

RAPPORTO CLASSIFICHE 2024

**LE PRIME 70 IMPRESE
DELL'EDILIZIA PRIVATA**

A cura di Aldo Norsa



GUAMARI

RICERCHE PER L'IMPRENDITORIA DEL PROGETTO

Pubblicato dalla società di ricerca Guamari
e disponibile in versione digitale sul sito
www.guamari.it

Finito di stampare nel mese di novembre 2024
MassimoFiameniDesign&, Milano

Con il patrocinio delle imprese:

Albini e Castelli, Borio Mangiarotti, Brancaccio Costruzioni, Carron, Cds
Costruzioni, Cev, Cmb, Coccia Costruzioni, Cogefa, Colombo Costruzioni,
Costruzioni Generali Gilardi, Costruzioni Iannini, De Sanctis Costruzioni,
Di Vincenzo Dino & C., Ediltecnico Restauri, Fast, Grassi & Crespi, GSE Italia,
Guffanti A., Icm, Ing. Ferrari, Mario Neri, Mengato, Mingori Engineering & Building,
Mubre Costruzioni, Nessi & Majocchi, Nigro & C. Costruzioni, Pasqualucci
Costruzioni, Renovalò, Ricci, Roger Group, Sac, Sacaim, Secap, Sercos,
Setten Genesio, Smv Costruzioni, Strever, Techbau, Tiemme Costruzioni

RAPPORTO CLASSIFICHE 2024 LE PRIME 70 IMPRESE DELL'EDILIZIA PRIVATA

PREMESSA

Questo Rapporto è dedicato, per il sesto anno consecutivo, a un segmento specifico dell'offerta di costruzioni: l'edilizia privata (prevalentemente in conto terzi ma in numerosi casi anche in conto proprio con attività di sviluppo immobiliare e talvolta rigenerazione urbana). Il fascicolo (stampato in 1.700 copie) presenta la classifica, per fatturato 2023, delle prime settanta imprese (l'anno scorso erano 65) con una soglia dimensionale minima di oltre 29 milioni (nel 2022 la 65ª fatturava 20 milioni). Di ognuna di queste si pubblicano (e commentano) i principali dati di bilancio (alcuni dei quali aggiuntivi rispetto a quelli consultabili al Registro Imprese), in una serie storica quinquennale (dal 2019, l'ultimo anno *pre-covid*, al 2023). Le 70 schede, oltre ai numeri illustrano e spiegano anche i posizionamenti di mercato, le strategie imprenditoriali ed elencano le commesse più significative.

Scopo della pubblicazione (che è resa possibile dalla collaborazione di un numero crescente di imprese che accettano di rispondere ad appositi questionari) è rappresentare in modo sempre più completo il panorama dell'offerta e continua una lunga tradizione di "classifiche" 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 anche la pubblicazione (dal 2011) di un Report (in inglese) dedicato alle prime 200 società in ognuno dei tre settori della progettazione architettonica e ingegneristica e delle costruzioni (che costituiscono quella che internazionalmente si chiama la *AEC industry*). Disponibili in formato cartaceo e digitale (e con continuo aggiornamento delle classifiche nel sito www.guamari.it) sia il "Rapporto Classifiche - Le prime 70 imprese dell'edilizia privata" sia il "Report on the Italian Architecture, Engineering and Construction Industry" si avvalgono della direzione scientifica del professor Aldo Norsa e della collaborazione del dottor Stefano Vecchiarino, *chief analyst* di Guamari.

Questo Rapporto, che si apre con un breve contributo sulla congiuntura e le prospettive del mercato immobiliare a cura di Giulia Ghiani, *head of research and data intelligence* e Tommaso Romagnoli, *associate director*, della società multinazionale CBRE, contiene una scheda di informazioni sugli ultimi cinque esercizi societari e, a fronte, una pagina di commenti che ricostruiscono la storia di ognuna delle 70 imprese e ne illustrano le qualifiche, i lavori e le prospettive. Per l'aspetto 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 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 nel numero di dipendenti che dei loro ruoli che del costo del personale.

Per completare lo spettro di attività delle imprese in esame si pubblicano informazioni anche sulle attività complementari all'edilizia privata quali edilizia pubblica, infrastrutture, impiantistica ed eventuali diversificazioni (a cominciare dalla più ovvia, l'immobiliare, per includere, servizi, concessioni nonché eventualmente produzioni e altre attività, minoritarie ma giudicate sinergiche). Il tutto è completato da dati percentuali sulle tipologie edilizie residenziali, ricettive, industriali/logistiche e terziarie/direzionali, distinguendo i lavori *ex-novo* dalle ristrutturazioni e anche l'attività in conto terzi da quella in conto proprio.

I contenuti di questo Rapporto saranno lo spunto per un approfondimento delle prospettive delle imprese al vertice (in risposta al quadro aggiornato di mercato) che è programmato in un incontro-dibattito (diventato ormai una consuetudine) tra i principali operatori. Ospitato a Milano da Assimpredil Ance il 28 novembre 2024 (mattina) sarà occasione non solo di approfondimento dei contenuti ma anche di confronto sulle tendenze in atto e di disamina delle strategie aziendali perseguibili.

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO REAL ESTATE IN ITALIA

I primi nove mesi del 2024 hanno visto un marcato recupero dell'attività d'investimento nel mercato immobiliare italiano. I volumi sono stati pari a 6,3 miliardi di euro, di poco inferiori a quanto registrato nell'intero 2023 e in crescita del 66 percento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Questi risultati sono in parte riconducibili al miglioramento delle prospettive degli investitori sul processo di normalizzazione dei tassi d'interesse da parte della BCE. I primi due tagli dei tassi d'interesse di giugno e settembre 2024 hanno infatti contribuito ad arrestare la crescita dei rendimenti nelle principali asset class concludendo in questo modo i processi di *repricing* osservati a partire dalla seconda metà del 2022. Gli investitori istituzionali con profilo *core*, in particolare esteri, rimangono ancora in un regime attendista, ma si prevede un loro progressivo ritorno nel corso dei prossimi mesi.

Il consuntivo dei primi tre trimestri del 2024 è stato sostenuto anche dal consolidamento di alcune asset class nel panorama degli investimenti immobiliari. Il settore degli hotel, ad esempio, ha infatti assistito a una crescita degli investimenti e a rendimenti molto più stabili che in altri settori. Questa tendenza è stata alimentata dalle ottime performance dell'industria ricettiva degli ultimi anni, soprattutto nei comparti *upper-upscale* e lusso nei mercati *leisure*. La strategia di investimento più diffusa in questa fase rimane il *value-add*, portata avanti soprattutto da *owner-operator* e da investitori *private equity*. Il volume complessivo degli investimenti hotel nei primi nove mesi del 2024 è stato pari a 1,4 miliardi di euro, più 69 percento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Cresce anche l'interesse per il retail grazie a rendimenti competitivi e al pieno recupero delle performance di vendita rispetto ai valori pre-covid. Gli investimenti retail nei primi nove mesi dell'anno sono stati pari a 1,8 miliardi di euro, più 350 percento rispetto allo stesso periodo del 2023. Gli investitori continuano a guardare soprattutto a *grocery* e *retail warehouse*, alla ricerca di rendimenti competitivi su immobili in *sale & lease-back* con contratti di locazione a lungo termine. Anche i centri commerciali tornano cautamente nel mirino degli investitori, a partire dagli immobili dominanti all'interno delle proprie *catchment areas*. Nelle *high streets* del lusso si registra invece la propensione dei grandi *brand* ad assicurarsi la propria presenza nelle vie di maggiore prestigio attraverso l'acquisto degli immobili disponibili. I buoni fondamentali dei mercati *occupier* continuano anche a supportare gli investimenti nel comparto uffici, i cui volumi d'investimento nei primi nove mesi del 2024 hanno già superato ampiamente i risultati dell'intero 2023 (1,3 miliardi di euro, più 124 percento rispetto ai primi nove mesi del 2023). Nonostante si assista a una normalizzazione della domanda di nuovi spazi e a un rallentamento della crescita dei canoni di locazione, l'*outlook* per il mercato *occupier* rimane positivo. Roma e Milano sono infatti tra le poche aree metropolitane europee a registrare livelli di *vacancy* al di sotto dei valori pre-covid, testimoniando un solido equilibrio domanda-offerta.

Anche gli investimenti nel settore industriale e logistico stanno mostrando segnali di ripresa, con 1,1 miliardi di euro investiti nei primi tre trimestri del 2024, più 13 percento rispetto allo stesso periodo del 2023. La domanda di spazi per la logistica, dopo il forte slancio impresso dalla pandemia, sta andando incontro a una progressiva normalizzazione dei volumi di assorbimento, ma questo non ha minato l'interesse degli investitori, che continuano a guardare soprattutto a opportunità *value-add* o con ottimi margini di *reversion* sui canoni di locazione. I recenti tagli dei tassi d'interesse della BCE hanno già contribuito ad aumentare la disponibilità di capitali rivolta a questo settore, come evidenziato da alcune offerte al rialzo registrate negli ultimi mesi. I volumi di investimento nel settore alternative continuano a risentire del rallentamento della pipeline di nuovi sviluppi e di dismissioni, provocato prevalentemente dall'aumento dei costi operativi nel *healthcare* e dall'aumento dei costi di costruzione registrato nel post-pandemia. Nei primi nove mesi dell'anno sono stati investiti appena 200 milioni di euro, meno 62 percento rispetto allo scorso anno. Rimane comunque positivo l'interesse degli investitori per l'*operational real estate* (OPRE),

in particolare nel settore delle infrastrutture, nei data centres e nelle strutture sanitarie, non più solo limitatamente agli investimenti in RSA (residenze sanitarie assistite), come testimonia una significativa pipeline di investimenti nel segmento Acute Care.

Nel settore degli investimenti istituzionali living i volumi di investimento restano limitati soprattutto dalla scarsità di prodotti nel segmento Build-to-Rent. Gli investimenti nei primi nove mesi dell'anno sono stati pari a 370 milioni di euro, più 2 percento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, quasi esclusivamente concentrati nel segmento degli studentati. Negli ultimi anni i tassi di *occupancy* delle strutture Purpose-Built Student Accommodation (PBSA) sono riusciti a infondere una grande fiducia negli investitori, grazie a risultati anche al di sopra delle aspettative iniziali dei business plan. Nel mercato del Build-to-Sell la crescita dei *capital value* continua a sostenere le attività di sviluppo, sia a Milano, nonostante il rallentamento delle costruzioni a causa della necessità di chiarimenti sugli iter autorizzativi, sia a Roma, sempre più attenzionata dagli investitori.

Le prospettive per gli investimenti immobiliari per i prossimi mesi rimangono positive, in modo trasversale a tutti i settori. I segnali che stanno emergendo dal mercato sono di una rinnovata fiducia sia nei confronti di politiche monetarie più accomodanti nel prossimo futuro sia nei confronti dei fondamentali delle industrie di riferimento degli occupier. A dare ulteriore slancio alla ripresa potrà contribuire anche la necessità di rigenerare il patrimonio edilizio in chiave ESG (Environment, Social, Governance) con l'obiettivo di mitigare l'impatto sull'ambiente degli immobili e di prevenire il rischio climatico. Ma sarà necessario attendere più tempo prima di assistere a un pieno recupero delle attività d'investimento.

Giulia Ghiani, Head of Research & Data Intelligence, CBRE Italy

Tommaso Romagnoli, Associate Director, Research & Data Intelligence, CBRE Italy

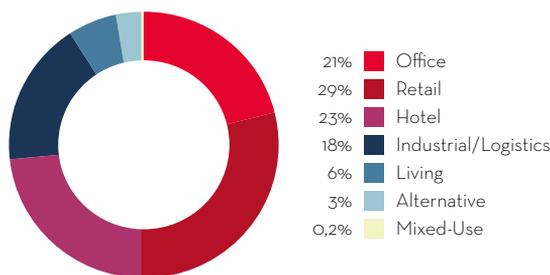


Fig. 1 - Investimenti Immobiliari in Italia: Q1 2024 - Q3 2024, per asset class

Fonte: CBRE Research

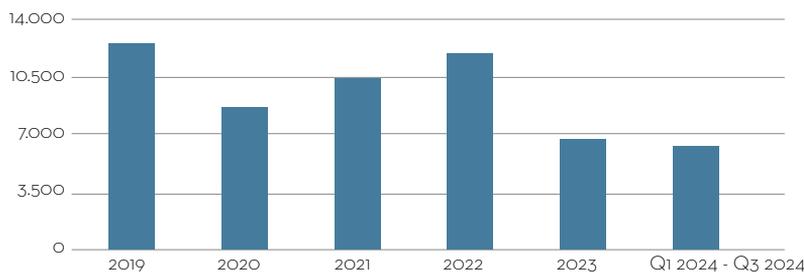


Fig. 2 - Investimenti Immobiliari in Italia: 2019-Q3 2024, in milioni di euro

Fonte: CBRE Research

LA CLASSIFICA 2024

Il Rapporto, giunto alla sesta edizione, vede quest'anno ampliare la classifica su dati 2023 dalle top 65 alle top 70 imprese che operano nel privato, a conferma di un sempre maggior interesse delle società a partecipare a questa ricerca: sette sono infatti le "new entries", alle quali si aggiungono altre quattro assenti nel precedente fascicolo ma già inserite nell'aggiornamento della classifica su dati 2022 pubblicata nel sito www.guamari.it. Da segnalare anche altre sei imprese che hanno fornito i propri dati ma non hanno raggiunto la soglia di fatturato 2023 (in edilizia privata) minima per far parte della "top 70": nell'ordine Giambelli, Aedes, Ingg. Loy Dona' Brancaccio - LDB, la cooperativa Cims, Bruni Giorgio & Ivo e Sicea. In ritardo rispetto alla scadenza fissata sono invece pervenuti i questionari delle imprese Italiana Costruzioni, Seats e Sig.Ma.. Essi saranno recuperati nella versione *on-line* della classifica che è sempre tenuta aggiornata nel sito www.guamari.it.

Pur in presenza di un'ampia risposta non sono mancate anche quest'anno alcune realtà imprenditoriali che hanno preferito non comunicare dati non desumibili dai bilanci depositati. Tra queste spiccano tre "big" delle costruzioni generali quali: il maggior gruppo italiano delle costruzioni Webuild, che privilegia di gran lunga la realizzazione di infrastrutture all'edilizia sia pubblica che privata (e non desidera apparire con numeri marginali); Pizzarotti che, presente nelle scorse edizioni (19° per fatturato 2022), sta non solo attraversando un periodo di rinnovamento manageriale ma anche sempre più riducendo l'attività per clienti privati (pur non disdegnando investimenti immobiliari all'estero con altre sigle) e Rizzani de Eccher (terza impresa per fatturato nel privato nel Rapporto 2023) che è stata finora familiare ma è attualmente soggetta a un rigido protocollo di riservatezza in vista dell'ingresso nell'azionariato di un nuovo partner industriale di respiro internazionale. RdE collabora ugualmente alla nostra indagine con un questionario inviato dalla sua controllata Sacaim (28° in classifica) che è uno dei suoi punti di forza nella fase attuale di ristrutturazione aziendale. A questi tre grandi gruppi volutamente assenti si aggiungono, come ogni anno, due società specializzate nella realizzazione di edifici logistici come Engineering 2K e Akno Engineering & Construction che si differenziano dai quattro *competitor* che partecipano (Techbau, GSE Italia, PGM e Fast) per una significativa componente di gestione delle *facilities*. Quest'anno non ha risposto neppure Impresa Percassi (quinta lo scorso anno) coinvolta in una profonda ristrutturazione pilotata dal gruppo (diversificato) di controllo Costim, GKSD Edile (gruppo San Donato, non interessata per via di un mercato *captive* tutto nel settore ospedaliero), Sa-Fer e ITI Impresa Generale (tutte e tre presenti in classifica fino a due edizioni fa).

Al netto di queste assenze la classifica delle maggiori 70 imprese conferma al primo posto Techbau e si chiude con Fast con un *range* di fatturato nell'edilizia privata che va da 527,7 a 29,1 milioni (nell'aggiornamento pubblicato *on-line* l'anno scorso lo spettro di fatturato 2022 era ben minore: da 384 a 27,5 milioni).

