1.286	7.410	8.718
Ebit	196	414	660	6.433	7.016
Utile al netto delle imposte	448	-436	473	2.384	4.161
Patrimonio netto	28.404	29.450	28.908	28.435	22.851
Posizione finanziaria netta	21.666	21.954	26.303	26.497	25.742
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	95.892	53.543	76.038	122.751	143.322
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	50.966	9.058	29.245	45.250	62.037
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	122	124	129	170	185
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	68	70	64	93	88
Operai	54	54	65	77	97
Costo del personale	8.604	8.167	10.371	10.309	10.838

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	80,0	75,8	79,0
Edilizia pubblica	13,2	16,7	14,0
Immobiliare	1,0	1,0	1,0
Servizi	2,0	2,0	2,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	2,8	4,0	3,0
Infrastrutture	1,0	0,5	1,0
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	49,5	52,1	49,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	23,0	15,3	22,0
Edilizia industriale/logistica	27,5	32,6	29,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	80,0	81,0	82,0
Ristrutturazione	20,0	19,0	18,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Fondazione Cassa di Risparmio di Carpi - Nuova università	Carpi (MO)	Università	2022	8.200	100,0
MB2 Srl - Opere edili e impiantistiche	Modena	Residenziale	2022	9.000	100,0
Condominio CEIM - Miglioramento energetico	Suzzara (MN)	Residenziale	2022	4.600	100,0
Ceramiche CCV Castelvetro SpA - Capannone industriale	Castelvetro (MO)	Industriale	2021	4.500	100,0
Condominio Crispi - Riqualificazione energetica	Modena	Residenziale	2021	4.600	100,0

• 37 •

## Ricci

L'impresa romana (sempre più radicata a Milano) opera esclusivamente nell'edilizia privata. Un terzo del fatturato è nell'edilizia terziaria direzionale e l'85 percento nelle ristrutturazioni. Calano gli indici reddituali e peggiora l'indebitamento, comunque inferiore al patrimonio

Dopo il fatturato record del 2020 l'impresa romana subisce un calo del 6,7 percento perdendo di conseguenza nove posizioni in classifica.

Nata come Impresa Ricci Snc di Ricci Mario e Tullio nel 1986, oggi Ricci Spa è attiva esclusivamente in edilizia privata sul territorio nazionale, avendo saputo espandersi negli anni dal mercato "casalingo" romano ad altre importanti città del Paese come Firenze, Milano e Venezia.

Il terziario/direzionale si conferma la tipologia edile principale per l'impresa che vi fattura il 75 percento dei ricavi, seguito da ricettivo (15 percento), residenziale e industriale/logistico (entrambi per il 5 percento). Il *core business* aziendale è rappresentato dalle ristrutturazioni che rappresentano l'85 percento della cifra d'affari.

Il conto economico civilistico 2021 vede ridursi, oltre al fatturato, anche tutti gli indici reddituali (per il secondo anno consecutivo): l'ebitda cala dell'11,1 percento, l'ebit del 27,2 percento e l'utile netto del 71,9 percento.

Anche l'indebitamento finanziario netto peggiora del 24,2 percento ma si conferma completamente coperto dal patrimonio netto cresciuto dell'8,7 percento.

Buone notizie arrivano dal portafoglio ordini che grazie a un aumento del 3,8 percento delle nuove commesse torna a crescere (dopo il calo 2020) del 2,4 percento. Tra le novità del 2021 spiccano due contratti milanesi (città sulla quale l'impresa romana sta puntando molte carte): i lavori di ristrutturazione del complesso direzionale

anni '80 "B7" per conto di Kryalos e su progetto de Il Prisma che danno il via al progetto di riqualificazione urbana dello Scalo Farini e quelli per "Monterosa 91", seconda riqualificazione firmata RPBW del vecchio sito industriale Isotta-Fraschini, ora in parte sede della 24Ore Business School (dopo esserla stata di tutto il gruppo editoriale), formato da tre edifici a uso uffici per conto di Selectiv Core Italy Sicaf (gruppo AXA) (14,5 milioni).

Nonostante la riduzione della produzione, l'organico (nel quale sono assenti i dirigenti) si arricchisce del 15,5 percento con un aumento del costo del personale del 24,8 percento.

Ricci è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, BS OHSAS 18001:2007, SA 8000, redige un codice etico, ha ottenuto il *rating* di legalità, l'asseverazione dei modelli di organizzazione e di gestione (Mog) della salute e sicurezza sul lavoro e, in occasione del lancio nell'agosto 2018 del suo primo *minibond* da quattro milioni alla Borsa Italiana, il *rating* pubblico Cerved. Il bilancio civilistico 2021 è revisionato da PwC.



**SOCIETÀ:** Ricci Spa  
**INDIRIZZO:** Via Sabotino, 45 - 00195 Roma  
**SITO WEB:** riccspa.it



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	39.578	42.428	32.548	33.794	20.783
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	39.578	42.428	32.548	33.794	20.783
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.171	2.441	2.644	1.604	1.831
Ebit	1.424	1.957	2.443	1.395	1.646
Utile al netto delle imposte	186	663	947	636	208
Patrimonio netto	10.422	9.592	6.892	5.945	5.309
Posizione finanziaria netta	10.377	8.357	12.274	10.820	9.540
Portafoglio ordini a fine esercizio	63.287	61.804	68.892	25.056	32.618
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	63.287	61.804	68.892	25.056	32.618
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	46.120	44.432	68.691	18.387	32.618
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	46.120	44.432	68.691	18.387	32.618
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	82	71	93	97	77
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	39	41	40	42	33
Operai	43	30	53	55	44
Costo del personale	3.665	2.936	4.108	4.008	3.246

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	5,0	5,0	5,0
Edilizia ricettiva	15,0	15,0	15,0
Edilizia terziaria/direzionale	75,0	70,0	70,0
Edilizia industriale/logistica	5,0	10,0	10,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	15,0	20,0	20,0
Ristrutturazione	85,0	80,0	80,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Kryalos SGR	Milano	Terziario/Direz.	2021	19.775	100,0
Selective Core Italy Sicaf Spa	Milano	Terziario/Direz.	2021	14.510	100,0
Sacis Srl	Venezia	Ricettiva	2020	23.817	100,0
Artigiancassa spa	Roma	Terziario/Direz.	2019	22.024	45,0
Kryalos SGR	Milano	Terziario/Direz.	2019	20.456	100,0
Sacis Srl	Roma	Ricettiva	2019	9.429	100,0

· 38 ·

## Mario Neri

La società modenese cresce in fatturato forte del presidio del distretto industriale dell'*automotive* e della ceramica. Prosegue lo sviluppo positivo della redditività e per il terzo anno la posizione finanziaria netta è positiva (anche se ridotta di due terzi)

L'incremento (per il secondo anno consecutivo) della cifra d'affari civilistica 2021 del 27,1 per cento permette all'impresa familiare modenese di guadagnare quattro posizioni in classifica.

Nata negli anni '20 su iniziativa di Alfonso Neri, nonno degli attuali proprietari, Mario Neri prende il nome attuale nel 1933 quando il figlio del fondatore succede alla direzione. L'impresa è attiva esclusivamente in edilizia privata per conto terzi e affianca ai lavori edili alcune diversificazioni sinergiche quali le pulizie civili e industriali, i servizi ecologici e ambientali, oltre che di *catering*.

I lavori sono concentrati quasi esclusivamente in Emilia-Romagna dove l'impresa è forte di un canale privilegiato con i vicini distretti dell'*automotive* e della ceramica. Non a caso il 90 per cento del giro d'affari è legato a realizzazioni di edilizia industriale/logistica (il restante 10 per cento è invece residenziale), potendo annoverare tra i clienti marchi importanti quali le case automobilistiche Ferrari, Lamborghini e Dallara, i produttori per l'edilizia Kerakoll e Florim, ma anche il leader del packaging alimentare Tetra Pak.

Oltre alla crescita di fatturato, anche la redditività prosegue il trend positivo e in particolare l'ebitda sale del 4,3 per cento, l'ebit più che triplica e l'utile netto è quasi tre volte e mezza maggiore che nel 2020.

Lo stato patrimoniale per il terzo anno consecutivo mostra una posizione finanziaria netta atti-

va, anche se peggiorata del 62,8 per cento, mentre il capitale netto si incrementa del 22,5 per cento.

Quanto al portafoglio ordini tra i nuovi contratti acquisiti nel 2021 si contano la ristrutturazione di un fabbricato industriale a Modena da 2,5 milioni e una nuova palazzina residenziale (da nove appartamenti) per il complesso Think Green Residence a Formigine (MO) da 2 milioni. Inoltre nel 2022 firma un contratto per Lamborghini per opere di fondazione destinate al prestigioso complesso industriale/produttivo di Sant'Agata Bolognese (2,5 milioni).

Sebbene il giro d'affari sia cresciuto per tutto il quinquennio (a eccezione del 2019), la forza lavoro prosegue il trend negativo che ha caratterizzato tutto il periodo in esame calando dell'1,4 per cento rispetto al 2020 e del 15,6 per cento rispetto al 2017. Ma se l'organico si riduce, il costo del personale tocca il massimo valore dei cinque anni con una crescita su base annua dell'11,2 per cento.

Mario Neri è certificata UNI EN ISO 9001:2015 e in corso di certificazione UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ma ancora non redige un codice etico.

**SOCIETÀ:** Mario Neri Spa

**INDIRIZZO:** Viale Indipendenza, 12/14  
41122 Modena

**SITO WEB:** marioneri.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	36.366	28.611	23.632	29.865	27.844
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	36.366	28.611	23.632	29.865	19.607
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	343	329	261	257	270
Ebit	3.063	914	570	496	456
Utile al netto delle imposte	2.147	626	374	295	335
Patrimonio netto	11.113	9.071	8.526	8.152	8.008
Posizione finanziaria netta	- 1.788	- 4.801	- 317	203	2.418
Numero dipendenti	206	209	221	240	244
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	29	32	36	38	37
Operai	177	177	185	202	207
Costo del personale	9.091	8.175	8.425	8.416	8.746

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	60,0	60,0	60,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	40,0	40,0	40,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	10,0	10,0	10,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	90,0	90,0	90,0
Altro (specificare)	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Opere di fondazione	S.Agata Bolognese (BO)	Industriale	2022	2.500	100,0
Palazzina Residenziale	Formigine	Residenziale	2021	2.000	100,0
Ristrutturazione fabbricato industriale	Modena	Industriale	2021	2.500	100,0
Ampliamento ware house-magazzino logistico Lamborghini S.p.A.	S.Agata Bolognese (BO)	Industriale	2020	2.500	100,0
Palazzina Residenziale	Formigine	Residenziale	2020	2.500	100,0

· 39 ·

## Editel

Da Cuneo opera in tutta l'Italia Settentrionale con un buon equilibrio tra edilizia industriale/logistica, ricettiva e direzionale, in rete con soggetti specializzati in impiantistica ed energia rinnovabile. I valori reddituali ricominciano a crescere mentre l'indebitamento è il peggiore del quinquennio

L'impresa del Cuneese nel 2021 registra il massimo fatturato (civiltico) del quinquennio sia a livello totale che nella sola edilizia privata (anche se quest'ultima quota è scesa leggermente: dal 96 al 92 per cento) guadagnando due posizioni in classifica.

Editel nasce nel 1981 a Nucetto (CN) e oggi opera in tutto il Nord Italia (ma nel 2020 ha ottenuto una commessa in Umbria per uno stabilimento per conto di Acciai Speciali Terni) tramite le sedi operative di Milano e Torino specializzandosi in edilizia (per l'8 per cento pubblica) ben suddividendo i 42 cantieri in cui è oggi attiva tra industriale/logistico (39 per cento del fatturato), ricettivo (28 per cento) e terziario/direzionale (27 per cento), mentre il residenziale, del tutto assente lo scorso anno, sale al 5 per cento.