In questa edizione si contano sette nuovi ingressi assoluti: in ordine decrescente di fatturato, Ba-iocco, Impredo, Oceania, Teicos UE, Mega, Brancaccio Costruzioni e Intesa Costruzioni, oltre a Sacaim, che lo scorso anno era sì presente in classifica ma senza posizione per la concomitante presenza nella top 70 della capogruppo Rizzani de Eccher.

Scorrendo l'elenco delle top 70 si nota la presenza di 30 imprese attive esclusivamente in edilizia privata (contro le 34 della passata edizione): in ordine di fatturato, Techbau, Alfano Costruzioni Generali, GSE Italia, CDS Costruzioni, Renovalò (nuovo nome di Imprendiroma), Borio Mangiarotti,

Coccia Vincenzo, Devero Costruzioni, Nessi & Majocchi, Grassi & Crespi, Guffanti A., Vitruvius & Partners, Impredo, Albini e Castelli, Alpha General Contractor, Edilteco Restauri, Ars Aedificandi, Oceania, Tiemme Costruzioni Generali, Morbio Costruzioni, Mingori, Edilimpianti Trieste, Nigro & C. Costruzioni, Mega, Sercos, Mengato, Mario Neri, Building, Edil Pietro e Fast. A queste se ne aggiungono 20 che pur non raggiungendo la totalità dei ricavi fatturano oltre l'85 per cento in edilizia privata: Colombo Costruzioni, Secap, Baiocco, CEV, Strever, Costruzioni Generali Gilardi, PGM, SMV Costruzioni, Cospe, AeC Costruzioni, Roger Group, Ricci, Imaco, Ecoin, Teicos UE, Costruzioni Iannini, Editel, Intesa Costruzioni, Imprecom e Italia Costruzioni.

Anche quest'anno la classifica top 70 conferma ai primi due posti l'impresa leader dell'edilizia logistica (e dei *data center*) Techbau, comunque impegnata nella diversificazione in altre tipologie, e la maggior (e unica in classifica) cooperativa CMB, seguite al terzo posto da un'impresa caratterizzata da un enorme sviluppo nell'ultimo triennio, Alfano Costruzioni Generali (sesta nella precedente edizione), al quarto e al quinto posto dalla maggior impresa del Mezzogiorno, Cobar e da Colombo Costruzioni (che hanno entrambe guadagnato quattro posizioni).

Altre sono invece le imprese che si fanno notare per prestazioni 2023 particolarmente positive, a partire da quelle che più hanno incrementato la cifra d'affari nell'edilizia privata (spesso grazie a dati "drogati" dagli incentivi fiscali "bonus" e "superbonus" e il cui futuro è tutto da verificare): Baiocco (più 157,3 per cento), Coccia Vincenzo (153,5 per cento), Oceania (145,6 per cento), Renovalo (142,9 per cento) e MAK Costruzioni (117,8 per cento).

A spiccare per i maggiori utili (rapportati al fatturato) sono invece: tre realtà attive in interventi di efficientamento energetico quali Renovalo (22,3 per cento), Roger Group (20 per cento) e Strever (19 per cento), nonché una che suddivide l'attività tra clienti privati e pubblici come Brancaccio Costruzioni (17 per cento) e un'altra dalla spiccata vocazione immobiliare come Guffanti A. (16,8 per cento).

Infine i maggiori portafogli ordini a fine 2023 (sempre in rapporto al fatturato) sono vantati da una realtà fortemente impegnata anche in lavori pubblici come Vitali (con commesse che valgono 9,3 volte il giro d'affari), seguita da un'impresa invece attiva esclusivamente nel privato come Edilteco Restauri (5,9), oltre che da SAC (5,4), Brancaccio Costruzioni (5,3) e la cooperativa CMB (4,9).

I NUMERI DI INSIEME

Nel 2023 le 70 imprese in classifica sommano un valore della produzione totale di 10 miliardi (in crescita su base annua del 22 per cento) e nella sola edilizia privata di 6,4 miliardi (più 25,9 per cento) con un aumento della sua quota dal 62,5 al 64,5 per cento. Un *exploit* (non necessariamente solo quantitativo) che in parte beneficia ancora (per quanto?) della forte crescita di quelle imprese che si sono specializzate in interventi di riqualificazione finanziati con i "bonus" e i "superbonus".

L'attività in edilizia privata appare a tutt'oggi circoscritta nella maggioranza dei casi al territorio nazionale (spesso senza neppure sconfinare in regioni limitrofe) tanto che solo quattro imprese dichiarano una quota (anche minima) di fatturato internazionale per committenti privati raggiungendo un *export* del solo 1,8 per cento in gran parte rappresentato dalla sola Itinera, seconda impresa generale italiana e 47° europea, con il suo 63 per cento. Va peraltro segnalato che neppure significativi contractors stranieri osano avventurarsi nel mercato dell'edilizia privata italiana (probabilmente ritenendosi non competitivi). Questo a differenza degli investitori nell'immobiliare, che sono invece in larga misura provenienti dall'estero.

A livello reddituale le top 70 evidenziano in generale dati in forte aumento tanto che l'*ebitda* 2023 più che raddoppia, l'*ebit* quasi triplica, mentre l'utile netto quadruplica (!) (in quest'ultimo caso la somma è limitata a 69 imprese poiché Techbau, che chiude il bilancio al 30 giugno, non ha potuto fornire il dato). Queste prestazioni sono influenzate dal forte miglioramento dei numeri della citata grande impresa, Itinera: senza di essi infatti l'*ebitda* crescerebbe solo del 57,8 per cento, l'*ebit* del 70,1 e l'utile netto del 37,4 per cento.

Ottimo è anche l'andamento delle imprese in esame a livello di stato patrimoniale: nel 2023 l'indebitamento finanziario netto infatti risulta ridotto del 65,7 per cento e vale appena un decimo del capitale netto (cresciuto del 17,9 per cento) anche grazie al fatto che metà delle società possono vantare una posizione finanziaria netta attiva.

Nell'ultimo esercizio le società in classifica sommano una forza lavoro di 12,9 mila unità, dato in crescita del 4,8 per cento rispetto al 2022.

I NUMERI DEL PRIVATO

Limitando l'analisi alle 50 (su 70) imprese più specializzate in edilizia privata, anche in questo caso il 2023 rivela andamenti non troppo dissimili da quelli evidenziati dal lotto esaminato nella sua interezza.

Nell'ultimo esercizio questo indicativo campione fattura infatti 4,2 miliardi (per il 97,7 per cento nel privato) con una crescita del 28,5 per cento rispetto al 2022, solo leggermente migliore rispetto a quanto registrato dalle top 70.

Venendo alle prospettive di attività negli anni a venire il dato del portafoglio ordini è stato fornito per i due ultimi anni solamente da 30 imprese ma è confortante che la somma degli importi mostri un incremento del 15,2 per cento alla fine dell'ultimo esercizio rispetto a un anno prima.

Esaminando i dati reddituali essi mostrano miglioramenti paragonabili a quelli delle prime 70 (una volta depurati da quelli di Itinera per i motivi già citati): l'*ebitda* aumenta del 64 per cento, l'*ebit* del 63,1 per cento e l'utile netto del 37,8 per cento (dato limitato a 49 imprese, sempre in assenza dei numeri di Techbau).

L'unica vera differenza delle 50 (rispetto alle 70) sta nel loro indebitamento finanziario netto, che nel 2023 aumenta dell'22,4 per cento ma vale solamente un quinto del patrimonio netto cresciuto del 27 per cento.

Quanto alla forza lavoro quella cumulata delle prime 50 imprese più impegnate nell'edilizia privata si incrementa dell'8,2 per cento.

LEADER NEI DIVERSI MERCATI

È interessante notare come alcune delle imprese leader nell'edilizia privata ottengano il loro primato specializzandosi in una particolare tipologia di interventi costruttivi (cfr. la figura 3 con l'allocazione dei fatturati 2023). Ecco che il mercato dell'edilizia residenziale (quello nel quale si esplicano gli effetti dei tanto discussi incentivi fiscali agli interventi sul patrimonio esistente: "siano "bonus" o "superbonus") vede cinque imprese decisamente più attive delle altre con in testa Alfano Co-

struzioni Generali che fattura tre volte tanto la quinta, Renovalo (nuovo nome di Imprendiroma). Il mercato dell'edilizia ricettiva è invece più equamente presidiato e vede come numero uno Cogefa. Quello del terziario/direzionale ha il suo leader in Colombo Costruzioni ma va notata la progressiva penetrazione di Techbau, in fase di diversificazione. Infine il mercato industriale/logistico è nettamente dominato dalla citata Techbau (anche per le non risposte di suoi concorrenti) seguita dalla cooperativa Cmb (per la quale si tratta di una promettente diversificazione).

RESIDENZIALE			TERZIARIO/DIREZIONALE		
1	Alfano	300,889	1	Colombo Costruzioni	189,110
2	Cobar	227,814	2	Itinera	155,148
3	Baiocco	117,102	3	Carron	112,372
4	Coccia Vincenzo	110,542	4	CMB	104,303
5	Renovalo	108,546	5	Techbau	89,711

RICETTIVO			INDUSTRIALE/LOGISTICO		
1	Cogefa	56,768	1	Techbau	401,061
2	CEV	39,910	2	CMB	149,958
3	Pasqualucci	35,906	3	Impresa Tonon	98,317
4	CMB	34,417	4	GSE Italia	96,793
5	Impresa Tonon	31,632	5	PGM	61,724

Fig. 3 - I leader dell'edilizia privata per settore

Elaborazione di Guamari su dati di bilancio 2023 e forniti dalle società

LA DISTRIBUZIONE REGIONALE

Nonostante l'ampliamento di questa particolare classifica dalla top 65 alla top 70, la distribuzione geografica delle imprese attive in edilizia privata si conferma più contenuta rispetto a quella delle imprese generali (e specialistiche) che, anche se presentano una concentrazione in Lombardia, Emilia-Romagna e Lazio hanno sedi distribuite praticamente in tutte le regioni italiane.

Le società di questa classifica si confermano dislocate in solo 13 regioni (cfr. figura 4), mantenendo una netta supremazia del Nord Italia, e una deficitaria presenza di Sud e Isole (in cui hanno sede quattro imprese, come lo scorso anno). In questa edizione sono nove le aree metropolitane rap-

presentate (sulle 15 disciplinate dalla Legge Delrio): Bari, Cagliari, Catania, Firenze, Milano, Napoli, Roma, Torino e Venezia. Mentre restano ancora scoperte, non ospitando le sedi (per lo meno quelle principali) di imprese attive nell'edilizia privata: Bologna, Genova, Messina, Palermo, Reggio Calabria e Sassari.

La Lombardia guida sempre questa classifica per regioni con una quota sul fatturato totale delle top 70 del 41 per cento e ben 26 sedi legali. Da notare come Milano, pur essendo sicuramente il principale mercato in grado di attirare i maggiori investimenti immobiliari, ospita solo 11 sedi legali di imprese lombarde, mentre le altre 16 sono sparse tra le province di Bergamo (in testa), Brescia, Como, Lecco, Mantova, Monza e Varese.

Al secondo posto si conferma il Veneto che con nove società distribuite tra Padova, Treviso e Vicenza (nonché le loro province) fattura il 13 per cento precedendo l'Emilia-Romagna che con sei imprese (tra il Modenese e Parma) ha una quota del 10,3 per cento.

Seguono il Lazio che con nove società pesa per il 10 per cento (confermando il predominio nella Capitale del mercato pubblico (anche in edilizia) su quello privato), il Piemonte (con sei imprese che pesano per il 9,8 per cento) e l'Abruzzo, salito di una posizione raddoppiando il numero di imprese (da tre a sei tra le province di Chieti, L'Aquila e Teramo) e arrivando a una quota del 6,9 per cento.

Settima è la prima regione del Sud, la Puglia (con la sola Cobar che apporta il 3,8 per cento del giro d'affari), davanti a Toscana (con due imprese a Prato e in provincia di Firenze che arrivano all'1,6 per cento) e altre cinque regioni con una sola realtà in classifica: Sardegna, Sicilia, Friuli-Venezia Giulia, Campania e Trentino-Alto Adige con quote marginali che vanno dallo 0,9 allo 0,7 per cento. Si noti a questo proposito la pervicace abitudine delle imprese altoatesine a non rispondere al nostro questionario (quasi si considerassero "extraterritoriali"). Sono infatti almeno quattro quelle che potrebbero avere i numeri per essere in classifica: Bernard Bau, Plattner, Schweigkofler e Unionbau.

POSIZIONAMENTO COMPETITIVO

Da un'analisi più approfondita di due indici delle 50 imprese specializzate in edilizia privata, uno reddituale come l'ebitda margin (ebitda su valore della produzione) e uno finanziario come il debt equity (indebitamento finanziario netto su patrimonio netto), notiamo mediamente un miglioramento di entrambi rispetto a quanto registrato dalle 44 imprese prese in considerazione nella scorsa edizione del Rapporto.

L'*ebitda margin* vale infatti in media 13 per cento (rispetto al 9,4 per cento della scorsa edizione) con 21 imprese che mostrano valori sopra la media (e nessuna con indice negativo) guidate da quattro che superano addirittura il 30 per cento: tre attive in interventi di superbonus come Roger Group (43,7 per cento), Mega (35,6 per cento) e Baiocco (32,3 per cento) e una che affianca alle costruzioni investimenti decisamente selettivi nello sviluppo immobiliare come Guffanti A. (34,8 per cento).

Passando al debt equity si nota un dato medio ben lontano dalla soglia di "pericolo" dell'unità (0,21), migliorato rispetto a quanto evidenziato dall'edizione precedente (0,33). Nel 2023 sono ancora nove (come nel 2022, ma su un campione di 44) le imprese con indici superiori all'unità: Italia Costruzioni (5,76), Devero Costruzioni (impresa che lavorando molto in proprio è costretta a forti investimenti, 4,64), Albini e Castelli (3,19), Impredo (3,17), Nigro & C. Costruzioni (2,21), Imprecom

(1,63), Morbio Costruzioni (1,55) e due con debiti e capitale pressoché pari come Ricci (1,03) e Cospe (1,01).

Sono invece ben 22 (18 lo scorso anno) le imprese che nel 2023 possono vantare una posizione finanziaria netta attiva: GSE Italia, Ediltecno Restauri, Edil Pietro, Grassi & Crespi, Alpha General Contractor, Sercos, Roger Group, Colombo Costruzioni, Fast, Secap, Mario Neri, Mingori, Vitruvius & Partners, Ars Aedificandi, Alfano Costruzioni Generali, CEV, Strever, Edilimpianti Trieste, Nessi & Majocchi, Intesa Costruzioni, Ecoin e Costruzioni Iannini.