L'impresa, il cui amministratore delegato è anche alla guida di Ance Cuneo, fa parte di una rete con altre due società con le quali collabora strettamente scambiando tecnologie e conoscenze: Csei, un consorzio impegnato in servizi di impiantistica, trattamento aria e fluidi, carpenteria e tubistica (di cui Editel è socia al 25 per cento) e Rinedi, un'azienda dedicata allo sviluppo dell'energia rinnovabile (partecipa al 50 per cento).

Dopo il calo del 2020 tutti i valori reddituali 2021 mostrano un generale miglioramento a partire dall'ebitda che sale del 12,6 per cento e proseguendo con l'ebit, cresciuto del 33,1 per cento e l'utile netto del 55,5 per cento.

Lo stato patrimoniale si caratterizza invece per il peggior indebitamento finanziario netto del quinquennio, quasi triplicato rispetto all'esercizio precedente, ma ancora ampiamente coperto dal capitale netto, aumentato del 4,4 per cento.

Il portafoglio ordini cresce del 6,5 per cento grazie a nuove commesse incrementate del 19,2 per cento ma la quota in edilizia privata cala dal 90,7 al 74,6 per cento. Tra i contratti firmati nel 2021 si segnala il laboratorio chimico-fisico In-Lab Solutions per l'azienda produttrice di latte e prodotti caseari Inalpi a Moretta (CN) (da 2,6 milioni) mentre al 2020 risale un contratto più sostanzioso (da 4,9 milioni) per uno stabilimento industriale a Terni e all'anno prima uno di pari importo per la ristrutturazione a ampliamento di un fabbricato industriale a Torino.

La crescita a livello di giro d'affari non è seguita da un incremento della forza lavoro che al contrario si riduce di un'unità senza che ciò impedisca al costo del personale di salire del 10,7 per cento.

Editel possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, ma ancora non redige un codice etico. Il bilancio civiltico 2021 è revisionato da Aleph Auditing.

**SOCIETÀ:** Editel Spa

**INDIRIZZO:** Via Campodello, 1 - 12070 Nucetto (CN)

**SITO WEB:** editelspa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	38.877	30.061	30.412	23.677	21.418
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	35.766	28.844	27.377	22.354	20.991
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	735	653	916	668	629
Ebit	475	357	570	381	387
Utile al netto delle imposte	583	375	390	278	439
Patrimonio netto	5.280	5.059	4.684	4.563	4.686
Posizione finanziaria netta	2.957	1.008	2.175	1.475	1.860
Portafoglio ordini a fine esercizio	37.380	35.100	41.350	34.500	29.300
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	27.900	31.820	38.456	31.740	27.835
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	24.713	20.740	21.458	18.409	18.093
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	18.525	19.300	18.669	15.740	16.283
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	82	83	82	84	79
Dirigenti	1	1	2	2	2
Impiegati	31	33	31	32	33
Operai	50	49	49	50	44
Costo del personale	4.578	4.137	4.449	4.301	4.118

**TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	92,0	96,0	90,0
Edilizia pubblica	8,0	4,0	10,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	5,0	-	-
Edilizia ricettiva	28,0	26,3	-
Edilizia terziaria/direzionale	27,0	39,8	-
Edilizia industriale/logistica	39,0	31,5	-
Altro (specificare)	1,0	2,4	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realizzazione laboratorio chimico fisico	Moretta (CN)	Industriale	2021	2.600	100,0
Realizzazione Stabilimento industriale	Terni	Industriale	2020	4.900	100,0
Realizzazione data center	Rozzano (MI)	Terziario/ Direzionale	2020	5.800	100,0
Ristrutturazione e ampliamento fabbricato industriale	Torino	Industriale	2019	4.900	100,0
Realizzazione edificio prefabbricato metallico a copertura dell'impianto blindato Stazione di energia	Brescia	Terziario/ Direzionale	2019	1.400	100,0

• 40 •

# Tiemme Costruzioni Edili

Cresce per il terzo anno (solo in edilizia privata quasi esclusivamente residenziale) con diversificazione nella promozione immobiliare ma solo in Veneto. Se migliora la redditività si aggrava l'indebitamento (ma è ben capitalizzata)

Dopo tre anni consecutivi di crescita l'impresa padovana riduce il giro d'affari civilistico del 3,7 per cento (e quello in edilizia privata del 2,7 per cento) perdendo sei posizioni in classifica, ma per la prima volta nel quinquennio fattura il 100 per cento dei ricavi nell'edilizia privata (si fermava al 99 per cento nell'esercizio precedente).

Tiemme Costruzioni Edili viene fondata nel 1983 da Angelo Marcon a Camposampiero (PD) consolidandosi negli anni come realtà attiva esclusivamente in edilizia (per l'80 per cento in conto terzi) soprattutto in campo residenziale, ma con esperienze anche nel ricettivo, direzionale e commerciale. I lavori si concentrano in Veneto anche se in passato non sono mancate alcune rare incursioni all'estero come nel 2014 per la realizzazione di alcuni *chalet* sul versante francese del Monte Bianco.

Collegata all'impresa, pur formalmente autonoma, è la società di promozione Immobiliare Edile Marcon che spesso ricopre la funzione di committente per la stessa.

Il conto economico civilistico 2021 se da una parte mostra un lieve calo del fatturato, dall'altra migliora nettamente tutti i valori reddituali proseguendo un trend che dura dal 2019: l'ebitda cresce infatti del 54,6 per cento, l'ebit più che raddoppia e l'utile netto risulta quasi sei volte maggiore rispetto al 2020.

Per quanto riguarda lo stato patrimoniale, l'indebitamento finanziario netto è pressoché invariato rispetto all'esercizio precedente (più 0,2 per cento) ed è completamente coperto dal capitale netto che cresce del 7,1 per cento.

Il portafoglio ordini nell'ultimo esercizio si arricchisce di nuove commesse tra cui quattro nuovi complessi residenziali: "Residence Le Palais" a Campodarsego (PD) formato da 18 appartamenti, "Residence Infinity" a Mestrino (PD) formato da 19 unità abitative e due uffici, "Palazzo Vogue" a Jesolo (VE) composto da 20 abitazioni su otto piani e "Corte Verde" a Treviso (19 appartamenti). Inoltre l'impresa è impegnata in due progetti riqualificazione energetica (con ricorso al "superbonus") a Loreggia (PD) e Padova.

Al calo della produzione corrisponde una proporzionale riduzione della forza lavoro (che non prevede la presenza di dirigenti) del 3,3 per cento, ma il costo del personale si incrementa dell'11,2 per cento.

Tiemme Costruzioni Edili possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ha ottenuto l'asseverazione Cncpt per l'adozione di un modello di organizzazione e gestione della salute e sicurezza sul lavoro e redige un codice etico.



**SOCIETÀ:** Tiemme Costruzioni Edili Spa  
**INDIRIZZO:** Via Antonio Vivaldi, 1 - 35012 Camposampiero (PD)  
**SITO WEB:** tiemmecostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	33.705	34.997	30.198	25.092	24.734
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	33.705	34.647	29.900	24.800	24.357
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0
Ebitda	2.701	1.747	1.345	1.030	1.285
Ebit	2.266	1.100	1.098	928	1.050
Utile al netto delle imposte	1.190	205	148	20	- 86
Patrimonio netto	17.838	16.648	14.600	10.952	10.932
Posizione finanziaria netta	15.143	15.118	13.554	17.452	10.310
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	n.d.	30.000	27.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	59	61	60	65	58
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	16	17	16	17	14
Operai	42	44	44	46	44
Costo del personale	2.898	2.606	2.724	2.681	2.903

**TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	99,0	99,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Residenze via IV novembre - Euclide Immobiliare	Fiesse d'Artico	Residenziale	2020	1.715	100,0
Residence Le Palais - Immobiliare Ro.Ma.	Campodarsego	Residenziale	2021	n.d.	100,0
Corte Verde - Gmp	Treviso	Residenziale	2021	n.d.	100,0
Palazzo Vogue - Vogue Jesolo	Jesolo	Residenziale	2021	n.d.	100,0
Residence Infinity - Costruzioni 3C	Mestrino	Residenziale	2021	n.d.	100,0
Superbonus	Padova/Loreggia	Residenziale	2021	n.d.	100,0

. 41 .

## Cogevi

L'attività nell'edilizia privata riporta in classifica l'impresa padovana (ma non sembra strategica) con due terzi del fatturato nella residenziale. I dati reddituali sono soddisfacenti ma per la prima volta la posizione finanziaria netta diventa passiva, ma del tutto gestibile.

L'impresa padovana, i cui dati sono riferiti al bilancio consolidato 2021 della *holding* Finvit, che fa capo alla famiglia Vittadello, torna in classifica dopo un anno di assenza grazie alla crescita del giro d'affari del 7 per cento e soprattutto al maggior impegno in edilizia privata che nell'ultimo esercizio sale da una quota dei ricavi del 12,8 per cento al 32,9 per cento.

Cogevi nasce nel 2020 e raccoglie l'eredità di Intercantieri Vittadello, fondata a Limena (PD) nel 1946, dopo che nel contesto della riorganizzazione aziendale le sono stati assegnati gran parte del patrimonio, delle risorse umane, delle attrezzature, delle conoscenze e dei requisiti necessari per l'acquisizione e l'esecuzione di lavori pubblici e privati.

Nel 2021 l'edilizia (per il 13,1 pubblica) supera le infrastrutture (30,2 per cento) per peso sulla cifra d'affari totale del gruppo, mentre più marginali sono le attività immobiliare, impiantistica, in concessioni e in servizi. Nel privato la totalità delle commesse è in conto terzi (solo lo 0,8 per cento all'estero) e riguardano in prevalenza edifici residenziali (68 per cento) e ricettivi (31 per cento), mentre l'edilizia industriale/logistica è limitata all'1 per cento. Ben il 91,6 per cento dei lavori riguarda nuove realizzazione mentre le ristrutturazioni, del tutto assenti nel 2020, salgono all'8,4 per cento.

A livello reddituale la crescita di fatturato ha effetti positivi sia sull'ebitda, più che raddoppiato, che sull'ebit, passato da una perdita di 398 mila euro a un risultato positivo di 919 mila euro. Unico dato in controtendenza è l'utile netto che si riduce invece del 7,3 per cento.

Per la prima volta nel quinquennio il gruppo mostra una posizione finanziaria netta passiva, ma che non desta alcuna preoccupazione poiché ampiamente coperta dal patrimonio netto incrementato del 3,1 per cento.

Il portafoglio ordini totale cala del 3,3 per cento ma soprattutto la quota in edilizia privata crolla dal 33,2 al 9,8 per cento potendo contare su un'unica commessa nel settore: i lavori di riparazione e adeguamento sismico di un complesso residenziale a Macerata tramite il Consorzio Vi.Mic (formato da Cogevi e Mic, società del gruppo edile abruzzese Gravina) del valore di 13,7 milioni.

Nonostante la crescita dimensionale la forza lavoro subisce un calo del 24,9 per cento (e i dirigenti si riducono da sei a due) con una riduzione del 12,1 per cento del costo del personale.

Cogevi è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, BS OHSAS 18001:2007, UNI EN ISO 37001:2016, è iscritta all'Albo Nazionale Gestori Ambientali, ha ottenuto l'asseverazione per l'adozione di un modello di organizzazione e gestione della salute e sicurezza sul lavoro e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2021 è revisionato da Synopsis.