Aldo Norsa, direttore scientifico, Guamari Srl
Stefano Vecchiarino, *chief analyst*, Guamari Srl



Fig. 4 - Distribuzione geografica delle 70 maggiori imprese attive nell'edilizia privata
Elaborazione di Guamari su dati di bilancio 2023 e forniti dalle società

LE 70 MAGGIORI IMPRESE DI COSTRUZIONI ATTIVE NELL'EDILIZIA PRIVATA

(dati in migliaia di euro)

Posizione 2023	Posizione 2022	Società	Valore produzione edilizia privata 2023	Variaz. 2023/'22	Valore della produzione 2023	Variaz. 2023/'22	Peso edilizia privata su totale 2023	Ebitda 2023
1	1	Techbau* (g)	527.712	37,4	527.712	37,4	100,0	55.252
2	2	CMB (a) (1)	351.189	20,6	672.209	-4,7	52,2	35.200
3	6	Alfano Costruzioni Generali*	303.928	59,4	303.928	59,4	100,0	50.654
4	8	Cobar* (2)	241.328	48,4	352.845	88,6	68,4	74.206
5	9	Colombo Costruzioni*	234.628	49,9	257.628	63,8	91,1	6.529
6	7	Carron (3)	226.100	23,5	334.500	8,7	67,6	31.459
7	10	Impresa Tonon	170.986	11,9	379.969	-0,6	45,0	56.313
8	12	CO.GE.FA.*	166.965	22,6	233.517	27,9	71,5	12.493
9	11	Itinera (4)	156.715	10,9	1.758.762	25,1	8,9	109.519
10	15	SECAP*	136.839	50,7	152.043	63,3	90,0	25.646
11	4	GSE Italia* (m) (5)	120.991	-52,9	120.991	-52,9	100,0	14.920
12	-	Baiocco (6)	117.102	ns	124.503	148,3	94,1	40.206
13	23	CDS Costruzioni*	114.596	52,4	114.596	52,4	100,0	2.401
14	42	Renovalo* (7)	114.259	142,9	114.259	142,9	100,0	28.068
15	13	Borio Mangiarotti* (8)	113.039	4,1	113.039	4,1	100,0	676
16	46	Coccia Vincenzo*	110.542	ns	110.542	ns	100,0	24.990
17	24	CEV*	104.750	40,3	107.080	43,4	97,8	14.840
18	17	Di Vincenzo Dino & C.* (9)	104.353	18,1	141.942	21,5	73,5	11.768
19	14	Devero Costruzioni*	103.330	13,0	103.330	13,0	100,0	3.268
20	36	Nessi & Majocchi*	95.330	71,3	95.330	71,3	100,0	4.823
21	21	ICM (10)	92.602	22,5	682.869	14,5	13,6	69.651
22	34	Grassi & Crespi*	92.501	62,3	92.501	62,1	100,0	16.715
23	38	Strever*	88.471	78,5	83.448	51,3	95,2	18.343
24	16	Pasqualucci*	87.576	-1,5	104.592	2,4	83,7	3.809
25	31	Ing. Ferrari*	82.000	32,3	100.650	25,5	81,5	1.267

Variaz. 2023/'22	Ebit 2023	Variaz. 2023/'22	Utile al netto delle imposte 2023	Variaz. 2023/'22	Debiti finanziari netti + leasing 2023	Variaz. 2023/'22	Capitale netto 2023	Variaz. 2023/'22
70,9	53.855	72,5	nd	nd	51.298	ns	121.806	46,3
10,7	20.200	2,0	6.665	4,5	-6.670	-134,9	238.190	1,7
38,2	49.748	37,1	36.485	36,6	-9.794	ns	43.881	17,3
ns	69.513	ns	30.396	90,7	-17.663	ns	75.618	65,9
115,8	631	-71,4	530	-65,2	-22.245	47,1	23.034	2,4
45,1	27.554	44,7	16.787	45,4	-3.200	80,4	108.129	27,0
84,0	41.895	144,3	28.424	-16,1	-4.751	ns	211.830	12,7
20,7	7.990	42,8	3.785	8,4	-8.438	-147,2	26.341	-2,5
ns	65.244	ns	30.023	ns	-100.794	1,0	179.485	8,9
132,2	21.330	143,0	8.101	48,9	-14.623	ns	18.406	54,5
-30,0	6.965	-58,2	8.438	-51,0	-24.539	43,2	7.667	-39,7
ns	34.709	ns	10.579	ns	12.090	ns	15.019	ns
72,9	2.259	72,2	1.235	72,0	4.400	ns	27.588	4,7
ns	26.413	ns	25.460	ns	4.616	ns	33.492	107,4
ns	-581	-65,5	-2.258	ns	25.450	ns	45.797	-4,7
ns	24.152	ns	13.772	ns	9.928	56,2	18.945	ns
53,1	12.955	42,0	9.186	53,5	-7.619	-2,1	41.001	28,9
60,3	9.340	71,8	3.770	31,9	12.061	-24,8	34.437	11,8
-55,1	3.144	-56,0	2.194	-56,2	115.751	-3,6	24.921	-10,4
ns	4.485	ns	1.995	ns	-1.450	ns	17.563	12,8
3,1	34.994	ns	2.412	ns	65.545	-42,2	118.633	1,2
ns	16.529	ns	10.332	ns	-25.265	ns	19.518	101,5
38,9	16.557	38,5	15.855	35,5	-3.590	65,5	27.539	45,2
3,6	3.204	-1,7	1.541	-20,3	-8.174	9,5	7.086	9,9
ns	697	ns	397	ns	-5.582	ns	6.899	3,7

SPECIALE CLASSIFICHE

Posizione 2023	Posizione 2022	Società	Valore produzione edilizia privata 2023	Variaz. 2023/'22	Valore della produzione 2023	Variaz. 2023/'22	Peso edilizia privata su totale 2023	Ebitda 2023
26	18	Costruzioni Generali Gilardi*	81.653	-7,5	94.256	-4,8	86,6	3.791
27	28	Guffanti A. (11)	77.151	12,7	77.151	12,7	100,0	26.821
28	-	Sacaim (12)	77.042	9,6	92.717	5,5	83,1	6.974
29	39	S.A.C.* (2)	75.574	53,4	107.963	14,4	70,0	17.483
30	51	PGM*	74.367	106,1	75.118	106,3	99,0	1.825
31	25	Vitruvius & Partners*	73.824	1,1	73.824	1,1	100,0	16.555
32	26	SMV Costruzioni*	73.779	3,1	74.788	3,3	98,7	1.559
33	-	Impredo*	70.665	52,1	70.665	52,1	100,0	1.807
34	33	Cospe*	69.031	14,3	69.658	15,2	99,1	13.340
35	27	Garc*	67.439	-4,4	99.502	8,0	67,8	6.832
36	48	AeC Costruzioni* (13)	67.400	64,2	77.139	21,7	87,4	7.076
37	50	Roger Group*	64.698	73,2	66.088	59,2	97,9	28.900
38	43	Vitali*	62.195	35,1	117.490	12,1	52,9	16.677
39	45	Albini e Castelli*	60.075	35,8	60.075	35,8	100,0	3.046
40	49	Impresa Pellegrini*	58.028	51,1	97.730	25,7	59,4	10.345
41	32	Alpha General Contractor*	56.488	-7,2	56.488	-7,2	100,0	8.756
42	20	Ediltecno Restauri*	54.735	-29,7	54.735	-29,7	100,0	3.523
43	41	Ricci*	53.273	9,9	53.532	9,6	99,5	1.815
44	67	Imaco*	52.642	81,1	55.310	86,4	95,2	6.224
45	29	Ecoin*	48.922	-21,5	57.555	-7,7	85,0	14.570
46	56	Ars Aedificandi*	48.269	48,7	48.269	48,7	100,0	6.169
47	-	Oceania*	48.114	145,6	48.114	145,6	100,0	4.300
48	44	Tiemme Costruzioni Edili*	48.018	6,4	48.018	6,4	100,0	11.375
49	47	Morbio Costruzioni*	47.670	14,4	47.670	14,4	100,0	4.098
50	54	Mingori*	47.102	31,1	47.102	31,1	100,0	2.594
51	58	Edilimpianti Trieste*	46.904	48,6	46.904	48,6	100,0	12.703

Variaz. 2023/'22	Ebit 2023	Variaz. 2023/'22	Utile al netto delle imposte 2023	Variaz. 2023/'22	Debiti finanziari netti + leasing 2023	Variaz. 2023/'22	Capitale netto 2023	Variaz. 2023/'22
120,9	3.333	ns	2.126	ns	12.681	126,9	15.959	14,1
60,6	24.040	57,7	12.984	28,8	30.114	-41,2	90.678	16,7
-42,4	6.887	-42,6	2.828	-67,2	-1.209	23,4	10.426	-35,7
45,2	17.026	42,3	13.229	43,3	-104.557	-34,1	109.286	12,0
80,0	1.595	77,2	1.224	ns	922	-32,3	1.808	56,7
22,5	15.230	33,5	-1.337	-118,8	-5.650	ns	14.663	-8,4
-11,5	642	-26,0	264	-52,7	4.104	137,1	9.947	1,9
-11,9	1.334	-16,8	227	-72,2	3.536	92,4	1.117	-34,6
ns	12.720	ns	8.063	ns	22.674	-8,0	22.369	56,3
80,2	5.011	103,9	1.163	73,1	24.164	9,3	8.071	35,0
24,8	5.438	21,6	2.024	ns	13.762	-46,4	31.515	5,9
ns	24.404	ns	13.209	ns	-24.467	ns	24.299	119,1
-4,3	14.685	-1,7	9.883	-7,2	33.333	ns	84.933	13,2
52,4	2.322	73,9	857	32,9	14.815	0,6	4.645	12,7
25,6	8.449	11,6	6.941	79,7	-29.048	15,5	42.070	17,5
-65,6	8.316	-67,3	6.023	-67,1	-20.446	ns	19.513	-10,6
ns	3.474	ns	2.506	ns	-15.013	ns	7.207	53,3
15,9	1.739	15,9	364	1,1	11.473	21,0	11.146	3,4
ns	5.595	ns	1.816	ns	3.735	-29,1	4.626	69,9
-41,0	10.528	-50,3	7.614	-49,6	-2.767	ns	49.486	15,8
48,7	5.354	48,5	3.886	48,0	-4.147	-124,9	12.004	35,7
130,9	4.196	139,4	2.603	126,7	1.142	-38,4	5.253	117,8
131,6	10.894	ns	7.126	ns	7.119	-42,7	25.314	30,9
123,1	3.174	ns	1.475	ns	8.600	ns	5.532	36,4
32,1	2.493	61,7	960	-27,2	-1.256	74,5	2.624	51,6
ns	12.317	ns	6.150	ns	-939	ns	10.164	ns

SPECIALE CLASSIFICHE

Posizione 2023	Posizione 2022	Società	Valore produzione edilizia privata 2023	Variatz. 2023/'22	Valore della produzione 2023	Variatz. 2023/'22	Peso edilizia privata su totale 2023	Ebitda 2023
52	-	Teicos UE*	46.631	15,8	49.085	20,6	95,0	5.263
53	64	Costruzioni Iannini*	46.377	57,0	52.983	64,6	87,5	12.095
54	30	Nigro & C. Costruzioni*	45.236	-27,4	45.236	-27,4	100,0	1.886
55	61	Editel*	44.210	46,9	51.118	48,7	86,5	5.275
56	-	Mega*	43.975	83,0	43.975	83,0	100,0	15.634
57	-	Brancaccio Costruzioni*	43.470	63,0	52.444	60,4	82,9	17.510
58	-	MAK Costruzioni	43.352	117,8	64.120	93,3	67,6	12.544
59	40	Sercos*	42.605	-13,2	42.605	-13,2	100,0	4.048
60	59	Mengato (14)	41.257	32,3	41.257	32,3	100,0	2.774
61	57	Mario Neri*	41.236	29,7	41.236	29,7	100,0	3.379
62	60	Building*	39.391	27,0	39.391	27,0	100,0	7.558
63	69	De Sanctis Costruzioni*	38.444	37,8	128.865	43,2	29,8	1.396
64	-	Intesa Costruzioni*	38.429	28,5	39.214	30,1	98,0	5.843
65	65	Imprecom*	36.700	25,0	37.785	22,3	97,1	2.108
66	68	MU.BRE. Costruzioni*	35.809	23,3	59.335	30,1	60,4	7.197
67	55	Edil Pietro*	34.838	3,1	34.838	3,1	100,0	5.519
68	37	Setten Genesio*	34.746	-35,4	66.192	-20,2	52,5	9.508
69	63	Italia Costruzioni* (15)	31.641	6,7	32.007	7,9	98,9	1.095
70	35	Fast*	29.056	-47,8	29.056	-47,8	100,0	680
TOTALE TOP 70			6.420.293	25,9	9.951.388	22,0	64,5	1.073.486

Elaborazione di Guamari su dati di bilancio 2023 e forniti dalle società
 nd = non disponibile

ns = non significativo

(*) dati di bilancio civilistico; (a) aderente alla Lega delle Cooperative; (g) bilancio chiuso al 30 giugno 2024; (m) bilancio chiuso al 31 marzo 2024; (l) socio del Consorzio Integra; (2) socio del consorzio stabile ReseArch; (3) dati riferiti al bilancio consolidato di Carron Holding; (4) gruppo Astm/Gavio, nel 2013 ha fuso la divisione "Costruzioni e Prefabbricazione" di Codelfa, nel 2017 ha acquisito la maggioranza dell'impresa statunitense Halmar International; (5) controllata dall'omonimo gruppo francese che fa parte del tedesco Goldbeck; (6) dati riferiti al bilancio consolidato di Baiocco Holding; (7) già Imprendiroma, dal maggio 2024 è Società Benefit; (8) nel gennaio 2024 la famiglia De Albertis è tornata a controllare il 100 per cento della società rilevando il 20 per cento posseduto dal fondo statunitense Vårde dal 2019; (9) gruppo Igefi; (10) già Impresa Costruzioni Giuseppe Maltauro; la società fornisce al posto dell'ebitda l'ebitdar (sommando all'ebitda i costi di noleggi e affitti); (11) dati riferiti al bilancio consolidato di Ginvest; (12) dal 2013 consolidata da Rizzani de Eccher; (13) nata nel 2012 dalla fusione di Acea Costruzioni e Cls; (14) società in nome collettivo; (15) socio del consorzio stabile Arco Lavori, a sua volta socio di Consorzio Integra.

Variaz. 2023/'22	Ebit 2023	Variaz. 2023/'22	Utile al netto delle imposte 2023	Variaz. 2023/'22	Debiti finanziari netti + leasing 2023	Variaz. 2023/'22	Capitale netto 2023	Variaz. 2023/'22
-0,3	4.803	-1,8	2.901	20,2	5.110	-22,6	8.390	52,9
ns	11.874	ns	8.277	ns	-93	ns	13.361	ns
-16,2	1.719	-16,6	689	-56,5	12.738	50,1	5.765	13,6
ns	5.000	ns	2.751	121,7	6.523	ns	8.833	56,4
99,6	15.412	99,7	6.962	40,9	2	-99,6	13.045	114,7
ns	14.419	ns	8.936	ns	-6.079	-58,8	17.956	90,5
ns	12.199	ns	7.450	ns	2.675	41,8	16.869	76,0
-19,1	3.908	-19,4	2.779	-1,4	-18.674	-28,2	18.521	10,6
21,6	2.054	28,2	1.314	31,8	11.436	-6,7	14.967	26,9
-5,4	2.658	-23,7	2.007	-18,8	-9.729	ns	14.817	10,9
124,7	6.805	ns	3.672	ns	24.568	-3,2	29.878	-0,9
-9,5	-2.133	ns	-1.277	ns	-32.833	34,8	36.767	-3,5
84,7	4.559	53,3	2.960	47,9	-420	ns	6.181	74,5
73,8	1.995	85,4	379	-35,3	4.541	-23,8	2.788	15,7
99,1	6.654	116,7	4.725	107,6	95	ns	14.832	41,2
42,8	5.402	44,6	3.905	45,3	-8.822	-35,5	4.666	43,0
26,4	6.968	135,2	5.124	143,4	1.375	-81,3	22.256	15,7
15,0	1.005	9,1	549	-0,5	13.653	44,4	2.369	30,2
-11,6	725	-12,2	325	-28,3	-1.462	ns	1.775	22,4
128,6	871.004	ns	444.740	ns	24.021	-65,7	2.371.516	17,9

•1• Techbau

Prima in classifica per il quarto anno quest'impresa nata nel mondo dell'impiantistica industriale ha una forte specializzazione nell'edilizia industriale e logistica, ha abbandonato le ristrutturazioni e opera soprattutto per conto terzi. Tutti i dati reddituali sono i migliori del quinquennio.

Grazie a una crescita della cifra d'affari civilistica (al 30 giugno 2024, data di chiusura del bilancio) del 37,4 per cento l'impresa con sede operativa a Castelletto Sopra Ticino (NO), ma legale a Milano, si conferma prima in questa classifica per il quarto anno consecutivo.

La storia di Techbau inizia nel 1997 quando viene fondata come controllata omonima del gruppo di impiantistica industriale Co-Ver. Successivamente, nel 2010 è rilevata dal gruppo di ingegneria/impiantistica Techint (allora in fase di diversificazione) che però la cede dopo solo tre anni. Da quel momento l'impresa, sotto un nuovo management, intraprende un importante processo di crescita che la porta nel 2017 a entrare nel programma Elite di Borsa Italiana e a occupare quest'anno la nona posizione tra le maggiori imprese italiane (generali e specialistiche). La società è esclusivamente attiva nel Centro-Nord del Paese (ma nel 2018/19 era presente una quota del 6,7 per cento di *export*) in opere di edilizia privata che nel 2023/24 riguardano al 76 per cento strutture industriali/logistiche, al 17 per cento terziarie/direzionale, al 4 per cento residenziali e al rimanente 3 per cento ricettive. Nell'ultimo esercizio due terzi dei ricavi riguardano lavori in conto terzi. Le nuove costruzioni rappresentano la totalità del fatturato, mentre le ristrutturazioni che nel 2021/22 pesavano per il 24,1 per cento sono ormai del tutto assenti.

Il conto economico a metà 2024 vanta valori reddituali record: l'ebitda cresce del 59,5 per cento, l'ebit del 48,1 per cento e l'utile ante imposte del 27,7 per cento.

Lo stato patrimoniale per la prima volta nel quinquennio evidenzia un indebitamento finanziario

netto per 51,3 milioni (dopo aver mostrato storicamente una posizione sempre attiva) dovuto a tre operazioni immobiliari logistiche da 150 milioni che saranno terminate e conferite solo tra fine 2024 e inizio 2025. Esso è però totalmente coperto da un capitale netto in aumento del 46,3 per cento.

Il portafoglio ordini, dopo due esercizi consecutivi di calo, torna a crescere del 48,4 per cento (!) grazie a nuove commesse salite del 29,2 per cento. Tra i contratti acquisiti nell'ultimo esercizio spiccano: il nuovo *paintshop* Ferrari a Maranello (MO); lo studentato CampusX Bologna Navile da 633 posti letto su progetto di Teco+Partners; la *gigafactory* De Nora a Cernusco sul Naviglio (MI), il maggior polo produttivo nazionale di elettrolizzatori per la generazione di idrogeno verde, sistemi e componenti per l'elettrolisi dell'acqua e celle a combustibile; un data center da 230 mila mq a Noviglio (MI) per conto di Hines Italy e Compass Datacenters; oltre che due centri logistici (entrambi da circa 60 mila mq) a Osio Sotto (BG) e ad Alessandria.

L'organico, nel quale i dirigenti da sette diventano otto, cresce nell'ultimo esercizio del 25,4 per cento con conseguente incremento del costo del personale del 28,5 per cento.

Techbau 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.

Techbau
Engineering & Construction

SOCIETÀ: Techbau Spa

INDIRIZZO: Piazza Giovine Italia, 3 - 20123 Milano

SITO WEB: techbau.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	527.712	384.164	300.527	333.568	310.363
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	0,6
Valore della produzione nella sola edilizia privata	527.712	384.164	300.527	333.568	310.363
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	0,6
(di cui per conto terzi, in %)	66,0	70,0	50,0	74,7	94,0
Ebitda	55.252	32.329	27.488	26.465	15.490
Ebit	53.855	31.222	23.979	30.963	15.336
Utile ante imposte	53.233	41.679	28.392	30.483	13.431
Patrimonio netto	121.806	83.278	61.176	41.396	29.013
Posizione finanziaria netta	51.298	- 73.140	- 66.347	- 29.695	- 44.381
Portafoglio ordini a fine esercizio	1.562.216	1.052.732	1.303.000	1.357.000	592.310
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	1.562.216	1.052.732	1.303.000	1.357.000	592.310
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	1.100.155	851.298	972.000	1.098.000	417.954
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	1.100.155	851.298	972.000	1.098.000	417.954
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	178	142	121	115	100
Dirigenti	8	7	6	3	2
Impiegati	166	132	110	107	93
Operai	4	3	5	5	5
Costo del personale	16.646	12.807	10.873	8.871	7.464

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	99,7	98,0	99,9
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	0,3	2,0	0,1
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	4,0	3,0	6,5
Edilizia ricettiva	3,0	12,0	-
Edilizia terziaria/direzionale	17,0	-	10,8
Edilizia industriale/logistica	76,0	85,0	82,7
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	100,0	94,1	75,9
Ristrutturazione	-	5,9	24,1

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Logistica Jesi	Jesi	Industriale/ logistica	2023	n.d.	100,0
Logistica Alessandria	Alessandria	Industriale/ logistica	2023	n.d.	100,0
Data Center Noviglio	Noviglio	Terziario/ direzionale	2023	n.d.	100,0
Logistica Osio	Osio	Industriale/ logistica	2023	n.d.	100,0
Realizzazione Paintshop	Maranello	Industriale/ logistica	2024	n.d.	100,0

• 2 •
CMB

La maggior cooperativa italiana resta seconda in classifica con oltre metà dei ricavi nell'edilizia privata (per la prima volta soprattutto nell'industriale/logistica). In due anni prevede di raggiungere un giro d'affari consolidato di un miliardo (anche sviluppando il mercato estero).

Ha 120 anni di storia ed è di gran lunga la prima cooperativa di costruzioni pur riducendo il giro d'affari consolidato (ma solo del 4,7 per cento). L'aumento dei ricavi nella sola edilizia privata del 20,6 per cento (passando da una quota del 41,3 al 52,2 per cento) la conferma al secondo posto in classifica. Si noti che ha approvato un piano industriale e di sostenibilità 2024-2026 che la porterà a un giro d'affari di circa un miliardo (con una crescita annua del 10 per cento).

L'impresa è specializzata in opere edili (per il 21,2 per cento pubbliche) pur registrando un incremento del peso delle infrastrutture sul fatturato dall'8,9 al 15,3 per cento. Nel privato gli interventi in conto terzi sono prevalenti ma nell'ultimo biennio si evidenzia un calo in favore dei lavori in proprio saliti dal 5,1 per cento del 2021 al 25,9 per cento del 2023. L'attività all'estero riguarda esclusivamente clienti pubblici e rappresenta il 12,6 per cento della cifra d'affari, mentre per clienti privati CMB lavora solamente sul territorio nazionale con un occhio di riguardo per la piazza milanese. Dove la cooperativa nel 2023 ha iniziato a collaborare con Colombo Costruzioni, con cui condivide la *leadership* nella realizzazione di edifici alti. Con la società di Lecco ha ottenuto due importanti contratti a Milano: "Torre Faro", nuova sede di A2A progettata da ACPV Architects (con CMB al 51 per cento, per un valore di 66,3 milioni) e "CityWave" firmata dalla società danese BIG nel quartiere CityLife (in questo caso al 49 per cento, per un valore di 122,5 milioni).

Nel 2023, per la prima volta nel quinquennio, gli interventi di edilizia industriale/logistica (42,7 per cento) superano per incidenza sui ricavi nel privato quelli nel terziario/direzionale (29,7 per cento), seguiti da residenziale (17,8 per cento) e ricettivo (9,8

per cento). Le opere ex-novo si confermano predominanti con una quota del 98,4 per cento.

Nonostante il (limitato) calo del fatturato il conto economico consolidato 2023 può vantare i massimi valori reddituali dei cinque anni in esame: l'ebitda cresce del 10,7 per cento, l'ebit del 2 per cento e l'utile netto del 4,5 per cento.

Lo stato patrimoniale della cooperativa di Carpi mostra per il secondo anno una posizione finanziaria netta attiva (e più che raddoppiata) mentre il capitale netto cresce dell'1,7 per cento.

Anche il portafoglio ordini (più 18,1 per cento) tocca il valore record del quinquennio e la quota in edilizia sale dal 24,1 al 29,1 per cento. Tra i contratti dell'ultimo anno spiccano, oltre alle due citate torri milanesi: lo stabilimento FEM di STMicroelectronics, colosso italo-francese dei semiconduttori, a Catania (133,2 milioni) e il secondo lotto della riqualificazione dell'ex-Poligrafico dello Stato a Roma che ospiterà la nuova sede operativa di CDP (58,1 milioni).

L'organico sale del 9,6 per cento con un incremento del costo del personale del 4,2 per cento.

Nel 2023 CMB è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI/PdR 74:2019, UNI/PdR 125:2022, SA 8000:2014, UNI EN ISO 37001:2016, UNI EN ISO 50001:2018 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2023 è revisionato da KPMG.



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	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	672.209	705.021	772.497	579.400	578.584
(di cui all'estero, in %)	12,6	17,3	16,6	12,1	5,6
Valore della produzione nella sola edilizia privata	351.189	291.247	298.939	230.240	266.814
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	0,3	0,2
(di cui per conto terzi, in %)	74,1	87,4	94,9	92,3	90,9
Ebitda	35.200	31.800	28.213	23.442	23.880
Ebit	20.200	19.800	10.218	11.672	10.079
Utile al netto delle imposte	6.665	2.621	2.246	990	5.613
Patrimonio netto	238.190	234.195	230.846	231.815	235.660
Posizione finanziaria netta	- 6.670	- 2.840	16.700	33.950	18.920
Portafoglio ordini a fine esercizio	3.300.900	2.794.600	2.797.400	2.838.600	2.936.400
(di cui all'estero, in %)	8,4	11,4	11,1	15,1	15,6
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	960.486	674.520	458.340	561.457	460.465
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	0,2
Ordini acquisiti nell'esercizio	970.814	611.800	550.446	459.155	692.200
(di cui all'estero, in %)	4,1	21,1	2,1	8,7	28,9
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	471.985	238.729	195.821	403.296	209.057
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	837	764	749	732	709
Dirigenti	25	29	29	26	29
Impiegati	516	476	466	455	432
Operai	296	259	254	251	248
Costo del personale	65.190	62.580	59.647	50.356	52.024

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	43,0	39,4	40,0
Edilizia pubblica	21,2	33,0	31,4
Immobiliare	4,9	3,6	5,5
Servizi	5,0	4,8	3,5
Concessioni	10,6	10,3	8,9
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	15,3	8,9	10,7
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	17,8	14,8	15,4
Edilizia ricettiva	9,8	11,2	4,5
Edilizia terziaria/direzionale	29,7	45,9	71,7
Edilizia industriale/logistica	42,7	28,1	8,5
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	98,4	99,6	99,7
Ristrutturazione	1,6	0,4	0,3

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 - Stabilimento FEM Catania	Catania	Industriale/Logistica	2023	133.195	100,0
Citylife - City Wave	Milano	Terziario/Direzionale	2023	122.500	49,0
A2A - HeadQuarter	Milano	Terziario/Direzionale	2023	66.347	51,0
Residenziale Immobiliare 2004 SPA - CDP - Immobile Ex Poligrafico Roma	Roma	Terziario/Direzionale	2023	58.148	100,0
Building E - ONU	Ginevra - Svizzera	Terziario/Direzionale	2023	90.571	54,0

· 3 ·

Alfano Costruzioni Generali

Dopo essersi molto rafforzata negli interventi residenziali con i passati incentivi fiscali la sfida per l'impresa milanese è mettere a frutto gli ottimi risultati reddituali (e il rafforzamento patrimoniale) in altri mercati (anche facendo leva sulle qualifiche per impianti di recupero dei gas).

Continua nel 2023 il grande sviluppo dell'impresa che ha trasferito la sede a Milano: dal 2020 è passata da un giro d'affari inferiore ai 9 milioni agli oltre 300 milioni attuali (più 59,4 per cento nel solo ultimo esercizio!) guadagnando altre tre posizioni dopo l'esordio in questa pubblicazione dello scorso anno.

Alfano Costruzioni Generali viene fondata nel 1974 a Fagnano Olona (VA) da Giuseppe Alfano che dagli anni '90 è affiancato dai due figli. Inizialmente l'impresa si era specializzata in interventi di edilizia di culto grazie alla quale aveva instaurato un'importante collaborazione con la curia di Milano, successivamente (dal 2015) aveva realizzato per conto di Coop Lombardia numerosi punti vendita, ma la grande crescita è iniziata nel 2020 con i lavori di efficientamento energetico e sismico in campo residenziale finanziati dal "superbonus". Non a caso la totalità degli interventi riguarda ristrutturazioni, per il 99 per cento in ambito abitativo con un margine un per cento dedicato a opere edili industriali/logistiche. Geograficamente l'impresa concentra la propria attività tra le province di Milano e Varese. Il conto economico civilistico 2023 associa a un fatturato in grande crescita i massimi valori reddituali del quinquennio: rispetto al 2022 l'ebitda aumenta del 38,2 per cento, l'ebit del 37,1 per cento e l'utile netto del 36,6 per cento.

Ottimo è anche l'andamento finanziario/patrimoniale caratterizzato da una posizione finanziaria netta che torna nel 2023 attiva per 9,8 milioni e da un capitale netto salito del 17,3 per cento.

La fine che è stata decretata per gli incentivi fiscali "110 per cento" non può che preludere a un ridimensionamento (e a un riposizionamento) dell'azienda come dimostra il portafoglio ordini sceso a fine 2023 a 76 milioni. Tra i contratti acquisiti lo scorso anno l'impresa segnala le opere di efficientamento energetico e di miglioramento sismico di due condomini: "Residenza Viscontea" a Rozzano (MI) del valore di 3,7 milioni e "Condominio dei Terrazzi" a Cinisello Balsamo (MI) da 7,2 milioni.

Dopo aver raggiunto il valore massimo nel 2022, la forza lavoro nell'ultimo esercizio sconta un calo ben del 28 per cento ma questo non impedisce al costo del personale di aumentare del 4,1 per cento.

Alfano Costruzioni Generali è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI/PdR 125:2022, 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), ha ottenuto tre stelle nel rating di legalità, ha aderito al programma WHP (Workplace Health Promotion) e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Alfano Costruzioni Generali Spa

INDIRIZZO: Corso Buenos Aires, 20 - 20124 Milano

SITO WEB: gruppoalfano.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	303.928	190.615	78.577	8.777	6.537
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	303.928	190.615	78.577	8.777	6.537
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	50.654	36.661	14.921	973	946
Ebit	49.748	36.275	14.777	842	823
Utile al netto delle imposte	36.485	26.707	10.568	563	494
Patrimonio netto	43.881	37.396	10.688	1.608	1.045
Posizione finanziaria netta	- 9.794	8.185	- 2.161	1.366	- 1.037
Portafoglio ordini a fine esercizio	76.000	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	18	25	23	n.d.	25
Dirigenti	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Impiegati	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Operai	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Costo del personale	1.040	999	887	796	701

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	99,0	99,0	99,5
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	1,0	1,0	0,5
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	-
Ristrutturazione	100,0	100,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Condominio Bramante Prima - opere di efficientamento energetico e di miglioramento del comportamento dell'edificio al sisma	Pioltello (MI)	Residenziale	2022	17.147	100,0
Condominio Residenza Viscontea 5B - opere di efficientamento energetico e di miglioramento del comportamento dell'edificio al sisma	Rozzano (MI)	Residenziale	2023	3.729	100,0
Condominio Dei Terrazzi - opere di efficientamento energetico e di miglioramento del comportamento dell'edificio al sisma	Cinisello Balsamo (MI)	Residenziale	2023	7.179	100,0

·4· Cobar

Si segnala per una crescita negli interventi residenziali (con particolare attenzione all'efficiamento energetico) ma trae maggior prestigio da lavori di restauro monumentale. In prospettiva l'attività nel privato perde interesse per il venir meno degli incentivi fiscali.

La maggiore impresa meridionale guadagna quattro posizioni grazie a un incremento della cifra d'affari civilistica 2023 dell'88,6 per cento sebbene la quota in edilizia privata si riduca dall'87 al 68,4 per cento. Cobar nasce nel 2007 ad Altamura (BA) su iniziativa dell'imprenditore Vito Matteo Barozzi che decide di convogliare sotto un unico marchio l'organizzazione aziendale, il know-how e le commesse delle diverse imprese tramite le quali operava in edilizia sin dal 1986.

L'impresa è attiva esclusivamente sul territorio nazionale (soprattutto centro-meridionale) in opere edili specializzandosi in interventi di ristrutturazione (che rappresentano il totale dei ricavi 2023). In questi anni ha sviluppato una grande esperienza in lavori di restauro che hanno riguardato prestigiosi edifici storici quali: il Colosseo di Roma, la Reggia di Caserta, i teatri San Carlo di Napoli e Petruzzelli di Bari,... Recentemente è coinvolta in un appalto integrato (con la società di architettura Abdr) per la riqualificazione del Real Albergo dei Poveri a Napoli e guida il raggruppamento con SAC per la ristrutturazione dello stadio "Artemio Franchi" di Firenze. Se l'edilizia pubblica era scesa nel 2022 al 13 per cento scontando una crescita del privato dovuta all'attenzione volta a interventi di efficientamento energetico "superbonus", nell'ultimo esercizio risale al 31,6 per cento grazie a importanti contratti finanziati dal Pnrr.