**SOCIETÀ:** Gruppo FINVIT (di cui Intercantieri Vittadello S.p.A./Cogevi S.p.A.)

**INDIRIZZO:** Via Luigi Pierobon, 46 - 35010 Limena (PD)

**SITO WEB:** cogevi.net



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	101.917	95.243	100.616	106.332	118.189
(di cui all'estero, in %)	1,5	3,2	5,4	1,5	0,2
Valore della produzione nella sola edilizia privata	33.535	12.191	25.825	41.693	30.824
(di cui all'estero, in %)	0,8	20,9	21,5	5,4	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	6.124	2.702	4.938	10.786	7.523
Ebit	919	- 398	2.026	5.930	5.027
Utile al netto delle imposte	571	616	1.565	5.907	4.642
Patrimonio netto	113.078	109.703	100.788	99.491	93.786
Posizione finanziaria netta	3.797	- 15.585	- 14.015	- 26.293	- 28.974
Portafoglio ordini a fine esercizio	237.000	245.000	365.000	383.000	357.000
(di cui all'estero, in %)	5,1	6,0	5,1	6,0	4,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	23.150	81.329	54.139	105.055	72.936
(di cui all'estero, in %)	2,6	1,6	4,0	5,0	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	107.630	41.400	90.000	91.000	75.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	6,5	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	13.657	34.500	-	70.118	1.677
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	7,5	-
Numero dipendenti	205	273	262	282	217
Dirigenti	2	6	5	7	6
Impiegati	83	99	111	112	105
Operai	120	168	146	163	106
Costo del personale	12.695	14.440	14.688	13.352	13.728

**TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	32,9	12,8	33,1
Edilizia pubblica	13,1	18,3	6,8
Immobiliare	2,1	2,1	9,3
Servizi	4,0	4,0	4,0
Concessioni	3,0	1,8	1,0
Impiantistica	2,5	3,1	3,4
Infrastrutture	30,2	46,0	39,1
Altro (specificare)	12,2	11,9	3,3

**TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	68,0	79,1	32,5
Edilizia ricettiva	31,0	19,2	56,2
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	9,6
Edilizia industriale/logistica	1,0	1,7	1,7
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	91,6	100,0	76,3
Ristrutturazione	8,4	-	23,7

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
CMC002 Consorzio Vi.Mic. - Lavori di riparazione e miglioramento sismico	Macerata	Residenziale	2021	13.657	100,0
CVE332 RSA Camponogara (VE) - Rodevita Camponogara Srl	Camponogara (VE)	Ricettiva	2020	9.500	100,0
CM1218 complesso immobiliare Milano via Antegnati - Investire SGR S.p.a.	Milano	Residenziale	2018	35.824	100,0
CFE141 Le Corti di Medoro (ex Palaspecchi) - Investire SGR S.p.a.	Roma	Residenziale	2017	28.889	100,0

• 42 •

# Italia Costruzioni

Giovane impresa (romana) è attiva solo in edilizia (quasi tutta privata e in preponderanza di tipo terziario/direzionale) e fa parte del consorzio cooperativo Arco Lavori. Tutti i dati reddituali migliorano da tre anni mentre l'indebitamento supera per la prima volta la capitalizzazione

Continua a crescere l'impresa romana (più 13,1 per cento) che lo scorso anno aveva fatto il proprio esordio in classifica grazie a un percorso che l'ha portata a incrementare il proprio giro d'affari dai 3,6 milioni del 2016 ai 32,9 attuali anche per l'ingresso in quello stesso anno nel consorzio Arco Lavori di Ravenna (a sua volta socio di Consorzio Integra). Pertanto in questa classifica avanza di ulteriori due posizioni.

Italia Costruzioni, nata nel 2015, è attiva esclusivamente nell'edilizia, settore in cui nel 2021 ha aumentato l'impegno nel privato dal 78 al 100 per cento a scapito dell'edilizia pubblica (che ancora l'anno prima valeva il 7 per cento) ma anche di una diversificazione non frequente in questo tipo di imprese (quella in impiantistica) che nel 2020 pesava per il 15 per cento). I lavori sono esclusivamente per conto terzi e limitati al mercato italiano e riguardano per l'80 per cento interventi di edilizia terziaria/direzionale e per il 20 per cento di residenziale (del tutto assente nel biennio precedente).

A migliorare non è solo la cifra d'affari, ma anche tutti i dati reddituali che per il terzo anno consecutivo si incrementano del 57,7 per cento l'ebitda, del 43,7 per cento l'ebit e dell'84,2 per cento l'utile netto.

Lo stato patrimoniale 2021 mostra per il secondo anno una posizione finanziaria netta passiva e decuplicata rispetto al valore molto basso dell'esercizio precedente, superando per la prima volta il capitale netto pur salito del 47,1 per cento.

Nonostante nel 2021 i nuovi ordini si riducano del 30 per cento, il portafoglio risulta incrementato del 20 per cento rispetto al 2020. Tra i nuovi contratti si segnalano due lavori a Roma in qualità di impresa esecutrice affidataria del consorzio Arco Lavori: la riqualificazione per conto di DeA Capital Real Estate di un immobile direzionale di otto piani e 8 mila mq su progetto di Il Prisma che ospiterà gli uffici della multinazionale statunitense dell'IT Hewlett-Packard Enterprise (5,8 milioni) e la ristrutturazione di "Villa Emiliani 10", edificio di sette piani e 3,2 mila mq, per conto della società di promozione immobiliare Prelios firmata da Scandurra Studio Architettura (5,2 milioni) che ospita oggi la sede italiana del gruppo finlandese delle telecomunicazioni Nokia.

Nonostante la crescita di fatturato l'organico (che ancora non prevede dirigenti) torna a ridursi dopo due anni (meno 12,5 per cento nell'ultimo esercizio) con un calo del costo del personale del 20,4 per cento.

Italia Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e redige un codice etico.

---

**SOCIETÀ:** Italia Costruzioni Srl  
**INDIRIZZO:** Piazza Farnese, 44 - 00186 Roma  
**SITO WEB:** italiacostruzionisrl.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	32.897	29.082	15.925	5.017	6.186
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	32.674	27.259	15.013	5.017	6.186
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	93,0	96,0	80,0	65,0
Ebitda	776	492	200	145	155
Ebit	707	492	135	101	134
Utile al netto delle imposte	407	221	117	65	64
Patrimonio netto	1.268	862	641	524	459
Posizione finanziaria netta	3.061	303	- 1.282	- 156	304
Portafoglio ordini a fine esercizio	60.000	50.000	30.000	15.000	7.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	50.000	50.000	30.000	15.000	7.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	35.000	50.000	30.000	15.000	7.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	35.000	50.000	30.000	15.000	7.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	35	40	32	14	19
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	10	10	10	4	6
Operai	25	30	22	10	13
Costo del personale	1.347	1.692	1.467	556	795

**TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	78,0	84,0
Edilizia pubblica	-	7,0	4,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	15,0	12,0
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	20,0	-	-
Edilizia ricettiva	-	2,0	-
Edilizia terziaria/direzionale	80,0	98,0	100,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	20,0	n.d.	n.d.
Ristrutturazione	80,0	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
75IT21 RM Chopin - Fondo Go Italia V.	Roma	Terziario/ Direzionale	2021	5.820	100,0
72IT20 RM Prelios Vemiliani - Fondo Areef Sunshine	Roma	Terziario/ Direzionale	2021	5.240	100,0
61IT20_TO_CORSO NOVARA - Fondo RHO Plus Immobiliare	Torino	Terziario/ Direzionale	2020	3.446	100,0
33_IT18_FALERONE - Commissario Straordinario Sisma 2016	Falerone (FM)	Terziario/ Direzionale	2020	3.000	100,0

. 43 .

# Vitali

Aumento del fatturato per l'impresa milanese con un'incidenza dell'edilizia privata (per conto di committenti esterni) salita a un terzo con buon equilibrio tra terziaria/direzionale e industriale/logistica. Migliora tutti i dati reddituali e soprattutto riduce drasticamente l'indebitamento

L'impresa milanese guadagna cinque posizioni in classifica grazie all'incremento della cifra d'affari civilistica 2021 del 23,8 per cento e all'aumento della quota di ricavi in edilizia privata dal 29,9 per cento al 33,1 per cento.

Vitali è un'impresa familiare fondata negli anni '80 a Peschiera Borromeo (MI) molto attiva nelle infrastrutture (che oggi rappresentano il 62 per cento del fatturato), ma con un crescente impegno nell'edilizia (che tra privata e pubblica raggiunge il 35 per cento). All'attività nelle costruzioni affianca importanti diversificazioni nella produzione e vendita di materiali edili, nelle demolizioni speciali e nello sviluppo immobiliare, settore nel quale è impegnata con il progetto di rigenerazione urbana "Bergamo Porta Sud", quartiere in ottica *smart city* che conterrà tre aree: "La Città del Sapere e della Conoscenza", campus universitario per 12 mila studenti, "La Città della Cura e del Benessere", distretto dedicato all'eccellenza sanitaria, e il "Polo Intermodale" che conetterà l'area a ferrovia e aeroporto.

I lavori nel privato sono esclusivamente per conto terzi, riguardano realizzazioni *ex-novo* e sono quasi equamente divisi tra edilizia terziaria/direzionale (54 per cento del fatturato nello specifico settore) e industriale/logistica (46 per cento).

La redditività nell'ultimo esercizio beneficia della crescita della cifra d'affari migliorando nettamente tutti i dati reddituali: l'ebitda e utile netto raddoppiano e l'ebit è quasi due volte e mezzo superiore rispetto al 2020.

Ottimi anche i numeri dello stato patrimoniale che evidenzia un indebitamento finanziario netto

ridotto del 78,8 per cento e ampiamente coperto dal capitale netto cresciuto del 10,6 per cento.

Grazie a nuovi contratti aumentati del 60,1 per cento (più 67,6 per cento nel privato) il portafoglio ordini più che raddoppia toccando il massimo valore del quinquennio. Tra le commesse acquisite nel 2021 si segnalano i lavori di strip-out, demolizione e opere speciali per conto di Redo della "Torre Tintoretto" di Brescia al cui posto sorgeranno sei edifici per 270 appartamenti totali (5 milioni); per Europa Risorse dell'ex-complesso industriale Rizzoli a Milano dove sorgerà un nuovo spazio dedicato al *co-working* e uffici su progetto dell'architetto giapponese Kengo Kuma (5 milioni) e nel quartiere milanese CityLife delle aree su cui troverà posto CityWave, nuovo edificio direzionale ideato dalla società danese BIG (15 milioni).

Inoltre, a Basiano (MI) realizza per Immostef, società specializzata nel trasporto e nella logistica alimentare a temperatura controllata, una nuova piattaforma logistica del valore di 8 milioni.

Sebbene il fatturato cresca l'organico (in cui il numero di dirigenti passa da sette a otto) si riduce del 3,9 per cento, con un calo del costo del personale del 2,3 per cento.

Vitali è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014 e redige un codice etico.

**SOCIETÀ:** Vitali Spa

**INDIRIZZO:** Via Lombardia, 2/A  
20068 Peschiera Borromeo (MI)

**SITO WEB:** vitalispa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	95.972	77.520	73.077	46.694	51.666
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	31.806	23.155	20.462	23.459	10.387
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	12.426	6.374	6.749	3.318	2.201
Ebit	10.030	4.181	4.121	1.816	1.270
Utile al netto delle imposte	6.037	2.955	1.864	903	1.039
Patrimonio netto	64.394	58.219	38.138	45.741	44.838
Posizione finanziaria netta	- 3.619	- 17.053	10.151	- 12.402	23.242
Portafoglio ordini a fine esercizio	430.000	187.549	202.493	175.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	183.000	142.549	143.092	53.800	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	198.000	123.664	150.438	106.000	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	153.000	91.291	132.810	52.200	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Numero dipendenti	146	152	152	115	110
Dirigenti	8	7	2	2	4
Impiegati	64	58	62	46	41
Operai	74	87	88	67	65
Costo del personale	8.536	8.739	8.514	6.446	6.056

**TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	33,1	29,9	28,0
Edilizia pubblica	1,9	1,2	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	61,8	57,5	54,0
Altro (specificare)	3,2	11,4	18,0

**TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	54,1	54,3	28,0
Edilizia industriale/logistica	45,9	45,7	72,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Province of Bergamo (PPP)	Bergamo	Pubblico	2022	25.000	100,0
Redo/Tintoretto	Brescia	Immobiliare	2021	5.000	100,0
Rizzoli/Europa Risorse	Milano	Immobiliare	2021	5.000	100,0
City Life	Milano	Immobiliare	2021	15.000	100,0

. 44 .