I ricavi nell'edilizia privata nel 2023 sono stati prodotti al 94,4 per cento in opere residenziali (contro l'83,4 per cento dell'esercizio precedente) e al restante 5,6 per cento terziarie/direzionali (era il 16,6 per cento nel 2022).

Il deciso incremento del fatturato è affiancato da un generale miglioramento dei dati reddituali 2023 che raggiungono i massimi valori del quinquennio: l'ebitda e l'ebit risultano più che triplicati e l'utile netto cresce del 90,7 per cento.

Lo stato patrimoniale, dopo aver registrato debiti finanziari netti per 24 milioni nel 2022, nell'ultimo anno può vantare una posizione finanziaria attiva per 17,7 milioni oltre che un capitale netto aumentato del 65,9 per cento.

Il portafoglio ordini, arricchito del 39,1 per cento dai citati contratti Pnrr, vede azzerarsi la quota in edilizia privata. Infatti Cobar, pur impegnata in interventi importanti quali la riqualificazione dell'ex-Poligrafico dello Stato a Roma su progetto di ACPV Architects (commessa da 70 milioni acquisita nell'aprile 2022), nell'ultimo anno non ha ottenuto alcun ordine da clienti privati.

L'organico, che comprende 9 dirigenti, cresce del 47,9 per cento ma con un incremento del costo del personale limitato al 16 per cento.

Cobar è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ISO 37001:2016, ISO 39001:2012, UNI EN ISO 10005:2018, ISO/IEC 27000:2013, SA 8000:2014 e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Cobar Spa

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

SITO WEB: cobargroup.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	352.845	187.056	124.835	67.754	49.358
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	241.328	162.662	86.614	22.655	8.620
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	96,9	100,0	93,6	91,7	100,0
Ebitda	74.206	23.171	11.876	2.918	3.853
Ebit	69.513	22.787	12.364	3.369	3.868
Utile al netto delle imposte	30.396	15.940	8.481	2.065	1.937
Patrimonio netto	75.618	45.582	30.250	21.726	19.248
Posizione finanziaria netta	- 17.663	24.023	- 1.938	1.437	8.425
Portafoglio ordini a fine esercizio	1.141.936	821.206	521.084	187.013	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	-	131.208	304.915	105.175	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	697.212	605.487	260.638	102.250	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	-	50.598	188.312	46.111	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	454	307	262	236	143
Dirigenti	9	9	9	4	2
Impiegati	87	76	53	37	33
Operai	357	222	200	195	108
Costo del personale	20.729	17.875	14.249	11.674	7.596

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	68,4	87,0	69,4
Edilizia pubblica	31,6	13,0	30,6
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	94,4	83,4	66,2
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	5,6	16,6	23,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	10,8
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	18,4
Ristrutturazione	100,0	100,0	81,6

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 Immobile in Piazza Verdi, da riconvertire in Uffici	Roma	Direzionale	2022	70.000	90,0
Ristrutturazione Immobile Via Melo Bari	Bari	Residenziale	2022	9.500	100,0
Lavori di riqualificazione edilizia ed energetica dell'immobile residenziale in Via Pietro Nenni	Trinitapoli (BT)	Residenziale	2022	34.300	100,0
Lavori di riqualificazione edilizia ed energetica dell'immobile residenziale in Via Carlo Massa 1	Bari	Residenziale	2022	15.929	100,0

·5·

Colombo Costruzioni

Da sempre focalizzata sull'edilizia privata (soprattutto la terziaria e la direzionale) sale ai vertici di questa classifica. Leader, con CMB, nei grattacieli si segnala per un ebitda più che raddoppiato e conferma la virtuosa tradizione di una posizione finanziaria netta attiva.

Anno record per la storica impresa di Lecco: nel 2023 raggiunge il massimo giro d'affari del quinquennio grazie a un incremento del 63,8 per cento che le permette di scalare quattro posizioni nonostante la quota in edilizia privata si riduca dal 96 al 91,1 per cento.

Colombo Costruzioni è una realtà familiare nata nel 1905 attiva esclusivamente in edilizia in ambito nazionale, tranne che per una breve parentesi conclusa nel 2020 che l'ha vista impegnata nella realizzazione di un centro commerciale a San Marino. Nel 2023 decide di collaborare con la maggiore cooperativa italiana, CMB, con la quale condivide la leadership nella costruzione di tall buildings, per ottenere i contratti di due nuovi iconici edifici milanesi: CityWave, progettato dai danesi di BIG nel quartiere CityLife (con il ruolo di capogruppo) e "Torre Faro", nuovo headquarter di A2A firmato ACPV Architects (in questo caso come impresa mandante). Per la realizzazione del primo le due imprese hanno sottoscritto nell'ottobre 2023 con Deutsche Bank una nuova linea di credito della durata di circa tre anni per un importo complessivo di 41 milioni.

Il core business è rappresentato da interventi di edilizia terziaria/direzionale che pesano sui ricavi 2023 per l'80,6 per cento, in crescita è il residenziale, salito dal 7 al 17,9 per cento, mentre del tutto marginali sono le realizzazioni in campo ricettivo (1 per cento).

Nel 2023 a livello reddituale l'impresa si segnala per il massimo ebitda dei cinque anni in esame (più che raddoppiato rispetto al 2022), mentre ebit e utile netto evidenziano cali del 71,4 e 65,2 per cento. Lo stato patrimoniale nell'ultimo anno conferma ancora una volta la storica posizione finanziaria netta

attiva (pur peggiorata del 47,1 per cento rispetto al valore record del 2022) e registra un lieve miglioramento del capitale netto (2,4 per cento).

Il portafoglio ordini, ridottosi dell'11,3 per cento, può contare su importanti nuovi contratti milanesi oltre ai citati CityWave e "Torre Faro" quali: un hotel in Porta Romana per conto di Silver Fir Capital e il nuovo corporate campus di Moncler progettato da ACPV Architects all'interno del business district Symbiosis per conto di Covivio (in raggruppamento con Nessi & Majocchi e le specialistiche AZA Aghito Zambonini ed Elettromeccanica Galli Italo).

Le rinnovate dimensioni aziendali comportano un aumento del 12,8 per cento dell'organico (pur con un calo dei dirigenti da sette a cinque) e un incremento del costo del personale del 9,6 per cento.

Colombo Costruzioni è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, ha ottenuto il Rating di Legalità (tre stelle), ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-dlgs 231/01 e redige sia un codice etico che un bilancio di sostenibilità. Il bilancio civilistico 2023 è revisionato da Deloitte.



SOCIETÀ: Colombo Costruzioni Spa

INDIRIZZO: Via Nino Bixio, 4 - 23900 Lecco

SITO WEB: colombo-costruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	257.628	157.325	147.447	172.544	227.877
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	14,0	11,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	234.628	156.500	147.447	162.378	198.091
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	14,0	13,0
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	6.529	3.025	5.862	266	- 11.830
Ebit	631	2.207	1.437	- 3.839	- 13.302
Utile al netto delle imposte	530	1.524	1.155	- 2.952	- 9.679
Patrimonio netto	23.034	22.504	20.980	19.825	22.777
Posizione finanziaria netta	- 22.245	- 42.088	- 27.822	- 39.191	- 20.173
Portafoglio ordini a fine esercizio	552.000	622.000	542.000	538.000	530.000
(di cui all'estero, in %)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	185	164	158	167	166
Dirigenti	5	7	6	7	8
Impiegati	135	107	103	111	109
Operai	45	50	49	49	49
Costo del personale	14.338	13.087	13.339	12.852	14.648

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	91,1	96,0	100,0
Edilizia pubblica	8,9	4,0	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	17,9	7,0	4,0
Edilizia ricettiva	1,0	1,0	2,0
Edilizia terziaria/direzionale	80,6	87,0	91,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	0,5	5,0	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 (%)
CityLife - The Wave - edificio ad uso terziario	Milano	Terziario/Direz.	2023	n.d.	n.d.
Silver Fir - Corso di Porta Romana, Milano - Hotel	Milano	Ricettivo	2023	n.d.	n.d.
Covivio Development - Moncler Headquarter	Milano	Terziario/Direz.	2022	n.d.	n.d.
Riqualificazione energetica edilizia residenziale pubblica n. 22 edifici - MM	Milano	Residenziale	2022	n.d.	n.d.
Project Fontana - Sanitaria Ceschina	Milano	Misto	2022	n.d.	n.d.

. 6 .

Carron

La solidità finanziaria dell'impresa trevigiana le permette di guardare al futuro scegliendo le migliori opportunità nell'edilizia (ma anche nelle infrastrutture). Lo dimostra l'aver ristrutturato il Bulgari Hotel Roma, premiato come il migliore al mondo nel 2024.

Grazie a una crescita della cifra d'affari consolidata dell'8,7 per cento (massimo valore del quinquennio) e all'incremento della quota di edilizia privata dal 59,5 al 67,6 per cento, l'impresa trevigiana guadagna una posizione in classifica.

Fondata nel 1963, Carron Cav. Angelo è un gruppo familiare guidato dai figli del fondatore che dal 2010 hanno puntato su un importante percorso di crescita per linee esterne tramite gli acquisti delle imprese Cosbau e Adige Bitumi e di un ramo di ZH che le ha permesso di consolidare la presenza in Alto Adige tanto da costituire nel 2014 Carron Bau. Dal 2020 ha inoltre diversificato l'attività nella realizzazione di RSA con formule di *project financing* tramite la società Senectus.

L'edilizia si conferma nel 2023 il core business, con un'incidenza dell'87,4 per cento sui ricavi (per il 19,8 per cento nel pubblico, in calo rispetto al 29,2 per cento del 2022), ma le infrastrutture registrano una lieve crescita dall'8,6 al 10 per cento.

Per quanto riguarda gli interventi nel privato essi riguardano per il 49,7 per cento edifici terziari/direzionali, il 34,5 per cento residenziali e il 7,8 per cento industriali/logistici, mentre subiscono un forte calo le realizzazioni in campo ricettivo scese dal 25,4 al 2,2 per cento. I lavori di ristrutturazione continuano a superare le costruzioni ex-novo ma la loro quota cala dal 62,1 al 58 per cento. "Fiore all'occhiello" è la trasformazione di un palazzo monumentale nella Capitale nel Bulgari Hotel Roma, progettato da ACPV Architects, dichiarato il migliore al mondo nel 2024 dal network "Virtuoso Travel".

Come per la produzione anche i dati reddituali evidenziano i massimi valori del quinquennio: l'ebitda aumenta del 45,1 per cento, l'ebit del 44,7 per cento e l'utile netto del 45,4 per cento.

A livello di stato patrimoniale la posizione finanziaria netta si conferma per il secondo anno consecutivo attiva (ma peggiorata dell'80,4 per cento) mentre il capitale netto cresce del 27 per cento.

È ottima la performance commerciale con un portafoglio ordini incrementato del 27,2 per cento ma con una quota in edilizia privata ridotta dal 69 al 53,5 per cento. Tra i contratti firmati nel 2023 si segnalano quelli per la riqualificazione e ampliamento del Grand Hotel Cristallo a Cortina d'Ampezzo (BL) firmata da Herzog & De Meuron (51,4 milioni), la realizzazione di "Lorenzini 8" complesso direzionale milanese costituito da due piani interrati e due edifici fuori terra progettato dalla società statunitense KPF per conto di Coima SGR (55 milioni) e la ristrutturazione in un'inedita alleanza con Covivio di un edificio storico a Padova in un complesso residenziale di lusso con 50 appartamenti (24,3 milioni). L'organico, in cui sono presenti sette dirigenti, nell'ultimo esercizio cresce del 2,1 per cento con un incremento del costo del personale dell'8,3 per cento.

Carron è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 39001:2012, SA8000:2014, ISO 37001:2016, ISO 20400:2017 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2023 è revisionato da Deloitte.



SOCIETÀ: Carron Holding Srl

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

SITO WEB: carron.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	334.508	307.638	245.748	249.995	217.479
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	226.100	183.100	153.150	183.500	168.478
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	31.459	21.685	16.881	15.306	15.937
Ebit	27.554	19.043	13.867	12.920	14.351
Utile al netto delle imposte	16.787	11.544	9.044	8.776	9.115
Patrimonio netto	108.129	85.164	74.126	65.077	54.852
Posizione finanziaria netta	3.200	16.351	- 13.291	2.939	- 4.258
Portafoglio ordini a fine esercizio	935.000	735.000	815.000	800.000	913.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	500.000	507.000	560.000	516.000	500.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	500.000	284.000	242.000	137.000	534.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	243.100	n.d.	190.000	117.000	395.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	295	289	272	264	245
Dirigenti	7	7	7	8	7
Impiegati	191	184	192	182	165
Operai	92	79	73	74	73
Costo del personale	23.842	22.013	20.302	19.114	17.913

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	67,6	59,5	63,0
Edilizia pubblica	19,8	29,2	23,1
Immobiliare	-	-	-
Servizi	0,5	0,5	0,5
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	1,7	1,6	2,5
Infrastrutture	10,0	8,6	10,6
Altro (specificare)	0,4	0,6	0,3

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	34,5	28,7	48,3
Edilizia ricettiva	2,2	25,4	16,7
Edilizia terziaria/direzionale	49,7	34,8	31,6
Edilizia industriale/logistica	7,8	0,4	2,1
Altro (specificare)	5,8	10,8	1,3
Nuovo	42,0	37,9	41,0
Ristrutturazione	58,0	62,1	58,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ristrutturazione complesso "Torri Eur"	Roma	Terziario/direzionale	2022	103.000	100,0
Residenza Sanitaria Assistita	Pavia	Altro	2022	23.500	100,0
Riqualficazione Hotel	Cortina d'Ampezzo	Ricettivo	2023	51.400	100,0
Realizzazione edificio direzionale	Milano	Terziario/direzionale	2023	55.000	100,0
Ristrutturazione residenziale	Padova	Residenziale	2023	24.300	100,0

·7·

Impresa Tonon

Si segnala perché capofila di un gruppo nettamente diversificato (nella produzione e nell'impiantistica). Particolarmente soddisfacente il conto economico consolidato 2023 sia in termini di ebitda che di ebit. Inoltre la posizione finanziaria netta diventa attiva.

Nonostante un lieve calo della cifra d'affari consolidata 2023 (meno 0,6 per cento), il gruppo trevigiano scala tre posizioni in classifica grazie a un incremento della quota in edilizia privata dal 40 al 45 per cento.

Impresa Tonon viene fondata a Colle Umberto (TV) nel 1955 ed è oggi a capo di un gruppo diversificato che comprende: Divisione Impianti (che realizza impianti meccanici, elettrici e speciali) e le società Toma (general contractor costituito per partecipare a gare internazionali); Toscoveneta (specializzata in lavorazione di pietre e marmi); General Beton (che produce calcestruzzo, pavimenti industriali e inerti); Valli Zabban (specializzata in impermeabilizzanti bituminosi); Sintexcal (che si dedica alle pavimentazioni stradali); General Admixtures (che realizza chimica per calcestruzzi); Antebiago (azienda di premiscelati speciali).

Impresa Tonon nel 2023 fattura quasi la metà dei ricavi in edilizia (solo 4,5 per cento pubblica) mentre le infrastrutture pesano per un limitato 21,5 per cento. Servizi, concessioni, sviluppo immobiliare e impiantistica si spartiscono quasi equamente le rimanenti quote.

Nell'edilizia privata il 96,5 per cento dei lavori è in conto terzi, con l'estero che pesa per il 7 per cento (e sale al 9,4 per cento a livello di fatturato totale). Nel 2023 i lavori per clienti privati riguardano al 90 per cento nuove realizzazioni e si concentrano per il 57,5 per cento nel settore industriale/logistico, per il 18,5 per cento nel ricettivo, per il 18 per cento nel terziario/direzionale e per il restante 6 per cento nel residenziale (in crescita rispetto al 2 per cento 2022).