## CDS Costruzioni

Terza per crescita di fatturato l'impresa bresciana si specializza nel retail real estate ma sta diversificando nella rigenerazione urbana e negli studentati (tramite CDS Living). Ritrova dati reddituali soddisfacenti con l'eccezione dell'utile netto. Aumenta l'indebitamento ma non deve preoccupare

L'impresa bresciana torna in classifica dopo il forte calo del 2020 grazie alla terza maggiore crescita di cifra d'affari (civiltistica) delle top 50 (più 138,5 per cento). E, di conseguenza, guadagna ben quindici posizioni.

CDS Costruzioni fa parte di un gruppo nato nel 1993 a Erbusco (BS) che si pone in Italia come uno dei principali player del *retail real estate* avendo realizzato oltre 70 strutture commerciali (supermercati, ipermercati e centri commerciali) per grandi marchi italiani e internazionali quali Metro, Carrefour, Finiper, Ikea e creando nel 2005 una *joint venture* con la multinazionale olandese di gestione immobiliare *retail* Multi.

Negli ultimi anni il gruppo ha scelto di ampliare il proprio raggio d'azione impegnandosi in grandi progetti di rigenerazione urbana ed entrando nel mercato in forte sviluppo delle residenze per studenti. Nel primo caso sta sviluppando il maxi-progetto genovese del "Waterfront di Levante", riqualificazione firmata Renzo Piano Building Workshop (con OBR e Starching) nell'area di 100 mila mq dell'ex-area fiera. Nel secondo ha creato la società *ad-hoc* CDS Living attiva nello sviluppo, costruzione e gestione di studentati.

Il fatturato 2021 (al cento per cento in edilizia privata) si concentra all'80 per cento nel settore ricettivo, mentre il terziario/commerciale (che nel 2019 valeva il 90 per cento) scende al 10 per cento, come il residenziale (del tutto assente fino al 2020). Le nuove realizzazioni crescono dal 10 per

cento dello scorso anno al 40 per cento del 2021.

A livello reddituale *ebitda* ed *ebit* mostrano netti miglioramenti (il primo triplica, il secondo passa da negativo per 28 mila euro a positivo per 661 mila euro) restando però ben lontani dai valori record del 2019, mentre l'utile netto cala per il secondo anno consecutivo del 26,8 per cento.

Lo stato patrimoniale mostra l'indebitamento finanziario netto incrementato del 58,5 per cento (dopo la posizione finanziaria netta attiva del 2019), ma che resta ampiamente coperto dal patrimonio netto cresciuto dell'1,6 per cento.

Il portafoglio ordini si arricchisce dei primi lavori del citato Waterfront di Levante: il *restyling* del palasport che ospiterà un'arena da 4 mila posti a sedere, ma anche attività commerciali e di ristorazione, studi medici e centri benessere (86,6 milioni) e la costruzione di un complesso residenziale NZEB (Nearly Zero Energy Building) da 49,4 milioni.

CDS Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, ma non redige ancora un codice etico. Il bilancio civilistico 2021 è revisionato da EY.

**SOCIETÀ:** CDS Costruzioni SpA

**INDIRIZZO:** Via dell'Industria, 36 - 25030 Erbusco (BS)

**SITO WEB:** cdsholding.net

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	30.478	12.781	73.273	49.143	72.802
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	30.478	12.781	73.273	49.143	72.802
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	731	248	32.208	2.872	- 3.638
Ebit	661	- 28	31.051	442	5.547
Utile al netto delle imposte	394	538	29.206	- 857	3.682
Patrimonio netto	25.635	25.241	60.245	30.909	10.554
Posizione finanziaria netta	- 1.514	- 955	13.002	- 5.265	- 863
Numero dipendenti	14	13	24	25	15
Dirigenti	-	-	1	1	-
Impiegati	13	9	19	20	10
Operai	1	4	4	4	5
Costo del personale	1.205	1.163	1.742	1.952	1.393

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	10,0	-	-
Edilizia ricettiva	80,0	70,0	10,0
Edilizia terziaria/direzionale	10,0	30,0	90,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	40,0	10,0	15,0
Ristrutturazione	60,0	90,0	85,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Waterfront di Levante GE - Costruzione e Ristrutturazione Palasport	Italia	Ricettivo-Terziario	2021	86.648	100,0
Waterfront di Levante GE - Genova - Costruzione di residenziale	Italia	Residenziale	2021	49.369	100,0
Hotel Grottagiusti - Castello SGR	Italia	Ricettivo	2020	4.700	100,0
Hotel Fonteverde - Castello SGR	Italia	Ricettivo	2020	3.700	100,0

. 45 .

## Edil Pietro

Ancora un'impresa in provincia di Bergamo: attiva solo in edilizia privata, per la metà nel terziario/direzionale. Il fatturato 2021 (tutto nel Nord Italia) cresce di un terzo ma non trascina al rialzo gli indici reddituali. La posizione finanziaria netta resta attiva ma in calo: così come il costo del lavoro

Un'altra rappresentante della nutrita compagnia bergamasca in classifica guadagna sei posizioni grazie all'incremento del fatturato civilistico 2021 del 35,4 per cento (dopo il forte calo del 2020) e all'aumento della quota in edilizia privata dal 93 al 97,8 per cento. La crescita dell'ultimo esercizio è legata soprattutto alla ripresa del mercato favorita dagli incentivi statali (nei casi virtuosi) e ci si aspetta che questo livello dimensionale possa essere confermato nel 2022.

Edil Pietro, fondata nel 1987 a Romano di Lombardia (BG), è attiva esclusivamente in edilizia privata (solo lo 0,2 per cento pubblica) e affianca all'attività nelle costruzioni quella di promozione immobiliare che nel 2021 pesa però sui ricavi solo per il 2 per cento. L'impresa lavora solamente nel Nord Italia con particolare attenzione verso il ricco mercato milanese ed è impegnata per il 50 per cento nella realizzazione di edifici terziari/direzionali, per il 30 per cento residenziali e per il restante 20 per cento industriali/logistici, mentre non dichiara attività edilizie nel settore ricettivo.

Negli anni ha ottenuto contratti da importanti committenti quali Generali Real Estate, Rcs, Reale Mutua, ING Bank, Saras, Lavazza, Burger King, Amplifon, ... e ha dato vita a un'interessante *partnership* con Banca Mediolanum per la quale ha prima realizzato la Mediolanum Corporate University di Basiglio (MI) nel 2009, ristrutturato un edificio direzionale nel 2015 e realizzato ben 15 filiali tra il 2013 e il 2019.

Se il conto economico civilistico 2021 mostra una decisa crescita dei ricavi, lo stesso andamento

non si riscontra nei dati reddituali: ebitda ed ebit calano infatti rispettivamente del 39,5 e 30,6 per cento mentre l'utile netto resta stabile al livello del 2020 (più 2,1 per cento).

Lo stato patrimoniale vede confermata la storica posizione finanziaria netta attiva, peggiorata però del 14,2 per cento, ma evidenzia una riduzione del capitale netto del 41 per cento.

Il portafoglio ordini si arricchisce di nuovi contratti tra i quali si segnala la nuova sede milanese dello studio legale internazionale Bird & Bird, immobile cielo-terra certificato LEED Gold di oltre 3,7 mila mq di superficie distribuiti su tre livelli, con una terrazza di rappresentanza dedicata a clienti ed eventi (2,5 milioni).

La crescita dimensionale dell'ultimo esercizio non incide sulla forza lavoro (che comprende un unico dirigente): essa in controtendenza si riduce di un'unità con conseguente abbassamento del 29,2 per cento del costo del personale che si colloca al minimo valore del quinquennio.

Edil Pietro è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e UNI EN ISO 14001:2015, ma non UNI EN ISO 45001:2018 e non redige ancora un codice etico.

**SOCIETÀ:** Edil Pietro Srl

**INDIRIZZO:** Via dell'industria, 147/149 - 24058 Romano di Lombardia (BG)

**SITO WEB:** edilpietro.it



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	31.106	22.967	33.146	27.085	26.922
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	30.421	21.359	31.157	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.352	3.885	4.213	3.288	3.841
Ebit	2.210	3.186	3.527	2.659	3.130
Utile al netto delle imposte	3.278	3.211	3.561	2.572	3.218
Patrimonio netto	3.171	5.375	5.058	10.118	9.829
Posizione finanziaria netta	- 4.599	- 5.358	- 7.273	- 5.525	- 7.470
Numero dipendenti	31	32	34	35	33
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	9	9	10	9	11
Operai	21	22	23	25	21
Costo del personale	1.920	2.712	2.491	3.115	3.055

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	97,8	93,0	94,0
Edilizia pubblica	0,2	1,0	1,0
Immobiliare	2,0	6,0	5,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	30,0	30,0	30,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	50,0	50,0	50,0
Edilizia industriale/logistica	20,0	20,0	20,0
Altro (specificare)	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Studio Legale Bird&Bird	Milano	n.d.	2021	2.467	n.d.
Generali Real Estate Sgr	Milano	n.d.	2019	3.548	n.d.
Saras Spa	Milano	n.d.	2019	1.104	n.d.
Savills Investment Management Sgr	Milano	n.d.	2018	8.013	n.d.
Generali Real Estate Sgr	Milano	n.d.	2017	2.700	n.d.

. 46 .

## Bruni Giorgio & Ivo

Il fatturato 2021 dell'impresa senese è ai massimi del quinquennio (tutta in edilizia privata con preponderanza delle ristrutturazioni ma senza ricorso al "superbonus").

Tutti i dati reddituali crescono anche più del fatturato e l'indebitamento scende di un quinto

L'impresa familiare senese, seconda a rappresentare la Toscana, mantiene la stessa identica posizione in classifica (rispetto all'edizione su dati 2020 aggiornata al novembre 2021) grazie alla crescita del 16,1 per cento del giro d'affari civile 2021 che tocca il massimo valore del quinquennio.

Nata a Sinalunga (SI) nel 1961, Bruni Giorgio & Ivo è oggi esclusivamente attiva in Italia, con particolare occhio di riguardo alla Toscana dove concentra la grande maggioranza dei propri lavori. Fattura la totalità della sua cifra d'affari in edilizia privata, nella quale sono incluse l'attività immobiliare e di concessioni (che entrambe pesano per l'1 per cento). L'edilizia residenziale è il *core business* dell'impresa con una quota dei ricavi del 71 per cento, seguita dalla ricettiva (28 per cento) con una marginale quota del solo 1 per cento nell'industriale/logistico. La maggior parte delle commesse riguarda lavori di ristrutturazioni (82 per cento), ma l'impresa, pur avendone le competenze preferisce non entrare in un mercato potenzialmente redditizio ma altamente concorrenziale (e recentemente rischioso) come quello del "superbonus", mentre le nuove realizzazioni calano dal 24 al 18 per cento.

Il conto economico 2021 mostra miglioramenti dei dati reddituali ancor più accentuati rispetto al fatturato: l'ebitda cresce del 66,6 per cento, l'ebit del 78,4 per cento e l'utile netto del 78,8 per cento.

È ottimo anche l'andamento a livello finanziario-patrimoniale con l'indebitamento netto sceso del 22,1 per cento ampiamente coperto dal capitale netto cresciuto del 18,8 per cento.

Nonostante le nuove commesse si incrementino nell'ultimo esercizio del 7,8 per cento il portafoglio ordini si riduce del 20 per cento proseguendo un'alternanza di cali e crescite che caratterizza tutti i cinque anni in esame. Tra i contratti firmati nel 2021 si segnalano i lavori di riqualificazione della Villa Reale di Marlia a Capannori (LU) trasformata in un hotel di lusso (5,2 milioni), il progetto residenziale "Villa Fabbroni" a San Polo in Chianti (SI) (5 milioni) oltre a un piccolo lavoro di ristrutturazione di Villa Peragallo a Calenzano (FI) (200 mila euro).

La crescita della cifra d'affari non ha ripercussioni positive sulla forza lavoro (che comprende ben quattro dirigenti) che al contrario si riduce del 7,6 per cento senza però impedire che il costo del personale si incrementi del 3,6 per cento.

Bruni Giorgio & Ivo possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, ma non ancora UNI EN ISO 14001:2015 e non redige un codice etico.

**SOCIETÀ:** Bruni Giorgio e Ivo Srl

**INDIRIZZO:** Via N. Sauro, 15 - Bettolle - 53048 Sinalunga (SI)

**SITO WEB:** brunicostruzioni.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	29.676	25.561	25.816	17.288	14.310
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	29.676	25.561	25.816	17.288	14.310
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Ebitda	3.976	2.387	1.571	1.127	932
Ebit	3.378	1.894	1.096	689	480
Utile al netto delle imposte	2.425	1.356	720	397	209
Patrimonio netto	15.346	12.921	10.892	10.172	9.775
Posizione finanziaria netta	2.967	3.811	703	2.371	4.356
Portafoglio ordini a fine esercizio	26.400	33.000	30.500	46.000	28.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	26.400	33.000	30.500	46.000	28.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	19.400	18.000	17.000	36.560	31.200
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	19.400	18.000	17.000	36.560	31.200
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	61	66	63	63	62
Dirigenti	4	4	4	4	4
Impiegati	13	16	13	12	10
Operai	44	46	46	47	48
Costo del personale	2.969	2.865	2.959	2.675	2.530

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	98,0	99,0	98,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	1,0	-	1,0
Servizi	1,0	1,0	1,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	71,0	63,0	65,0
Edilizia ricettiva	28,0	36,0	33,0
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	1,0	1,0	2,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	18,0	24,0	23,0
Ristrutturazione	82,0	76,0	77,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Villa Reale - Amilda Srl	Capannori (LU)	Ricettiva	2021	5.200	100,0
Peragallo - Kusai Saadeldin Aziz	Calenzano (FI)	Residenziale	2021	200	100,0
Fabbroni - Crunelli Wilkinson Marta	San Polo in Chianti (SI)	Residenziale	2021	5.000	100,0
Villa Berna - Chementecno srl	Castiglione della Pescaia (GR)	Residenziale	2019	3.500	100,0

. 47 .

# Impresa Pellegrini

Unica a rappresentare la Sardegna (in assenza anche della Sicilia) questa impresa ha portato i lavori infrastrutturali alla metà di un fatturato in calo. Nell'edilizia privata quella industriale logistica incide per oltre metà. Se calano i dati reddituali triplica invece di valore la posizione finanziaria attiva

L'impresa sarda si conferma l'unica rappresentante delle isole in classifica (e una delle due del Mezzogiorno) sebbene perda ben ventinove posizioni per via in parte del calo di cifra d'affari civilistica 2021 del 15 per cento, ma soprattutto per la riduzione della quota di ricavi relativi all'edilizia privata: dal 79,6 al 49,1 per cento.

Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini nasce nel 1987 a Cagliari, ma già dal 1950 operava come ditta individuale. Oggi la società è parte del gruppo familiare Depafin e affianca all'attività in edilizia privata in conto terzi lavori infrastrutturali che nell'ultimo esercizio sono saliti dal 20,4 al 50,9 per cento del fatturato (ma valevano il 17,2 per cento nell'esercizio 2019). Le commesse sono principalmente localizzate in Sardegna, ma non mancano alcune incursioni "in continente" oltre a presentare una piccola percentuale di fatturato internazionale (1,4 per cento per una commessa stradale in Tunisia). I lavori nel privato riguardano solo nuove realizzazioni: per il 59,5 per cento in edilizia industriale/logistica (cresciuta rispetto al 45,3 per cento del 2020) e per il restante 40,5 per cento nel terziario direzionale, mentre il comparto residenziale (che nel 2019 pesava per il 7 per cento) negli ultimi due anni è del tutto assente.

Il conto economico 2021 è caratterizzato non solo dal citato calo del fatturato, ma anche di tutti i dati reddituali: l'ebitda si riduce del 56,5 per cento, l'ebit del 56,3 per cento e l'utile netto risulta dimezzato.

A livello di stato patrimoniale la posizione finanziaria netta non solo si conferma attiva ma addirittura triplica di valore (partendo però da un livello limitato) mentre il patrimonio netto miglio-  
ra del 15,2 per cento.

Nonostante i nuovi ordini aumentino del 7,6 per cento (ma sono quasi dimezzati quelli in edilizia privata) il portafoglio ordini cala del 14,3 per cento. Tra i contratti firmati nel 2021 l'impresa segnala due commesse per conto di Terna per le opere edili delle stazioni elettriche di Garaguso (MT) e Genzano (PZ) rispettivamente da 13,8 e 2,5 milioni.

Dopo il forte calo dell'esercizio precedente la forza lavoro torna a salire del 3,9 per cento (confermando la presenza di un unico dirigente) e totalizza 160 dipendenti con un incremento del costo del personale del 9,8 per cento per raggiungere il massimo del quinquennio dopo essersi ridimensionato nel solo esercizio 2018.

Impresa Pellegrini possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 50001:2018, UNI EN ISO 37001:2016, SA 8000:2014 ma non redige ancora un codice etico.

**SOCIETÀ:** Impresa Pellegrini Srl

**INDIRIZZO:** Via Nazario Sauro, 9 - 09123 Cagliari

**SITO WEB:** [impresapellegrini.it](http://impresapellegrini.it)

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	59.303	69.731	56.946	47.647	35.262
(di cui all'estero, in %)	1,4	0,7	4,2	11,1	15,3
Valore della produzione nella sola edilizia privata	29.128	55.539	47.176	26.695	10.535
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	5.692	13.082	10.231	1.879	1.153
Ebit	5.523	12.628	9.606	1.902	1.919
Utile al netto delle imposte	4.666	9.498	7.522	859	815
Patrimonio netto	31.147	27.043	17.730	11.099	10.259
Posizione finanziaria netta	31.427	9.952	15.074	23.354	16.790
Portafoglio ordini a fine esercizio	125.619	146.637	158.950	163.378	127.505
(di cui all'estero, in %)	-	16,5	16,1	18,2	25,7
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	49.577	56.908	81.927	78.573	65.212
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	69.207	64.312	51.227	55.022	28.220
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	34.453	64.312	49.864	55.022	28.220
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	160	154	234	175	247
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	52	52	64	56	71
Operai	107	101	169	118	175
Costo del personale	8.368	7.621	7.269	5.419	5.800

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	49,1	79,6	82,8
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	50,9	20,4	17,2
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	-	-	7,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	40,5	54,7	71,1
Edilizia industriale/logistica	59,5	45,3	21,9
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Terna Genzano - Stazione elettrica	Genzano	Industriale	2021	2.498	100,0
Terna Garaguso - Stazione elettrica	Garaguso	Industriale	2021	13.816	100,0
Anas Autostrada SS-Olbia	Berchidda/SS	Industriale	2020	48.600	100,0
Fontenergia 27	Cagliari	Industriale	2020	37.500	100,0
Fontenergia 37	Cagliari	Industriale	2020	31.921	100,0

. 48 .

# Giambelli

Con il massimo fatturato del quinquennio lavora solo per il gruppo immobiliare omonimo (diversificato in impianti eolici) realizzando complessi tra Milano e Monza Brianza.

Se il conto economico soddisfa solo per l'utile netto l'indebitamento è messo in sicurezza da un ragguardevole patrimonio

Dopo un anno di assenza per un calo di fatturato nel 2020, l'impresa brianzola torna nella top 55 grazie a una crescita del 58,2 per cento che porta il massimo giro d'affari del quinquennio. Facendola avanzare di sei posizioni nella classifica per fatturato in edilizia privata.

Fondata nel 1950 ad Agrate Brianza (MB) dal padre degli attuali titolari, Giambelli è oggi parte di un gruppo immobiliare per il quale realizza esclusivamente ex-novo complessi residenziali in conto proprio lavorando nella sola Lombardia (soprattutto tra le province di Milano e Monza Brianza). In passato però non sono mancate commesse in ambito direzionale come il centro polifunzionale Torri Bianche, due edifici da 25 piani alte 87 metri, e la sede Cisco Photonics (entrambe a Vimercate), nel commerciale e tempo libero, come il punto vendita Ikea di Carugate e il cinema Warner Village di Vimercate, ma anche nel ricettivo, a partire dal prestigioso Palazzo Parigi a Milano (cinque stelle), un investimento di ristrutturazione immobiliare da 150 milioni, progettato dall'architetto francese Pierre-Yves Rochon.

Il gruppo di appartenenza diversifica l'attività nella realizzazione e gestione di impianti eolici con la società Winderg (costituita nel 2005) ed è inoltre proprietario di due alberghi, di un'azienda agricola e di un centro *fitness*.

Il conto economico civilistico 2021, nonostante l'aumento del fatturato, registra un calo di ebitda

(meno 10,4 per cento) ed ebit (meno 60,3 per cento) che non impedisce all'utile netto di salire del 3,1 per cento.

L'elevato indebitamento finanziario netto, tipico della natura immobiliare dell'impresa, torna a incrementarsi dell'11,6 per cento dopo essersi ridotto nei quattro esercizi precedenti, ma resta ampiamente coperto dal patrimonio netto che aumenta del 28,8 per cento diventando il quinto più elevato tra le imprese analizzate.

Tra le nuove commesse in portafoglio si segnalano "Torre nel Verde", edificio residenziale di 14 piani e 56 appartamenti a Vimercate (MB) e il quarto lotto di "Le Terrazze del Naviglio Piccolo", complesso di 178 unità abitative divise in sei edifici che vanno dai sei agli otto piani oltre a un'area *fitness* con piscina, a Gessate (MI).

Se l'impresa cresce a livello di giro d'affari, l'organico (in cui non sono presenti dirigenti) rimane stabile sui numeri 2020 ma con un incremento del costo del personale del 26 per cento.

Giambelli possiede la certificazione UNI EN ISO 9001:2015, ma non ancora quelle UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, oltre a non redigere un codice etico.

**SOCIETÀ:** Giambelli SpA

**INDIRIZZO:** Via Trento, 64 - 20871 Vimercate (MB)

**SITO WEB:** giambelli.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	28.728	18.161	24.862	26.739	24.896
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	28.728	18.161	24.862	26.739	24.896
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	7.698	8.590	13.771	8.031	10.015
Ebit	2.136	5.380	10.569	4.789	6.835
Utile al netto delle imposte	2.709	2.628	5.797	4.501	3.080
Patrimonio netto	137.632	106.887	59.135	53.337	48.837
Posizione finanziaria netta	57.258	51.285	58.048	75.717	80.950
Numero dipendenti	29	29	31	33	34
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	28	28	28	29	30
Operai	1	1	3	4	4
Costo del personale	1.751	1.390	1.634	1.635	1.710

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Residenza "Torre nel Verde"	Vimercate	Residenziale	2021	n.d.	100,0
Residenza "Le tTerrazze del Naviglio Piccolo" lotto 4 ed. A-B	Gessate	Residenziale	2021	n.d.	100,0
Residenza "Le Terrazze del Sole"	Monza	Residenziale	2020	n.d.	100,0
Residenza "San Giorgio" lotto 3	Locate Triulzi	Residenziale	2019	n.d.	100,0
Residenza "Bramante"	Monza	Residenziale	2018	n.d.	100,0

. 49 .

# Ars Aedificandi

Opera al cento per cento nell'edilizia privata (per due terzi nelle ristrutturazioni):  
l'impresa del Bergamasco quasi triplica il fatturato in sei anni ed è sempre  
più attiva a Milano. Tutti gli indici reddituali migliorano e per la prima volta  
la posizione finanziaria netta è attiva

L'impresa in provincia di Bergamo prosegue la crescita (più 14,7 per cento) che dal 2016 la ha portata a quasi triplicare il fatturato, ma nonostante questo arretra di due posizioni in questa classifica.