Se la produzione si conferma sui livelli dell'esercizio precedente, il conto economico consolidato 2023

può vantare decisi incrementi di ebitda (più 84 per cento) ed ebit (più che raddoppiato) mentre l'utile netto si riduce del 16,1 per cento.

Per la prima volta nel quinquennio lo stato patrimoniale evidenzia una posizione finanziaria netta attiva (per 4,8 milioni) oltre a registrare un aumento del capitale netto del 12,7 per cento.

Anche il portafoglio ordini esprime un valore record (più 4,9 per cento) confermando una quota nell'edilizia privata poco inferiore alla metà (48,6 per cento).

Tra le nuove commesse acquisite nel 2023 (incrementate del 4,6 per cento) si segnalano: la realizzazione di cinque strutture logistiche/produttive nel Nord Italia per conto di Investire SGR (del valore complessivo di 58 milioni); un polo logistico nel Trevigiano da 23 milioni e la ristrutturazione dell'Hotel Danieli di Venezia che entrerà a far parte della catena internazionale Four Seasons (15,6 milioni).

La forza lavoro, che comprende 10 dirigenti, subisce un lieve calo (meno 0,5 per cento) proseguendo il trend di decrescita che caratterizza l'intero quinquennio ma il costo del personale aumenta dell'1,7 per cento.

Impresa Tonon possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e F-GAS 4703/20. Il bilancio consolidato 2023 è revisionato da Baker Tilly Revisa.

SOCIETÀ: Impresa Tonon Spa

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

SITO WEB: impresatonon.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	379.969	382.126	403.616	343.080	356.706
(di cui all'estero, in %)	9,4	10,0	19,0	21,8	25,6
Valore della produzione nella sola edilizia privata	170.986	152.850	167.907	123.509	121.280
(di cui all'estero, in %)	7,0	8,0	18,3	14,0	11,5
(di cui per conto terzi, in %)	96,5	97,0	97,0	96,0	95,5
Ebitda	56.313	30.506	36.165	40.662	37.569
Ebit	41.895	17.152	24.027	29.515	24.967
Utile al netto delle imposte	28.424	33.881	13.849	19.704	14.345
Patrimonio netto	211.830	187.971	155.345	143.537	115.643
Posizione finanziaria netta	- 4.751	7.991	17.157	21.508	49.590
Portafoglio ordini a fine esercizio	535.000	510.000	492.000	497.466	481.553
(di cui all'estero, in %)	7,5	7,0	8,0	12,0	9,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	260.000	249.000	221.400	198.986	167.652
(di cui all'estero, in %)	4,0	5,0	9,0	6,0	5,0
Ordini acquisiti nell'esercizio	430.000	410.000	385.000	359.000	410.212
(di cui all'estero, in %)	3,8	4,0	6,0	5,0	4,0
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	201.500	192.700	173.250	122.000	149.817
(di cui all'estero, in %)	3,5	4,0	7,0	6,0	5,0
Numero dipendenti	786	790	907	915	919
Dirigenti	10	10	10	13	13
Impiegati	319	326	357	361	340
Operai	457	454	540	541	566
Costo del personale	35.047	34.464	34.088	31.452	31.247

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	45,0	46,0	42,0
Edilizia pubblica	4,5	5,0	6,0
Immobiliare	7,0	8,0	10,0
Servizi	8,0	7,0	5,0
Concessioni	8,0	8,0	5,0
Impiantistica	6,0	5,0	4,0
Infrastrutture	21,5	21,0	28,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	6,0	2,0	4,0
Edilizia ricettiva	18,5	18,0	16,0
Edilizia terziaria/direzionale	18,0	20,0	30,0
Edilizia industriale/logistica	57,5	60,0	50,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	90,0	93,0	90,0
Ristrutturazione	10,0	7,0	10,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Polo logistico in prov. di Treviso	Treviso	Logistica	2023	23.000	100,0
Ristrutturazione hotel	Venezia	Ricettivo	2023	15.645	100,0
Realizzazione di n. 5 iniziative logistico/produttive Investire SGR	Nord Italia	Logistica	2023	58.000	100,0
Realizzazione di capannone logistico Prelios SGR	Lonigo (VI)	Logistica	2022	27.000	100,0
Realizzazione di capannone produttivo - Freud Gruppo Bosch	Udine	Industriale	2022	17.000	100,0

. 8 .

CO.GE.FA.

Confermandosi la numero uno a Torino l'impresa prosegue in una crescita sempre trainata dall'edilizia privata. La cui redditività è sostenuta dalla diversificazione (logistica, immobiliare, ristorazione).

La posizione finanziaria netta migliora di due volte e mezzo.

La prima impresa di Torino guadagna quattro posizioni nella top 70 grazie a un incremento della cifra d'affari civilistica 2023 del 27,9 per cento in cui la quota in edilizia privata scende dal 74,6 al 71,5 per cento.

Cogefa nasce come impresa generale nel 1973 su iniziativa dell'imprenditore Teresio Fantini. Oggi è una realtà familiare giunta alla terza generazione che ha sempre più sviluppato l'attività in edilizia privata limitando le infrastrutture (nelle quali opera anche tramite il consorzio stabile Edilmaco (con Mattioda), al 28,5 per cento).

Il gruppo diversifica l'attività affiancando al core business nelle costruzioni: LMM Logistics, una società che offre servizi di progettazione, realizzazione e gestione di appalti nello specifico settore e LMF, realtà di advisory in campo immobiliare; oltre che un'azienda agricola e di servizi per la ristorazione.

Oggi l'impresa lavora esclusivamente nel mercato nazionale dopo che la quota internazionale (riguardante solo opere infrastrutturali) aveva raggiunto il 10,8 per cento nel 2020.

Tra gli interventi in edilizia privata prevalgono nel 2023 le realizzazioni di strutture ricettive e industriali/logistiche (con quote sui ricavi rispettivamente del 34 e 32 per cento) seguite da lavori nel residenziale (24 per cento) e nel terziario/direzionale (10 per cento).

All'incremento della produzione corrisponde un generale miglioramento della redditività con l'ebitda che aumenta del 20,7 per cento, l'ebit del 42,8 per cento e l'utile netto dell'8,4 per cento (tutti e tre raggiungendo il massimo valore del quinquennio).

Per il terzo anno consecutivo l'impresa può vantare una posizione finanziaria netta attiva, migliorata nel 2023 di due volte e mezzo, ma per la prima volta nei

cinque anni in esame vede ridursi (pur del solo 2,5 per cento) il patrimonio netto.

A livello commerciale si nota il forte incremento del portafoglio ordini (più 79,5 per cento), con una crescita della quota nel privato da 50,2 a 55,4 per cento. Tra i numerosi nuovi contratti per clienti privati firmati nel 2023 (più che raddoppiati rispetto all'anno precedente) si segnalano: a Milano la realizzazione del complesso residenziale "Virage" su progetto di Asti Architetti (51,5 milioni) e la ristrutturazione dell'edificio per uffici "CPN 19" per conto di Kryalos SGR (49,3 milioni); mentre a Torino l'intervento di housing sociale per conto di InvestiRE nell'ambito "2.6 Laghetti Falchera" (43,2 milioni).

La forza lavoro evidenzia una crescita inferiore rispetto al fatturato (più 8,9 per cento) con una riduzione dei dirigenti da sei a cinque ma un aumento del costo del personale ben del 33,1 per cento.

Cogefa possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, BS OHSAS 18001:2007, UNI EN ISO 39001:2016, SA 8000:2014 e redige sia un bilancio sociale che un codice etico. Il bilancio civilistico 2023 è revisionato da Deloitte.



SOCIETÀ: COGE.FA. Spa

INDIRIZZO: Via Pianezza, 17 - 10149 Torino

SITO WEB: cogefaspa.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	233.517	182.531	137.603	88.993	70.566
(di cui all'estero, in %)	-	-	0,8	10,8	7,8
Valore della produzione nella sola edilizia privata	166.965	136.201	82.711	59.859	47.701
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	12.493	10.349	3.789	2.720	3.545
Ebit	7.990	5.594	1.501	1.678	2.288
Utile al netto delle imposte	3.785	3.493	2.444	513	775
Patrimonio netto	26.341	27.025	22.829	21.573	17.586
Posizione finanziaria netta	- 8.438	- 3.414	- 2.891	696	7.246
Portafoglio ordini a fine esercizio	926.738	516.398	476.007	400.183	268.223
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	2,6	7,8
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	513.163	259.007	226.702	203.072	96.048
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	513.199	n.d.	253.420	120.125	146.720
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	318.736	149.730	147.359	73.701	82.289
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	208	191	155	121	95
Dirigenti	5	6	3	3	4
Impiegati	110	96	83	61	49
Operai	93	89	69	57	42
Costo del personale	15.708	11.801	10.463	7.414	6.749

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	71,5	74,6	60,1
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	28,5	25,4	39,9
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	24,0	20,0	30,0
Edilizia ricettiva	34,0	20,0	30,0
Edilizia terziaria/direzionale	10,0	20,0	10,0
Edilizia industriale/logistica	32,0	40,0	30,0
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 (%)
Complesso residenziale Virage a Milano - Stellina	Milano	Residenziale	2023	51.528	100,0
Housing Sociale 2.6 Laghetti Falghera - InvestiRE	Torino	Residenziale	2023	43.200	100,0
Ristrutturazione edificio per uffici CPN 19 Milano - Kryalos SGR	Milano	Terziario/direzionale	2023	49.293	100,0
Ristrutturazione edificio residenziale Milano - Reale Immobili	Milano	Residenziale	2022	26.777	100,0
Realizzazione nuovo stabilimento logistico - SKF Industrie	Airasca	Logistica	2022	26.953	100,0

• 9 •

Itinera

Cresciuta per successive acquisizioni l'ammiraglia del gruppo Gavio opera nel mercato privato per i due terzi all'estero quasi esclusivamente nel settore terziario direzionale.

Grande sfida è la realizzazione del Palaltalia a Milano Santa Giulia nell'ambito del consorzio stabile Eteria.

La seconda impresa generale italiana (a forte distanza da Webuild ma comunque tra le prime cinquanta maggiori europee) guadagna due posizioni incrementando il giro d'affari consolidato 2023 del 25,1 per cento, sebbene riduca la già limitata quota in edilizia privata dal 10,1 all'8,9 per cento.

Itinera nasce nel lontano 1938 e solo nel 1967 entra a far parte del gruppo Gavio (che con la sigla ASTM è oggi il secondo concessionario autostradale mondiale). Dal 2006 l'impresa è stata protagonista di un'importante politica di crescita per linee esterne sia in Italia tramite l'incorporazione del ramo "Lavori Generali" di Grassetto, di Edilvie (2007), di ABC Costruzioni e Strade Costruzioni Generali (2010), del ramo "Costruzioni e Prefabbricazione" di Codelfa (2013), di Urbantech (2016), di SEA Segnaletica Stradale e Interstrade (2018) e di Turbosider (2020), ma anche all'estero con le acquisizioni dell'omanita Federici Sterling Batco (2015) e del 50 per cento (oggi 80) della statunitense Halmar International (2017). Per rafforzarsi nel mercato domestico delle infrastrutture ha costituito nel 2021 il consorzio stabile Eteria con Vianini Lavori (gruppo Caltagirone), l'impresa specialistica Icop e la società tecnologica Sinelec (afferente allo stesso gruppo Gavio).

Nel 2023 l'attività nell'edilizia privata riguarda esclusivamente nuove realizzazioni in conto terzi per il 99 per cento nel terziario/direzionale (solo 1 per cento nel residenziale) inoltre per il 63 per cento si tratta di lavori all'estero (62 per cento della produzione totale).

Il conto economico consolidato oltre a registrare una crescita della produzione proseguendo il trend positivo dell'intero quinquennio, per la prima volta dopo tre esercizi evidenzia indici red-

duttuali positivi: l'ebitda passa da meno 141,2 a più 109,5 milioni, l'ebit da meno 176,6 a più 65,2 milioni e il risultato netto da una perdita di 194,2 a un utile di 30 milioni.

La posizione finanziaria netta per il secondo anno consecutivo risulta attiva (più 1 per cento) e il patrimonio netto si incrementa dell'8,9 per cento.

Il portafoglio ordini aumenta del 25,4 per cento raggiungendo il massimo valore del quinquennio ma la quota nel privato cala dal 7,7 al 6,8 per cento nonostante i nuovi ordini nel settore siano saliti a 178,1 milioni. Questo importo è quasi interamente attribuibile al contratto per la realizzazione (con il citato consorzio Eteria) del nuovo Palaltalia, arena sportiva a Milano Santa Giulia commissionata da CTS Eventim e progettata da David Chipperfield Architects che sarà inaugurata in occasione delle olimpiadi invernali 2026 (del valore di 328 milioni, 50 per cento la quota di Itinera).

Nonostante la crescita di fatturato l'organico (che vede i dirigenti salire da 75 a 80) si conferma sui livelli dell'anno precedente (meno 0,3 per cento) con un incremento del 12,5 per cento del costo del personale.

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, SA 8000:2014, UNI ISO 30415:2021 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2023 è revisionato da PwC.

SOCIETÀ: Itinera Spa

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

SITO WEB: itinera-spa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	1.758.762	1.406.099	1.230.767	1.129.603	985.226
(di cui all'estero, in %)	62,0	64,0	67,0	72,0	62,0
Valore della produzione nella sola edilizia privata	156.715	141.337	174.392	206.834	224.729
(di cui all'estero, in %)	63,0	77,0	82,0	81,0	51,0
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	109.519	- 141.228	- 25.069	- 3.858	33.956
Ebit	65.244	- 176.580	- 59.817	- 34.785	7.107
Utile al netto delle imposte	30.023	- 194.178	- 70.382	- 53.886	1.029
Patrimonio netto	179.485	164.812	113.401	161.971	234.394
Posizione finanziaria netta	100.794	101.847	- 104.706	- 125.823	- 56.631
Portafoglio ordini a fine esercizio	6.969.586	5.559.629	4.089.087	3.680.172	4.357.499
(di cui all'estero, in %)	48,0	56,0	60,0	52,0	59,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	470.917	428.946	537.745	590.244	721.023
(di cui all'estero, in %)	49,0	74,0	76,0	85,0	84,0
Ordini acquisiti nell'esercizio	2.903.399	2.650.608	1.904.805	988.042	850.910
(di cui all'estero, in %)	37,0	49	61,0	47,0	34,0
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	178.104	1.380	105.415	49.693	78.118
(di cui all'estero, in %)	-	-	40,0	62,0	-
Numero dipendenti	3.515	3.525	3.666	2.863	2.461
Dirigenti	80	75	69	82	83
Impiegati	1.372	1.375	1.320	1.190	1.024
Operai	2.063	2.075	2.277	1.591	1.354
Costo del personale	285.234	253.641	221.090	212.025	170.576

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	9,0	10,0	14,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	91,0	90,0	86,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 (%)
Polo Universitario di Grugliasco	Italia	Terziario	2019	150.000	50,0
Milano Santa Giulia Arena Palatitalia	Italia	Terziario	2023	328.000	50,0

• 10 •
SECAP

Con un notevole incremento della produzione (che beneficia dei bonus fiscali) si prepara a diversificare in altri mercati dell'edilizia privata grazie anche al saper fare nelle ristrutturazioni. Tutti i dati reddituali sono in deciso miglioramento rispetto a valori già record.

L'impresa di Torino prosegue la scalata in classifica guadagnando cinque posizioni (dopo le dieci dello scorso anno), nonostante un calo della quota in edilizia privata dal 97,5 al 90 per cento ma grazie a un incremento della produzione del 63,3 per cento. Società Edile Costruzioni Appalti Provvisiero trae origine da una ditta individuale fondata dal capostipite Sebastiano Provvisiero nel Napoletano nel lontano 1911 ma nella forma attuale nasce nel 1985 nel capoluogo piemontese.

L'impresa, dal 2001 società per azioni, è impegnata esclusivamente in edilizia (per il solo 4 per cento pubblica), alla quale affianca un'attività immobiliare (che pesa solo per il 3 per cento sui ricavi) e servizi di manutenzione e *global service*.