Ars Aedificandi nasce nel 1998 a Villa d'Adda (BG) specializzandosi sempre più nell'edilizia privata che nell'ultimo biennio rappresenta la totalità del giro d'affari (nel 2019 era presente nell'attività un limitato 10 per cento in infrastrutture), con un occhio di riguardo per il mercato milanese, che le apporta infatti sette commesse sulle dodici principali dell'ultimo quinquennio segnalate dall'impresa.

Se il settore residenziale si conferma il *core business* aziendale con una quota del giro d'affari del 65 per cento, cresce l'importanza dell'industriale/logistico che passa dal 10 al 30 per cento anche a scapito del ricettivo (calato dal 15 al 5 per cento). Un aumento simile interessa i lavori di ristrutturazione edilizia che negli ultimi tre anni passano dal 20 al 35 per cento.

Il conto economico civilistico 2021 mostra numeri record oltre che per la cifra d'affari anche per tutti gli indici reddituali: l'ebitda cresce del 48,8 per cento, l'ebit del 31,2 per cento e l'utile netto vale tre volte e mezzo il risultato del 2020.

Nell'ultimo esercizio è ottimo anche l'andamento dello stato patrimoniale che per la prima volta evidenzia una posizione finanziaria netta attiva a cui si aggiunge un incremento del capitale netto ben del 70,2 per cento.

Il portafoglio ordini, grazie a nuove commesse il cui importo è cresciuto di due volte e mezzo rispetto al 2020, aumenta del 140 per cento segnando anche in questo caso il massimo valore dei cinque anni in esame. Tra i contratti acquisiti nel 2021 si segnalano i prestigiosi lavori di ristrutturazione di facciate e coperture della torre Velasca a Milano per conto di Hines Italy e su progetto di Asti Architetti (36 milioni); la ristrutturazione dell'ex-foresteria aziendale che risale agli anni '20 di Dalmine (BG) e che ospiterà la nuova sede di Fondazione Dalmine (gruppo Tenaris), intervento che rientra nel *dossier* di "Bergamo Brescia 2023 – Capitali Italiane della Cultura" (8 milioni); la riqualificazione e l'ampliamento di un edificio residenziale milanese (5 milioni) e l'ampliamento dello stabilimento della società farmaceutica Pantheon Italia a Monza (4 milioni).

Nonostante la crescita del fatturato l'organico (che comprende un solo dirigente) si riduce del 4,3 per cento, ma ciò non impedisce al costo del personale di salire, anche se solo dell'1,9 per cento.

Ars Aedificandi è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ma non redige ancora un codice etico.

**SOCIETÀ:** Ars Aedificandi Spa

**INDIRIZZO:** Via Zappello, 9 - 24030 Villa d'Adda (BG)

**SITO WEB:** [arsaedificandi.com](http://arsaedificandi.com)



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	27.020	23.554	19.333	18.127	11.327
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	27.020	23.554	19.333	18.127	9.527
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	4.364	2.932	1.528	1.310	455
Ebit	3.521	2.684	1.395	1.232	229
Utile al netto delle imposte	2.402	698	1.248	775	67
Patrimonio netto	6.675	3.922	3.224	1.977	1.172
Posizione finanziaria netta	- 2.782	983	1.326	1.326	579
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	25.000	21.000	19.000	22.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	60.000	25.000	21.000	19.000	22.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	53.000	21.000	12.000	9.000	16.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	53.000	21.000	10.000	9.000	16.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	45	47	40	40	40
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	24	23	18	14	10
Operai	20	23	21	25	29
Costo del personale	2.947	2.892	2.294	2.154	1.939

**TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	100,0	90,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	65,0	75,0	90,0
Edilizia ricettiva	5,0	15,0	10,0
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	30,0	10,0	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	65,0	75,0	80,0
Ristrutturazione	35,0	25,0	20,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Prelios sgr spa	Milano	Residenziale	2021	36.000	100,0
Tenaris spa	Dalmine (BG)	Terziario/ Direzionale	2021	8.000	100,0
Diomede srl	Milano	Residenziale	2021	5.000	100,0
Pantheon Italia Spa	Monza	Industria	2021	4.000	100,0
Pantheon Italia Spa	Monza	Industria	2020	4.000	100,0

• 50 •

## Mengato

L'impresa (che come Tiemme ha sede a Camposampiero (PD), unica in nome collettivo in classifica) continua la crescita (più 18,6 per cento) che lo scorso anno le ha permesso di esordire in questa pubblicazione. Opera nella sola edilizia privata (con realizzazioni ex-novo) migliorando tutti gli indici reddituali

L'impresa di Camposampiero (PD) continua la crescita di fatturato che lo scorso anno le ha permesso di apparire per la prima volta in classifica, ma nonostante il più 18,6 per cento del 2021 perde una sola posizione.

La società è l'unica del lotto non di capitali, bensì in nome collettivo (snc). Ha una storia dalle radici profonde tanto da considerarsi la più antica impresa di costruzioni del Veneto con anno di fondazione 1899. Lo sviluppo aziendale è stato perseguito negli ultimi anni sia grazie alla diversificazione dell'attività in servizi immobiliari, *contract*, prefabbricazione, impiantistica e produzione di serramenti e isolanti, che tramite piccole operazioni di crescita esterna circoscritte al Padovano quali le acquisizioni nel 2017 di Santinello Costruzioni e nel 2020 di Perin, società specializzata in domestica e impianti elettrici.

L'attività è limitata a Veneto e Friuli-Venezia Giulia nella sola edilizia privata e riguarda per il 60 per cento edifici residenziali e per il 40 per cento (35 per cento nel 2020) industriali/logistici. Per tutto l'ultimo triennio i lavori sono stati esclusivamente *ex-novo*, mentre solo nel 2018 appariva un 10 per cento di opere di ristrutturazione.

Nel 2021 non cresce solamente la cifra d'affari ma migliorano tutti i dati reddituali: l'ebitda sale del 30,3 per cento, l'ebit del 12 per cento e l'utile netto del 30,8 per cento.

A livello finanziario-patrimoniale l'indebitamento netto si appesantisce del 37,1 per cento toccando il massimo valore del quinquennio, ma è completamente coperto dal capitale netto che si incrementa ben di più: del 57,6 per cento.

I nuovi ordini, saliti nel 2021 del 15,2 per cento, incrementano il portafoglio ordini del 7,1 per cento (anche in questo caso il valore massimo dei cinque anni in esame) grazie a contratti quali: i nuovi stabilimenti industriali per la società di lavorazione dell'acciaio Larinox a Campodarsego (PD) (5,9 milioni) e per l'azienda produttrice di porte e finestre tagliafuoco Novoferm Schievano a Camposampiero (PD) (1,7 milioni) oltre che un edificio residenziale a Padova per conto di Adv Immobiliare (5 milioni).

La crescita del giro d'affari comporta un incremento dell'11,3 per cento dell'organico (che ancora non vede la presenza di dirigenti) con un aumento del costo del personale del 12,4 per cento.

Mengato è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e F-GAS 4703/20 per le imprese che svolgono attività di installazione, riparazione, manutenzione e smantellamento di apparecchiature contenenti gas fluorurati nonché di controllo e recupero dei gas, ma non ancora delle UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018.



**SOCIETÀ:** Mengato snc di Mengato Enzo & C.

**INDIRIZZO:** Via San Marco, 25 - 35012 Camposampiero (PD)

**SITO WEB:** [mengato.com](http://mengato.com)

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	26.922	22.693	18.421	14.824	13.543
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	26.922	22.693	18.421	14.824	13.543
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.008	1.541	1.134	1.108	883
Ebit	1.045	1.172	762	711	519
Utile al netto delle imposte	816	624	552	446	389
Patrimonio netto	9.342	5.929	4.122	3.306	2.496
Posizione finanziaria netta	9.206	6.717	6.378	7.379	6.086
Portafoglio ordini a fine esercizio	45.000	42.000	31.000	22.000	15.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	40.000	36.000	31.000	22.000	15.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	38.000	33.000	27.420	21.824	16.543
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	38.000	33.000	27.420	21.824	16.543
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	89	80	61	51	48
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	18	15	12	10	10
Operai	71	65	49	41	38
Costo del personale	4.326	3.925	2.865	2.390	2.176

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	60,0	65,0	60,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	40,0	35,0	40,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Larinox srl	Campodarsego	Industriale	2021	5.900	100,0
Novoferm Schievano srl	Camposampiero	Industriale	2021	1.654	100,0
Adv Immobiliare srl	Padova	Residenziale	2021	5.000	100,0
Compartir srl	Abano Terme	Residenziale	2020	1.350	100,0
Platanos srl - Dasca Group	Lignano sabb.	Residenziale	2019	3.300	100,0
Immobiliare Advantage srl	Piazzola S/B	Residenziale	2019	1.660	100,0

. 51 .

# Mak Costruzioni

L'impresa del Trentino appartiene a un gruppo che include Mak Invest per gli investimenti immobiliari. Il fatturato aumenta di un terzo con un ruolo decrescente dell'edilizia residenziale. Tutti i dati reddituali sono i migliori del quinquennio e l'indebitamento finanziario netto si riduce

L'aumento del fatturato civilistico 2021 (33,6 per cento) e l'incremento della quota di ricavi nella sola edilizia privata dal 50,1 al 57,6 per cento permettono all'impresa trentina di esordire in classifica avanzando di quattro posizioni.

Mak Costruzioni, che ha sede a Lavis (TN), si specializza in edilizia (40,5 per cento pubblica) relegando le infrastrutture a una quota marginale del giro d'affari. I lavori riguardano esclusivamente il mercato nazionale concentrandosi soprattutto in Trentino-Alto Adige con rare incursioni nel resto del Nord Italia. Come dimostra la presenza all'interno del gruppo la società di soluzioni immobiliari Mak Invest, l'attività in conto proprio ha un ruolo importante, sebbene nel 2021 cali dal 49,9 al 36,2 per cento (ma nel 2017 pesava addirittura per tre quarti dei ricavi nel privato).

L'edilizia residenziale si conferma la *core business* sebbene negli ultimi tre anni sia scesa dal 71 al 43 per cento in favore dell'industriale/logistico (salito da 11 a 29 per cento) e del terziario/direzionale (da 16 a 28 per cento), mentre il ricettivo scompare del tutto nel 2021 dopo essere salito fino al 9 per cento nel 2020.

Come la cifra d'affari, anche tutti i dati reddituali toccano i massimi valori del quinquennio: l'ebitda aumenta del 68,3 per cento mentre ebit e utile netto più che quadruplicano.

Anche lo stato patrimoniale 2021 mostra numeri positivi a partire dall'indebitamento finanziario netto che risulta ridotto del 23,3 per cento

ed è molto inferiore al capitale netto che invece si incrementa del 55,5 per cento.

A livello commerciale il portafoglio ordini raggiunge il valore più elevato dei cinque anni in esame grazie a nuove commesse salite del 14,3 per cento (e del 66,7 per cento nella sola edilizia privata) che ne portano l'incremento al 17,7 per cento. Tra i contratti firmati nel 2021 si segnalano la ristrutturazione del centro sociale ASSB di Bolzano che ospiterà laboratori, appartamenti e comunità alloggio per disabili (3,2 milioni), la ristrutturazione e ampliamento del complesso residenziale Parco dei Ciliegi nella frazione Villazzano a Trento (2,5 milioni) e il nuovo punto vendita Cam presso il quartiere Albere di Trento (3,7 milioni), famoso perché progettato da RPBW.

Nonostante l'importante crescita del giro d'affari la forza lavoro (che non comprende alcun dirigente) cala del 10,6 per cento riducendo il costo del personale del 4,9 per cento.

Mak Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, è inserita nella *white list* della prefettura di Trento delle società non soggette a tentativi di infiltrazione mafiosa e redige un codice etico.

**SOCIETÀ:** Mak Costruzioni Srl

**INDIRIZZO:** Via alle Segherie, 1 - 38015 Lavis (TN)

**SITO WEB:** makcostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	40.799	30.535	38.531	38.320	28.349
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	23.500	15.300	19.800	20.900	8.600
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	63,8	50,1	35,0	45,0	25,0
Ebitda	3.072	1.825	1.003	2.006	2.336
Ebit	2.680	623	330	999	1.365
Utile al netto delle imposte	1.808	443	1.688	701	960
Patrimonio netto	7.875	5.063	4.820	3.332	2.801
Posizione finanziaria netta	3.930	5.122	5.613	6.638	3.753
Portafoglio ordini a fine esercizio	98.474	83.700	82.500	89.000	70.400
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	43.000	35.000	33.000	41.000	41.300
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	40.000	35.000	50.000	51.300	42.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	25.000	15.000	20.500	24.100	18.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	110	123	117	108	82
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	37	38	33	32	27
Operai	73	85	84	76	55
Costo del personale	5.305	5.577	7.180	6.252	4.181

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	59,0	52,0	50,0
Edilizia pubblica	40,5	47,0	49,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	0,5	1,0	1,0
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	43,0	46,0	71,0
Edilizia ricettiva		9,0	2,0
Edilizia terziaria/direzionale	28,0	25,0	16,0
Edilizia industriale/logistica	29,0	20,0	11,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	55,0	57,0	59,0
Ristrutturazione	45,0	43,0	41,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ristrutturazione edilizia in viale Druso Bz. - A.S.S.B.	Bolzano BZ -	Terziario/ Direzionale	2021	3.200	84,4
Ristrutturazione e amp. ed. residenziale - Parco dei ciliegi srl	Trento	Residenziale	2021	2.500	100,0
Realizzazione punto vendita Trento "Albere" - Cam spa	Trento	Terziario/ Direzionale	2021	3.700	100,0
Realizzazione nuova sala lavorazione magazzino - Melinda scari	Casez (San Zeno) TN	Terziario/ Direzionale	2020	4.700	100,0

• 52 •

## MU.BRE. Costruzioni

L'inversione di tendenza (temporanea) della crescita dell'impresa vicentina è compensata da un portafoglio ordini rafforzato. Il peso dell'edilizia privata sale a due terzi del fatturato (esclusivamente nel Nord Italia) e riguarda per un terzo l'industriale/logistico.

La posizione finanziaria netta (attiva) quasi triplica

Dopo due anni consecutivi di crescita, un calo della cifra d'affari civilistica 2021 del 22,3 per cento (solo in parte compensata dall'aumento della quota in edilizia privata dal 59,4 al 65,3 per cento) costa all'impresa vicentina un arretramento di nove posizioni in classifica.

Fondata dall'imprenditore Alfredo Muttin nel 1966 a Marostica (VI), MU.BRE. Costruzioni è attiva esclusivamente nel Nord Italia, soprattutto in Veneto ma anche in Emilia-Romagna, Lombardia e Piemonte, e in edilizia (per il 34,7 per cento pubblica) anche se non sono mancate in passato opere infrastrutturali (oltre 140, seppur piccole e concentrate nel settore stradale, negli ultimi 15 anni).

L'attività edificatoria riguarda soprattutto nuove realizzazioni (91 per cento) nei comparti commerciale (salito dal 42 al 59 per cento e che vede tra i clienti importanti marchi della grande distribuzione come Coop, Famila e Lidl) e industriale/logistico (sceso dal 58 al 39 per cento quando valeva addirittura il 100 per cento nel 2019), mentre il comparto residenziale, che era stato accantonato negli ultimi anni, torna presente ma con una minima quota del 2 per cento.

Il conto economico civilistico 2021 mostra variazioni contenute a livello reddituale: l'ebitda sale del 3,3 per cento, mentre l'ebit e l'utile netto calano rispettivamente del 6,7 e del 3,1 per cento.

L'analisi dello stato patrimoniale evidenzia per il 2021 una posizione finanziaria netta che si conferma attiva e soprattutto quasi triplica di valore; altra buona notizia: il capitale netto aumenta del 21,8 per cento.

Il portafoglio ordini in crescita, che dovrebbe garantire una produzione di circa 40 milioni in edilizia (tra privata e pubblica) per il 2022, comprende alcuni nuovi contratti importanti tra i quali si segnala un nuovo punto vendita per conto di Supermercati Tosano Cerea a Montecchio Maggiore (VI) da 3,6 milioni e uno su una superficie coperta di 1,5 mila mq (e 230 posti auto) per conto di Famila (gruppo Unicomm) a Piovene Rocchetta (VI) da 3,5 milioni.

La riduzione (del tutto temporanea) del giro d'affari si ripercuote sulla forza lavoro (che comprende un solo dirigente): dopo tre anni di crescita il numero dei dipendenti cala del 7,1 per cento senza però impedire al costo del personale di incrementarsi dell'8,4 per cento.

MU.BRE. Costruzioni è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI ISO 45001:2018, ha ottenuto il *rating* di legalità, è iscritta all'Albo nazionale gestori ambientali, è inserita nella *white list* della prefettura di Vicenza delle società non soggette a tentativi di infiltrazione mafiosa e redige un codice etico.



**SOCIETÀ:** MU.BRE. Costruzioni Srl  
**INDIRIZZO:** Via Mantegna, 6 - 36063 Marostica (VI)  
**SITO WEB:** mubre.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	35.696	45.931	33.607	26.013	29.611
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	23.325	27.272	20.007	19.140	17.488
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	3.071	2.973	587	1.052	3.824
Ebit	2.495	2.675	320	828	3.616
Utile al netto delle imposte	1.828	1.887	137	546	2.532
Patrimonio netto	8.530	7.002	4.585	4.548	5.791
Posizione finanziaria netta	- 2.746	- 960	887	- 194	- 1.673
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	40.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	22.672	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	91	98	94	89	87
Dirigenti	1	1	1	n.d.	n.d.
Impiegati	39	39	36	n.d.	n.d.
Operai	51	58	57	n.d.	n.d.
Costo del personale	6.057	5.589	n.d.	n.d.	n.d.

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	65,3	60,0	60,5
Edilizia pubblica	34,7	27,0	39,5
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	13,0	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	2,0	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	59,0	42,0	-
Edilizia industriale/logistica	39,0	58,0	100,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	91,0	n.d.	n.d.
Ristrutturazione	9,0	n.d.	n.d.

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Nuovo fabbricato commerciale - Supermercati Tosano Cerea srl	Montecchio Maggiore (VI)	Commerciale	28/7/2021	3.587	100,0
Nuovo supermercato - Unicomm srl	Piovene Rocchette (VI)	Commerciale	21/9/2021	3.491	100,0
Nuovo edificio industriale - Siderurgica Astico spa	Fara Vic. (VI)	Industriale	5/8/2020	6.240	100,0
Nuovo supermercato - Cooperativa del Consumatori Marostica soc. coop. a r.l.	Breganze (VI)	Commerciale	29/9/2020	4.000	100,0
Ampliamento complesso produttivo serricolo - Fri-El Green House srl	Ostellato (FE)	Industriale	10/12/2020	4.498	100,0
Cantina - Poderi Ducali Ruffino srl	San Donà di Piave (VE)	Industriale	10/1/2020	2.865	100,0

• 53 •

## ITI Impresa Generale

Il ritorno dell'impresa modenese è dovuto all'aumento del fatturato e dell'incidenza dell'edilizia privata. Suo punto di forza è l'originaria specializzazione negli impianti tecnologici da cui la cultura di un vero general contractor. Nel 2021 migliora tutti gli indici reddituali e tiene sotto controllo l'indebitamento

Dopo un anno di assenza torna in classifica l'impresa modenese grazie a un incremento della cifra d'affari civilistica 2021 del 43,5 per cento (toccando il massimo valore del quinquennio dopo il calo del 2020) e a un aumento della quota in edilizia privata dal 18,7 al 22,4 per cento. Questo le permette di avanzare di cinque posizioni nella nostra classifica.

Nata a Modena nel 1981 ITI Impresa Generale inizialmente era attiva nella progettazione e realizzazione di grandi impianti tecnologici, settore nel quale è diventata un'azienda leader tanto da ampliare successivamente l'offerta alle opere edili nella loro interezza e ai servizi di manutenzione. Oggi l'impresa opera a livello nazionale come general contractor in grado di offrire servizi chiavi in mano che vanno dalla costruzione all'ottimizzazione e alla manutenzione degli impianti.

Per quanto riguarda le opere edili ITI lavora esclusivamente in conto terzi realizzando immobili terziari/direzionali, scolastici e sanitari, ma nell'ultimo esercizio ha dato un forte impulso agli interventi sul patrimonio residenziale esistente sfruttando le opportunità offerte dal "Superbonus 110%".

Il conto economico civilistico 2021 oltre alla crescita di fatturato mostra un generale miglioramento degli indici reddituali: l'ebitda cresce del 51,7 per cento, l'ebit del 59,8 per cento e l'utile netto del 65 per cento.

A livello finanziario-patrimoniale l'indebitamento netto si incrementa del 10,4 per cento ma si

conferma molto limitato e ancora ben al di sotto del capitale netto che cresce del 3,4 per cento.

Il portafoglio ordini si arricchisce di numerose nuove commesse di riqualificazione energetica "superbonus" in varie città emiliane: a Modena per i condomini "Primavera", "Torre 1 e 3 - via Fusco", "via Barozzi" per un totale di 20,7 milioni, a Bologna per il condominio "Porrettana" (1,5 milioni), a Parma per il condominio "Dante" (3,5 milioni) e a Reggio Emilia per il condominio "Betulla" (7 milioni).

Come il giro d'affari, anche la forza lavoro raggiunge il massimo valore dei cinque esercizi in esame (pur continuando a non comportare la presenza di dirigenti) grazie a una crescita del 3,2 per cento che provoca un aumento più che proporzionale del costo del lavoro (più 20,2 per cento).

ITI Impresa Generale è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000 e F-GAS (quest'ultima per le imprese che svolgono attività di installazione, riparazione, manutenzione e smantellamento di apparecchiature contenenti gas fluorurati nonché di controllo e recupero dei gas) oltre a redigere un codice etico.

**SOCIETÀ:** Iti Impresa Generale Spa

**INDIRIZZO:** Via Portogallo, 60 - 41122 Modena

**SITO WEB:** itispa.com



DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	102.468	71.426	93.006	72.177	62.301
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	22.988	13.366	45.614	25.261	19.936
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	1.576	1.039	1.312	1.093	1.090
Ebit	879	550	671	585	478
Utile al netto delle imposte	675	409	315	176	90
Patrimonio netto	20.578	19.903	19.494	19.178	19.002
Posizione finanziaria netta	2.309	2.092	2.370	3.796	- 2.413
Numero dipendenti	288	279	257	238	220
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	157	144	135	121	107
Operai	131	135	122	117	113
Costo del personale	15231	12671	12.798	11.005	10.339

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	22,4	18,0	49,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Condominio Torre 3 Via Fusco Modena	Modena	Residenziale	2021	6.000	100,0
Condominio Via J. Barozzi Modena	Modena	Residenziale	2021	1.200	100,0
Condominio Dante Parma	Parma	Residenziale	2021	3.500	100,0
Condominio Porrettana Casalecchio Bologna	Bologna	Residenziale	2021	1.500	100,0
Condominio Torre 1 Via Fusco Modena	Modena	Residenziale	2021	2.500	100,0

• 54 •

## De Sanctis Costruzioni

Incrementa il fatturato di oltre un quarto ma è meno coinvolta nell'edilizia privata, in particolare per ristrutturazioni, poiché torna a realizzare infrastrutture per metà dei ricavi. Se l'inflazione "morde" al punto da comprimere tutti gli indici reddituali si conferma invece attiva la posizione finanziaria netta

Dopo aver guadagnato otto posizioni in classifica l'anno scorso, l'impresa romana ne perde quindici nonostante un incremento del fatturato 2021 del 24,7 per cento per via di un calo della quota in edilizia privata dal 48 per cento del 2020 al 28,4 per cento dell'ultimo esercizio.