Anche nel 2023 un'importante quota del fatturato nel privato (40 per cento) è rappresentata da opere di efficientamento energetico che beneficiano di bonus fiscali e danno un forte impulso alla crescita aziendale. Il restante 60 per cento è suddiviso tra edilizia terziaria/direzionale (20 per cento), industriale/logistica (18 per cento), residenziale (14 per cento) e ricettiva (8 per cento). Le ristrutturazioni prevalgono sulle nuove realizzazioni ma scontano un lieve calo (dal 70 al 65 per cento).

Il conto economico civilistico 2023, oltre a registrare la massima cifra d'affari del quinquennio, migliora nettamente tutti i dati reddituali che già nell'esercizio precedente mostravano valori record: ebitda ed ebit crescono di quasi due volte e mezzo, mentre l'utile netto migliora del 48,9 per cento.

Per la prima volta nei cinque anni in esame la posi-

zione finanziaria netta di Secap risulta attiva, mentre il patrimonio netto si incrementa del 54,5 per cento. Nonostante le nuove acquisizioni si riducano del 6,3 per cento, il portafoglio ordini si conferma sui valori record dell'esercizio precedente.

Tra i contratti firmati nel 2023 si segnalano: a Milano "the Hug", edificio residenziale firmato Asti Architetti per conto di Nexity (32 milioni), a Torino il centro sportivo Go Fit progettato da Camerana & Partners (14,5 milioni) e la riqualificazione degli uffici di Italdesign (11 milioni).

All'incremento della cifra d'affari corrisponde una crescita meno accentuata dell'organico (16,3 per cento) con una riduzione dei dirigenti da quattro a due e un aumento del costo del personale del 16,5 per cento.

Secap è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ISO 37001, SA 8000:2014 e UNI/PdR 125:2022, inoltre redige un codice etico e un bilancio di sostenibilità. Il bilancio civilistico 2023 è revisionato da EY.



SOCIETÀ: S.E.C.A.P. Spa

INDIRIZZO: Via Asti, 25 - 10131 Torino

SITO WEB: secapspa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	152.043	93.128	64.032	40.808	37.144
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	136.839	90.799	61.000	36.700	31.328
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	98,0	96,0	94,0	90,0	92,0
Ebitda	25.646	11.045	3.863	1.311	2.824
Ebit	21.330	8.776	2.700	739	876
Utile al netto delle imposte	8.101	5.440	1.892	34	207
Patrimonio netto	18.406	11.917	6.477	4.584	4.550
Posizione finanziaria netta	- 14.623	5.917	4.625	10.970	10.436
Portafoglio ordini a fine esercizio	250.000	250.000	170.000	130.000	60.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	200.000	210.000	150.000	100.000	50.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	150.000	160.000	110.000	70.000	41.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	120.000	130.000	92.000	65.000	40.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	93	80	80	67	69
Dirigenti	2	4	4	4	3
Impiegati	52	38	42	33	34
Operai	38	38	35	30	32
Costo del personale	6.445	5.531	4.123	3.820	4.148

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	92,5	92,0	85,0
Edilizia pubblica	4,0	4,0	8,0
Immobiliare	3,0	4,0	7,0
Servizi	0,5	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	14,0	9,0	12,0
Edilizia ricettiva	8,0	11,0	12,0
Edilizia terziaria/direzionale	20,0	20,0	21,0
Edilizia industriale/logistica	18,0	20,0	20,0
Altro (specificare)	40,0	40,0	35,0
Nuovo	35,0	30,0	-
Ristrutturazione	65,0	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 Piranesi - Nexity	Milano	Residenziale	2023	32.000	100,0
Go Fit - Realizzazione Centro Sportivo	Torino	Ricettivo	2023	14.500	100,0
Invitalia Spa - PNRR	Milano	Terziario	2023	11.000	100,0
Italdesign - Riqualficazione uffici	Torino	Terziario	2023	11.000	100,0
ATC Racconigi riqualficazione con adeguamento sismico ed energetico di 6 palazzine	Torino	Residenziale	2023	50.000	100,0

• 11 •

GSE Italia

Si prende una pausa dopo una crescita impetuosa (da soli 3 milioni fatturati nel 2018). Forte dell'appartenenza al gruppo tedesco Goldbeck (tramite il francese GSE) si specializza nel mercato della logistica ma non si avventura negli investimenti immobiliari.

L'unica filiale di un gruppo straniero presente in questo Rapporto perde quest'anno sette posizioni in classifica scontando un calo del 52,9 per cento del giro d'affari civilistico al marzo 2024 (data di chiusura del bilancio) che segue un quinquennio di grande crescita. In particolare l'esercizio precedente era stato caratterizzato da un eccezionale sovrapporsi di diverse operazioni arrivate in produzione lo stesso anno a seguito delle posticipazioni dovute alla pandemia (e in particolare il solo progetto per conto della vetreria Vetropack aveva contribuito per 80 milioni), quindi i risultati dell'anno 2023/24 sono da considerare più una normalizzazione che un ridimensionamento.

Il gruppo di controllo francese GSE, che fattura oltre un miliardo nel 2023 e festeggia quest'anno i 25 anni di presenza nel nostro Paese, nel 2019 è stato acquistato dal maggior costruttore tedesco Goldbeck (13° nella classifica europea redatta da Guamari) e questo ha dato un forte impulso all'attività transalpina (nel 2018 GSE Italia fatturava solo 3 milioni).

La società milanese opera esclusivamente a livello domestico in edilizia privata e, pur specializzandosi nel settore logistico (la realizzazione di edifici industriali/logistici vale l'80 per cento dei ricavi 2023), è attiva anche nell'edilizia terziaria/direzionale (10 per cento) e nella costruzione di data center (10 per cento). A differenza di molti competitor della logistica la scelta è di lavori solamente in conto terzi e non di operazioni di investimenti immobiliari.

La riduzione della cifra d'affari incide a livello di conto economico anche sui dati reddituali 2023 che scontano cali del 30 per cento (l'ebitda), del 58,2 per cento (l'ebit) e del 51 per cento (l'utile netto).

Lo stato patrimoniale anche quest'anno vanta una posizione finanziaria netta attiva, pur peggiorata del 43,2 per cento, mentre il capitale netto risulta ridotto del 39,7 per cento.

Il portafoglio ordini sembra presagire un ulteriore ridimensionamento per il prossimo anno visto il calo del 35,1 per cento dovuto a nuove acquisizioni ridotte del 61,3 per cento. Tra i contratti firmati nel 2023 si segnalano: un centro logistico di oltre 38 mila mq per conto di P3 Logistic Parks ad Altedo (BO), immobile che concorre alla certificazione di sostenibilità BREEAM Excellent (40 milioni) e di uno di 32 mila mq per conto di Savills ad Arluno (MI) in corsa per la certificazione LEED Gold (31,5 milioni). Inoltre a inizio 2024 ha ottenuto da Microsoft il prestigioso incarico per la realizzazione del data center San Bovio di Peschiera Borromeo (MI) (11,8 milioni).

Anche l'organico, che comprende quattro dirigenti, subisce un calo dell'11 per cento con una riduzione del costo del personale del 6 per cento.

GSE Italia è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e EcoVadis Platinum per la sostenibilità aziendale e inoltre redige un codice etico. Il suo 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	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	120.991	256.609	124.623	49.932	23.382
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	120.991	256.609	124.623	49.032	23.382
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	14.920	21.307	9.911	4.924	2.396
Ebit	6.965	16.648	8.316	3.332	1.378
Utile al netto delle imposte	8.438	17.234	8.317	3.337	1.386
Patrimonio netto	7.667	12.716	6.330	2.800	1.385
Posizione finanziaria netta	24.539	43.237	32.344	14.347	3.079
Portafoglio ordini a fine esercizio	87.136	134.304	209.709	132.724	45.702
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	87.136	134.304	209.709	132.724	45.702
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	71.978	185.968	187.473	117.693	35.307
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	71.978	185.968	187.473	117.693	35.307
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	65	73	55	20	11
Dirigenti	4	4	4	4	2
Impiegati	61	69	51	16	9
Operai	-	-	-	-	-
Costo del personale	6.555	6.976	4.231	2.761	1.074

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	10,0	15,0	15,0
Edilizia industriale/logistica	80,0	85,0	85,0
Altro (specificare) - data center	10,0	-	-
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 (%)
Data Center	Peschiera Borromeo	Data Center	2024	11.800	100,0
Centro logistico	Altedo	Logistico	2023	40.000	100,0
Centro logistico	Arluno	Logistico	2023	31.500	100,0
Centro logistico	Altedo	Logistico	2023	40.000	100,0
Centro logistico	Mesero	Logistico	2022	22.700	100,0

• 12 •

Baiocco

Questa “new entry” è anche la maggior realtà imprenditoriale romana in classifica: forte di appartenere a un gruppo molto diversificato è tra i campioni di crescita. Il conto economico ha ottimi numeri e l’indebitamento finanziario è interamente coperto dal capitale.

Fa il suo esordio in classifica il gruppo romano che, grazie a una cifra d'affari consolidata cresciuta nel 2023 di due volte e mezzo e a un'incidenza dell'attività in edilizia privata salita dal 90,7 al 94,1 per cento, entra direttamente in 12° posizione diventando la maggior realtà della Capitale.

Baiocco nasce come impresa di costruzioni nel 2008 sviluppandosi nel corso degli anni fino a diventare un gruppo di sette società unite sotto l'ombrello di una *holding* fondata nel 2022 (infatti il bilancio consolidato riguarda solo il biennio 2022-23, mentre i dati dal 2019 al 2021 sono tratti dal civilistico dell'impresa). All'attività specializzata in ristrutturazioni e restauri conservativi (che infatti rappresentano la totalità dei ricavi in edilizia privata) il gruppo affianca diversificazioni quali: il noleggio di macchinari (Baiocco Noleggio); la vendita di prodotti tecnici (Edil Oscar); restauri tramite piattaforme aeree e interventi su fune (Baiocco Interventi); progettazione e *contract* di spazi interni (Baiocco Interior Design); servizi assicurativi (Baiocco Insurance). Inoltre si propone quale *general contractor* nella gestione del processo di ristrutturazione tramite la società Casa Baiocco.

L'impresa opera esclusivamente a livello nazionale e principalmente nell'area romana, ma con alcune incursioni soprattutto in ambito pubblico (che nel 2023 vale però solo il 2 per cento dei ricavi) nel resto del Centro Italia (Emilia-Romagna, Toscana, ...). L'attività nel privato riguarda solo interventi residenziali (avendo anche molto usufruito nell'ultimo triennio delle opportunità del “superbonus”), ma tra le commesse 2021 si notano anche piccoli contratti in campo industriale e direzionale.

Il conto economico consolidato 2023 mostra valori record in tutti i dati reddituali: l'ebitda cresce di sette volte, l'ebit di oltre otto volte e l'utile netto più che triplica.

A livello di stato patrimoniale l'indebitamento finanziario netto aumenta nell'ultimo esercizio di oltre quattro volte e mezzo, ma si mantiene completamente coperto dal capitale netto che a sua volta risulta triplicato.

Tra i contratti firmati nel 2023 l'impresa segnala solamente i lavori di efficientamento energetico per un condominio romano del valore di 4,7 milioni.

L'organico, che non comprende alcun dirigente, nell'ultimo anno si incrementa del 22,6 per cento provocando un aumento del costo del personale del 32,5 per cento.

Baiocco è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e SA8000:2014, ma non redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2022 è revisionato da Uhy Audinet.

SOCIETÀ: Baiocco Holding

INDIRIZZO: Viale degli Eroi di Cefalonia, 37/47 - 00128 Roma

SITO WEB: baioccoholdingspa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	124.503	50.152	22.154	10.139	8.231
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	117.102	45.506	22.154	10.139	8.231
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	40.206	5.631	1.686	650	508
Ebit	34.709	4.198	1.285	332	236
Utile al netto delle imposte	10.579	3.388	735	169	125
Patrimonio netto	15.019	5.198	1.632	897	727
Posizione finanziaria netta	12.090	2.587	1.887	2.056	1.367
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	293	239	194	112	99
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	64	53	39	14	12
Operai	229	186	155	98	87
Costo del personale	13.234	9.986	6.169	4.031	3.875

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	95,0	91,0	95,0
Edilizia pubblica	2,0	5,0	5,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	1,0	3,0	0,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	2,0	1,0	0,0

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	-
Ristrutturazione	100,0	100,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Condominio Via Candido Manca, 7 e 8 efficientamento energetico	Roma	Residenziale	2023	4.689	100,0
Condominio Via Fancelli,15-161 efficientamento energetico	Roma	Residenziale	2022	7.635	100,0
Condominio Via Poggioli, 24 efficientamento energetico	Roma	Residenziale	2022	9.940	100,0
Condominio Via Perego, 58 ristrutturazione	Roma	Residenziale	2021	2.192	100,0
Condominio Via Fancelli,15-161 efficientamento energetico	Roma	Residenziale	2021	6.040	100,0

·13·

CDS Costruzioni

Cresce l'impresa bresciana che opera sia nell'edilizia (in particolare nei centri commerciali) che nei progetti di rigenerazione urbana (a Genova in primis) e più recentemente negli studentati. I dati reddituali sono in linea con la crescita del fatturato e la patrimonializzazione soddisfa.

L'impresa bresciana per il terzo esercizio consecutivo registra un forte incremento della cifra d'affari civilistica (più 52,4 per cento nel 2023) dopo il deciso ridimensionamento del 2020, guadagnando quest'anno dieci posizioni in classifica.

Forte di una tradizione familiare risalente agli anni '60, CDS Costruzioni nasce nel 1993 a Erbusco (BS) e si specializza nella realizzazione di edifici commerciali, logistici, direzionali e ricettivi, operando sia come general contractor che come sviluppatore immobiliare. Con gli anni la società si è imposta tra i principali player del retail real estate potendo annoverare oltre 70 strutture commerciali realizzate per grandi marchi quali Metro, Carrefour, Finiper e Ikea, oltre a poter contare su una *joint venture* costituita nel 2005 con Multi, multinazionale olandese di gestione immobiliare retail.

Il gruppo di appartenenza, CDS Holding, ha ampliato recentemente il proprio raggio d'azione, aggiungendo alle competenze lo sviluppo di grandi interventi di rigenerazione urbana e di residenze per studenti. Nel primo caso, l'esempio principale è l'ambizioso "Waterfront di Levante": un progetto che riguarda un'area di 100 mila mq nell'ex-fiera di Genova e che si fregia di un masterplan curato da Renzo Piano Building Workshop in collaborazione con le società di progettazione OBR e Starching. Nel secondo caso il gruppo opera dal 2020 tramite CDS Living, società di cui è azionista specializzata nello sviluppo, costruzione e gestione di studentati e tramite la quale sta per esempio promuovendo una struttura a Firenze Novoli.

L'impresa, attiva esclusivamente in edilizia privata, opera a livello nazionale (principalmente nel Centro-Nord del Paese) e concentra il 45 per cento dei ricavi 2023 in interventi residenziali. Il restante 55

per cento si suddivide tra ricettivo, terziario/direzionale (entrambi al 20 per cento) e industriale/logistico (15 per cento).

I dati reddituali beneficiano nel 2023 della crescita del giro d'affari pur rimanendo lontani dai risultati monstre del 2019: l'ebitda aumenta nell'ultimo anno del 72,9 per cento, l'ebit del 72,2 per cento e l'utile netto del 72 per cento.

Lo stato patrimoniale, dopo aver registrato nell'esercizio precedente una posizione finanziaria netta attiva, torna nel 2023 in debito per 4,4 milioni, cifra ampiamente coperta dal capitale netto cresciuto del 4,7 per cento.

Il portafoglio ordini nell'ultimo anno annovera tra le nuove commesse: la realizzazione di un nuovo hub logistico a La Spezia e un intervento di ristrutturazione di un edificio residenziale nel centro di Milano.

L'organico, che non comprende né dirigenti né operai, nell'ultimo esercizio cresce del 16,7 per cento con un aumento del costo del personale dell'8,8 per cento.