De Sanctis Costruzioni nasce a Napoli nel 1936 impegnata all'inizio nella bonifica dei Regi Lagni nel Casertano; nel 1980 diventa società per azioni e nel 2008 sposta la sede nella Capitale. L'attività nelle infrastrutture lascia negli ultimi anni sempre più spazio all'edilizia (soprattutto privata) e oggi i due settori quasi si equivalgono.

Nel privato l'edilizia ricettiva (in particolare studentati) passa da una quota sui ricavi del 30 per cento nel 2019 all'80,1 per cento dell'ultimo esercizio, il terziario/direzionale crolla dal 60 al 9,1 per cento mentre il residenziale si mantiene piuttosto stabile (da 10 a 10,8 per cento). I lavori di ristrutturazione si confermano maggioritari rispetto alle realizzazioni *ex-novo* ma calano dal 96 per cento del 2020 al 67 per cento del 2021.

Se il conto economico 2021 mostra da una parte un'ottima crescita dimensionale dall'altra vede la redditività subire fortemente l'aumento dei costi operativi e del personale con un generale peggioramento di tutti gli indici: l'*ebitda* cala del 42,8 per cento, l'*ebit* dell'86,7 per cento e l'utile netto dell'83 per cento (tutti e tre segnando i record negativi del quinquennio).

Lo stato patrimoniale conferma (come per tutto il quinquennio) un'ambita posizione finanziaria netta attiva, peggiorata del solo 16,1 per cento, mentre il capitale netto aumenta del 13,5 per cento.

Il portafoglio ordini, cresciuto del 26 per cento, è il più elevato degli ultimi cinque anni ma riguarda l'edilizia privata solo per il 15,4 per cento. Nel 2021 l'impresa non segnala contratti significativi per clienti privati ma è ancora impegnata nei lavori di ristrutturazione per conto di Prelios dell'ex-Consorzio Agrario di Milano da trasformare in uno studentato da 700 posti letto progettato da Park Associati (una commessa da 42,7 milioni acquisita nel dicembre 2020).

La forza lavoro (in cui si contano quattro dirigenti), nonostante la buona crescita aziendale, aumenta di una sola unità, ma ciò non impedisce al costo del personale di incrementarsi del 31,8 per cento.

De Sanctis Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 39001, UNI EN ISO 37001, SA 8000, il rating di sostenibilità *Eco-vadis Gold*, aderisce a *Emas (Eco-Management and Audit Scheme)*, strumento della UE volto a migliorare le prestazioni ambientali, redige un codice etico e da poco il primo bilancio di sostenibilità. Significa che sul fronte ambientale l'impresa misura e rendiconta i consumi energetici, le emissioni di gas a effetto serra e la produzione di rifiuti impegnandosi a neutralizzare il suo impatto emissivo e a diventare *carbon neutral* con una serie di azioni concrete.

**SOCIETÀ:** De Sanctis Costruzioni Spa

**INDIRIZZO:** Via Genova, 23 - 00184 Roma

**SITO WEB:** [gruppodesanctis.com](http://gruppodesanctis.com)

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	77.212	61.912	72.297	88.074	63.754
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	21.926	29.718	19.520	10.569	6.375
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.400	2.447	5.614	8.852	4.819
Ebit	335	2.512	5.092	8.376	4.391
Utile al netto delle imposte	312	1.838	3.283	5.534	3.129
Patrimonio netto	37.631	33.166	28.497	25.715	20.181
Posizione finanziaria netta	- 31.228	- 37.211	- 37.371	- 24.499	- 34.041
Portafoglio ordini a fine esercizio	636.424	505.233	188.313	219.620	161.495
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	97.824	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	103	102	131	196	162
Dirigenti	4	4	5	4	3
Impiegati	58	51	54	58	52
Operai	41	49	72	134	107
Costo del personale	7.486	5.681	8.313	11.776	9.395

**TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	31,0	48,0	27,0
Edilizia pubblica	18,8	10,8	18,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	52,8	41,2	55,0
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)**

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	10,8	8,3	10,0
Edilizia ricettiva/studentato	80,1	47,9	30,0
Edilizia terziaria/direzionale	9,1	43,8	60,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	33,0	4,0	10,0
Ristrutturazione	67,0	96,0	90,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
PRELIOS SGR- Studentato Via Ripamonti, 35 - Milano	Milano	Ricettivo/ Studentato	2020	42.676	100,0
CASTELLO SGR - Hotel Ambasciatori Palace - Roma realizzazione 2 Mock-up room, Roof terrace fase 1 e uffici Hard Rock-Café	Roma	Ricettivo	2020	1.491	100,0
IDREG MOLISE SPA - Revamping dell'impianto idroelettrico Defenza presso il Comune di Lucito	Campobasso	Industriale	2019	3.350	100,0
RB ROMA srl - opere di bonifica e strip-out di un edificio a Piazza del Parlamento a Roma da destinare ad Hotel 5 stelle	Roma	Ricettivo	2019	1.403	100,0

• 55 •

# Building

Attiva esclusivamente nell'edilizia privata residenziale tra Torino e Milano (con un ritorno al commerciale nel 2021) è proiettata a un significativo recupero di fatturato.

Dopo due anni di riduzione dell'attività tutti i dati reddituali sono in ripresa mentre l'indebitamento finanziario è ben coperto dal patrimonio

L'impresa torinese chiude questa edizione della classifica dopo un anno di assenza grazie all'aumento del 79,7 per cento del giro d'affari civilistico 2021 che segue due anni di calo (particolarmente accentuato nel 2020). Di conseguenza migliora la sua collocazione di cinque posizioni rispetto all'anno scorso.

La sua storia inizia nel 1958 quando nasce la ditta individuale Boffa Domenico – Impresa Edile che si evolve e cresce negli anni dando vita nel 1983 alla società in nome collettivo Building Snc di Boffa Domenico & C., diventando società di capitali nel 1989 e società per azioni nel 1998.

Attualmente Building, la cui amministrazione e dirigenza è gestita da Gruppo Building (già Dad & Son), è attiva esclusivamente sul mercato nazionale, in particolare sulle piazze di Torino e Milano, in lavori di edilizia privata residenziale, riprendendo però nel 2021 l'impegno nel settore commerciale (tramite una commessa riguardante il Settimo Cielo Retail Park a Settimo Torinese) che era stato centrale nella prima decade del millennio operando anche all'estero: nel 2008 ha infatti realizzato un centro commerciale da 36 mila mq a San Pietroburgo. All'interno del gruppo, l'impresa è affiancata dalla società di sviluppo immobiliare Building RE che è oggi impegnata in due importanti complessi residenziali (Uptown a Torino e Forrest in Town a Milano) e da quella di architettura Boffa Petrone & Partners che cura la progettazione dei numerosi lavori in cui opera.

Analogamente a quanto visto per il fatturato tutti i dati reddituali tornano a crescere dopo due anni: l'*ebitda* sale dell'89,6 per cento, l'*ebit* aumenta di due volte e mezzo e il risultato netto

passa da una perdita di 7,9 milioni a un utile di 738 mila euro.

Lo stato patrimoniale 2021 mostra il maggiore indebitamento finanziario netto del quinquennio (più 13 per cento rispetto al 2020), ma totalmente coperto dal capitale netto cresciuto del 3,4 per cento.

Tra i quasi 40 milioni di nuovi ordini che arricchiscono il portafoglio a fine 2021 (e fanno presagire un fatturato 2022 che potrebbe variare tra 22 e 25 milioni) si segnalano, oltre al citato ampliamento del Settimo Cielo Retail Park (da 8 milioni), "Bloc Savona", iniziativa residenziale milanese progettata da Daniele Fiori Partners (4 milioni) e la ristrutturazione di "Villa Massara", edificio liberty ad Alassio (SV) (4 milioni).

L'organico aumenta del 9,1 per cento con un incremento più che proporzionale del costo del personale (38,7 per cento).

Building non è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, redige un codice di condotta e un codice etico. Il bilancio civilistico 2021 è revisionato da BDO Italia.



**SOCIETÀ:** Building Spa  
**INDIRIZZO:** Via Alfieri, 6 - 10121 Torino  
**SITO WEB:** building.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2021	2020	2019	2018	2017
Valore della produzione	19.134	10.646	25.882	29.001	8.797
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	19.134	10.646	25.882	29.001	8.797
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	3.085	1.627	4.212	6.650	2.182
Ebit	2.283	874	3.406	4.221	2.245
Utile al netto delle imposte	738	- 7.861	739	1.329	889
Patrimonio netto	27.597	26.700	31.241	30.519	29.157
Posizione finanziaria netta	22.317	19.753	12.469	294	N.D.
Portafoglio ordini a fine esercizio	87.561	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	87.561	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	38.824	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	38.824	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	24	22	23	25	15
Dirigenti	1	-	-	-	-
Impiegati	3	-	-	-	-
Operai	20	22	23	25	15
Costo del personale	1.201	866	1.042	965	697

**TABELLA 1/A** - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia privata	100,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

**TABELLA 1/B** - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2019-21 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2021	2020	2019
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Colonne di San Lorenzo - Gate Central spa	Milano	Residenziale	2020	6.950	n.d.
Settimo Cielo Retail Park - Settimo Sviluppo spa	Settimo t.se	Ricettivo	2021	8.000	n.d.
Bloc Savona - Bloc Savona srl	Milano	Residenziale	2021	4.000	n.d.
Villa Privata - Cliente Privato	Torino	Residenziale	2021	1.820	n.d.
Alassio - Creare Building srl	Alassio	Residenziale	2021	4.000	n.d.

# INDICE

	Pag.		Pag.
Premessa	1	<b>CEV</b>	<b>64</b>
Lo scenario di mercato	2	<b>Pasqualucci</b>	<b>66</b>
La Classifica 2022	5	Sa-Fer	68
Le prime 55 imprese dell'edilizia privata	12	ICM	70
<b>Techbau</b>	<b>14</b>	<b>Grassi &amp; Crespi</b>	<b>72</b>
<b>CMB</b>	<b>16</b>	<b>Setten Genesisio</b>	<b>74</b>
Rizzani de Eccher	18	<b>Nigro &amp; C. Costruzioni</b>	<b>76</b>
<b>Impresa Percassi</b>	<b>20</b>	<b>Guffanti A.</b>	<b>78</b>
GKSD Edile	22	<b>Albini e Castelli</b>	<b>80</b>
Itinera	24	S.A.C.	82
Impresa Tonon	26	AeC Costruzioni	84
<b>Carron Holding</b>	<b>28</b>	<b>Ricci</b>	<b>86</b>
<b>Colombo Costruzioni</b>	<b>30</b>	Mario Neri	88
<b>GSE Italia</b>	<b>32</b>	Editel	90
Pizzarotti	34	<b>Tiemme Costruzioni Edili</b>	<b>92</b>
<b>Costruzioni Generali Gilardi</b>	<b>36</b>	Cogevi	94
Devero Costruzioni	38	Italia Costruzioni	96
Cobar	40	Vitali	98
<b>Borio Mangiarotti</b>	<b>42</b>	CDS Costruzioni	100
<b>CO.GE.FA.</b>	<b>44</b>	Edil Pietro	102
<b>Ing. Ferrari</b>	<b>46</b>	Bruni Giorgio & Ivo	104
<b>Di Vincenzo Dino &amp; C.</b>	<b>48</b>	Impresa Pellegrini	106
<b>Smv Costruzioni</b>	<b>50</b>	Giambelli	108
Sercos	52	Ars Aedificandi	110
Cospe	54	<b>Mengato</b>	<b>112</b>
<b>Nessi &amp; Majocchi</b>	<b>56</b>	Mak Costruzioni	114
<b>Ediltecno Restauri</b>	<b>58</b>	<b>MU.BRE. Costruzioni</b>	<b>116</b>
<b>Garc</b>	<b>60</b>	Iti Impresa Generale	118
SECAP	62	De Sanctis Costruzioni	120
		<b>Building</b>	<b>122</b>



Sponsor