CDS Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ISO 37001:2016 e SA 8000:2014 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2023 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	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	114.596	75.173	30.478	12.781	73.273
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	114.596	75.173	30.478	12.781	73.273
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.401	1.389	731	248	32.208
Ebit	2.259	1.312	661	- 28	31.051
Utile al netto delle imposte	1.235	718	394	538	29.206
Patrimonio netto	27.588	26.353	25.635	25.241	60.245
Posizione finanziaria netta	4.400	- 7.755	1.514	955	- 13.002
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	21	18	14	13	24
Dirigenti	-	-	-	-	1
Impiegati	21	18	13	9	19
Operai	-	-	1	4	4
Costo del personale	1.959	1.800	1.205	1.163	1.742

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	45,0	60,0	10,0
Edilizia ricettiva	20,0	30,0	80,0
Edilizia terziaria/direzionale	20,0	10,0	10,0
Edilizia industriale/logistica	15,0	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	n.d.	60,0	40,0
Ristrutturazione	n.d.	40,0	60,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Parma/Chatillon: ristrutturazione di due punti vendita adibiti a ristorazione	Italia	Ricettivo	2023	n.d.	100,0
Ristrutturazione di edificio residenziale in centro a Milano	Milano	Residenziale	2023	n.d.	100,0
Realizzazione di nuovo hub logistico	La Spezia	logistica	2023	n.d.	100,0
Novoli Firenze: realizzazione e apertura di Studentato	Firenze	Ricettivo	2022	18.500	100,0
Waterfront di Levante : Realizzazione di edificio adibito ad uffici/ start up e da ristorazioni ;al piano banchina canali navigabili	Genova	Residenziale/ terziario/ commerciale	2022	n.d.	100,0

•14•

Renovalo

Con questo nuovo nome adottato da Imprendiroma la società, quotata in Borsa, diversifica dalle ristrutturazioni edilizie ai lavori pubblici. Il conto economico 2023 mostra tutti numeri record ma appare per la prima volta un piccolo indebitamento finanziario netto.

L'impresa romana è tra gli esempi di quelle che hanno saputo sfruttare le opportunità offerte dagli incentivi fiscali "bonus facciate", "superbonus" ed "ecobonus" tanto che nel quinquennio in esame è passata da un giro d'affari di 2,7 milioni a 114,3 (più 142,9 per cento nel solo ultimo esercizio!). Questo le permette di scalare ben 28 posizioni dopo l'esordio dello scorso anno.

Renovalo è la nuova ragione sociale di Imprendiroma dallo scorso 31 maggio, data nella quale è diventata anche società benefit dopo che in marzo l'impresa era stata trasformata in una ESCo (Energy Service Company). Nata a Roma nel 2008 si è imposta sul mercato come general contractor attivo in interventi di rigenerazione urbana e ristrutturazione di edifici destinati a spazi pubblici e commerciali, residenze, uffici e condomini nel territorio capitolino. Nel luglio 2022 la società ha deciso di quotarsi in Euronext Growth Milan (EGM), il segmento di Borsa Italiana dedicato alle pmi ad alto potenziale di crescita.

Renovalo è parte di un gruppo che comprende altre quattro società (oltre a Noiristrutturiamo che è il suo braccio operativo): Arimondi Immobiliare, specializzata in studentati, residenze sanitarie e housing sociale; Next Factory, che fornisce servizi di sviluppo aziendale a newco dell'edilizia; H501 City Hub, società di architettura attiva in *deep retrofitting* e Krome, di diritto inglese, che commercializza tecnologia "made in Italy" per l'edilizia.

L'impresa nel 2023 realizza la totalità dei ricavi in ristrutturazioni di edifici privati: il 95 per cento dei quali residenziali, il rimanente industriali/logistici.

Il conto economico civilistico 2023 evidenzia crescita record non solo a livello di fatturato ma anche di redditività, tanto che ebitda, ebit e utile netto risultano quasi triplicati rispetto al 2022.

Lo stato patrimoniale per la prima volta nel quinquennio registra un indebitamento finanziario netto di 4,6 milioni dopo le posizioni attive dei precedenti quattro anni, che è ampiamente coperto da un capitale netto più che raddoppiato.

Il 2024 sembra destinato a essere un anno di cambiamenti per l'impresa: infatti il portafoglio ordini non solo subisce un drastico ridimensionamento (meno 72,7 per cento) ma per la prima volta include circa un quarto di lavori pubblici. L'unico contratto segnalato da Renovalo per il 2023 riguarda i lavori di rigenerazione energetica di un condominio romano del valore di 3,8 milioni.

L'organico (che comprende tre dirigenti) nell'ultimo esercizio cresce del 31,3 per cento mentre il costo del personale raddoppia.

Renovalo possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA8000, UNI CEI 11352:2014 e Cepas, è iscritta alla *white list* delle società non soggette a tentativi di infiltrazioni mafiose presso la prefettura di Roma, redige un codice etico e dal 2022 un bilancio di sostenibilità. Il bilancio civilistico 2023 è revisionato da Deloitte.

renovalo
POWERED BY IMPRENDIROMA

SOCIETÀ: Renovalo Spa

INDIRIZZO: Via Arimondi, 3A - 00159 Roma

SITO WEB: renovalo.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	114.259	47.046	21.222	4.121	2.725
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	114.259	47.046	21.222	4.121	2.725
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	28.068	9.744	5.072	547	320
Ebit	26.413	9.496	4.938	508	287
Utile al netto delle imposte	25.460	9.394	5.982	431	213
Patrimonio netto	33.492	16.149	4.338	478	232
Posizione finanziaria netta	4.616	-3.766	-2.442	-608	-196
Portafoglio ordini a fine esercizio	42.200	154.328	90.523	12.205	1.345
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	31.956	154.328	90.523	12.205	1.345
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	42.200	54.315	78.318	11.374	831
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	31.956	54.315	78.318	11.374	831
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	42	32	23	17	16
Dirigenti	3	3	2	2	2
Impiegati	26	24	16	10	9
Operai	13	5	5	5	5
Costo del personale	3.475	1.716	846	383	289

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	95,0	95,0	95,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	5,0	5,0	5,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	-
Ristrutturazione	100,0	100,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Condominio Viale Libia 189-209	Roma	Residenziale	2023	3.822	100,0
Condominio Via G.B. Shaw 4-30	Roma	Residenziale	2022	3.441	100,0
Condominio Via Alessandro Severo 73	Roma	Residenziale	2022	3.670	100,0
Condominio Via del Calcio 1	Roma	Residenziale	2022	9.632	100,0

• 15 •

Borio Mangiarotti

Tornata interamente in possesso della famiglia l'impresa opera quasi solo a Milano e prosegue la crescita con il maggior fatturato dei cinque anni (pur in presenza di un'occasionale perdita). Il portafoglio ordini è al più alto livello del quinquennio.

L'impresa milanese nel 2023 incrementa il giro d'affari civilistico del 4,1 per cento proseguendo una crescita che non si è mai interrotta nell'ultimo quinquennio, ma ciò non le impedisce di perdere due posizioni in classifica.

Borio Mangiarotti è una storica realtà nata nel 1920 su iniziativa degli imprenditori omonimi che si specializza nell'edilizia privata (100 per cento del fatturato) affiancando all'attività nelle costruzioni quella nello sviluppo immobiliare. Nel gennaio 2024 la famiglia a capo dell'impresa, giunta alla quarta generazione (cui appartiene Regina De Albertis, presidente di Assimpredil Ance), è tornata in possesso della totalità del capitale dopo che nel 2019 ne aveva ceduto il 20 per cento alla società statunitense di investimenti Vårde Partners con l'obiettivo di finanziare grandi progetti di rigenerazione urbana a partire da "SeiMilano" (su masterplan di MC A).

L'attività dell'impresa si concentra sul mercato nazionale, soprattutto a Milano, dove realizza ex-novo principalmente interventi residenziali (che nel 2023 pesano per il 69 per cento sui ricavi), seguiti a distanza da edifici terziari/direzionali (16 per cento) e ricettivi (9 per cento).

Se la produzione continua a crescere, il conto economico civilistico 2023 non registra il medesimo andamento per i dati reddituali: se infatti l'ebitda quasi quadruplica rispetto al basso valore del 2022, l'ebit, già negativo, peggiora del 65,5 per cento e il risultato netto passa da un utile di 195 mila euro a una perdita di 2,3 milioni.

Anche il patrimonio netto sconta un calo del 4,7 per cento, ma si conferma ampiamente in grado di coprire l'indebitamento finanziario netto, nonostante risulti sei volte superiore a quanto registrato nell'esercizio precedente.

Bene anche l'andamento commerciale dell'impresa con il portafoglio ordini che grazie a un più 14,6 per cento raggiunge il massimo valore del quinquennio. Tra i progetti sviluppati nel 2023 e che vedono Borio Mangiarotti attivo come general contractor si segnalano: "Bst31", complesso residenziale in zona Lambrate firmato da Beretta Associati e formato da sei edifici e 180 unità (da 35 milioni), e "Armance", edificio a uso abitativo di sei piani in zona Solari (5,9 milioni), entrambi a Milano.

La forza lavoro (che comprende otto dirigenti) nel 2023 raggiunge il massimo dei cinque anni grazie a una crescita del 10,6 per cento mentre il costo del personale aumenta solo del 2,8 per cento.

Borio Mangiarotti è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ha pubblicato nel 2022 un report di sostenibilità, oltre a redigere un bilancio di sostenibilità e un codice etico. Il bilancio civilistico 2023 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	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	113.039	108.558	84.960	76.810	52.945
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	113.039	108.558	84.960	76.810	52.945
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	676	181	283	7.826	- 729
Ebit	- 581	- 351	- 116	2.744	- 2.114
Utile al netto delle imposte	- 2.258	195	131	1.229	653
Patrimonio netto	45.797	48.054	47.859	47.728	35.365
Posizione finanziaria netta	- 25.450	- 3.993	- 9.808	- 2.269	18.345
Portafoglio ordini a fine esercizio	306.000	267.025	178.000	151.300	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	n.d.
Numero dipendenti	73	66	62	57	56
Dirigenti	8	8	6	6	6
Impiegati	58	50	48	44	42
Operai	7	8	8	7	8
Costo del personale	5.781	5.623	4.921	4.406	4.365

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	69,0	46,0	69,0
Edilizia ricettiva	9,0	6,0	1,0
Edilizia terziaria/direzionale	16,0	25,0	21,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	6,0	23,0	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 Bistolfi	Milano	Residenziale	2023	35.036	100,0
Milano, Via Trezzo D'Adda	Milano	Residenziale	2023	5.925	100,0
Milano, Via dei Calchi Taeggi, Comparto R2 - Seimilano Sicaf Spa	Milano	Residenziale e terziario	2022	95.500	100,0
Milano, Viale Jenner 44 - Fondazione Together To Go Onlus - lotto 2 - RSD (altro) + varianti	Milano	Ricettivo	2022	9.959	100,0

· 16 ·

Coccia Vincenzo

Esempio di impresa dinamica che approfitta delle opportunità della ricostruzione post-sismica e degli interventi “superbonus”, sceglie di spostarsi dall’Abruzzo a Milano dove già si aggiudica tre complessi residenziali. Una mossa favorita anche da dati reddituali 2023 record.

L'impresa teramana, che da giugno 2024 ha sede legale a Milano, fa l'esordio in classifica in 16° posizione (era 46° nell'aggiornamento su dati 2022 pubblicato successivamente al Rapporto) grazie a un triennio di grande crescita che l'ha portata da una cifra d'affari civilistica di soli 5,6 milioni nel 2020 a superare i 110 milioni nell'ultimo esercizio con un incremento di una volta a mezza nel solo 2023.

Coccia Vincenzo è una realtà familiare nata a Mosciano Sant'Angelo (TE) nel 1977 attiva esclusivamente in edilizia privata residenziale in conto terzi che, dopo essersi sviluppata nell'Italia centrale, sta puntando a un ingresso sempre più importante nell'ambita piazza milanese.

La specializzazione in interventi connessi ai “crateri sisma 2009 e 2016/17 (all'Aquila e in Umbria)” e agli incentivi fiscali “superbonus” fa sì che il 90 per cento dei ricavi riguardino lavori di ristrutturazione, ma rispetto agli anni precedenti in cui questi valevano la totalità del fatturato l'impresa nel 2023 evidenzia una quota minoritaria di nuove costruzioni (soprattutto a Milano). Per il prossimo triennio Coccia Vincenzo ha in programma un progressivo (inevitabile) disimpegno dalle attività “superbonus” e un rinnovato interesse verso gli appalti pubblici.

Oltre alla forte crescita dimensionale il conto economico civilistico nell'ultimo esercizio mostra dati reddituali record con i valori di ebitda, ebit e utile netto quadruplicati rispetto al 2022.

Lo stato patrimoniale 2023 per la prima volta nei cinque anni in esame vede un indebitamento finanziario netto (pur aumentato del 56,2 per cento) inferiore al capitale netto, triplicato nell'ultimo esercizio.

Il portafoglio ordini di 167,4 milioni è suddiviso per il 61,3 per cento in interventi di riqualificazione anti-

sismica, per il 19,6 per cento in contratti “superbonus”, per il 15,5 per cento in appalti privati e per un residuale 3,6 per cento in contratti pubblici. Tra le commesse acquisite nel 2023 si segnalano tre nuovi complessi residenziali milanesi quali: “Empedocle 10”, edificio di 8 piani e 52 unità abitative da 12,5 milioni; “MyLine Apartments” nel quartiere Forlanini, struttura di otto piani e 40 appartamenti da 6,8 milioni e “East Town” in zona Lambrate (il più prestigioso perché firmato da Scandurra Studio Architettura) da sei piani e 36 unità abitative del valore di 7,3 milioni.

L'organico, che per ora non vede la presenza di dirigenti, cresce del 23,3 per cento con un aumento del costo del personale del 46,3 per cento.

Coccia Vincenzo possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI ISO 37001:2016, SA 8000:2014 e UNI/PdR 125:2022, il rating di legalità (tre stelle), ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-dlgs 231/2001, oltre a redigere un codice etico.



SOCIETÀ: Coccia Vincenzo Srl

INDIRIZZO: Via Cesare Battisti, 21 - 20122 Milano

SITO WEB: cocciacostruzioni.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	110.542	43.598	21.174	5.624	5.441
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	110.542	43.598	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	n.d.	n.d.	n.d.
Ebitda	24.990	6.814	4.228	509	345
Ebit	24.152	6.404	4.036	402	252
Utile al netto delle imposte	13.772	3.418	2.473	222	125
Patrimonio netto	18.945	6.174	2.755	582	420
Posizione finanziaria netta	9.928	6.357	3.824	2.412	1.511
Portafoglio ordini a fine esercizio	167.400	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	167.400	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	53	43	24	17	19
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	30	16	8	6	7
Operai	23	27	16	11	12
Costo del personale	2.962	2.025	958	580	663

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	10,0	-	-
Ristrutturazione	90,0	100,0	100,0

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 Empedocle 10	Milano	Residenziale	2023	12.500	100,0
Edificio Residenziale in via Cavriana 15	Milano	Residenziale	2023	6.800	100,0
Nuovo complesso immobiliare in Via Sbodio	Milano	Residenziale	2023	7.287	100,0
Ricostruzione Scuola B. Gigli	Recanati (MC)	Pubblica	2023	4.176	100,0
Restyling Centro Commerciale "Portogrande"	San Benedetto (AP)	terziario	2022	3.180	100,0

•17•
C.E.V.

Lavora esclusivamente nel mercato nazionale (il suo Veneto e le città di Milano, Firenze e Roma) ma riduce al minimo l'attività immobiliare. Con particolare focus sull'edilizia ricettiva e residenziale. Tutti i dati reddituali sono in miglioramento e il portafoglio ordini è al record.

Nonostante la quota in edilizia privata risulti ridotta dal 100 al 97,8 per cento, l'impresa trevigiana guadagna sette posizioni grazie a un incremento del giro d'affari civilistico 2023 del 43,4 per cento.

CEV è un'impresa familiare fondata da Antonio Vendramin nel 1945 che ha assunto l'attuale denominazione nel 1972. Costruzioni Edili Vendramin, oggi gestita dal figlio e quattro nipoti del fondatore, lavora esclusivamente in edilizia (con una marginale quota nel pubblico dell'1,2 per cento) sul mercato nazionale con particolare presidio di Veneto e Milano (dove guida il raggruppamento che sta realizzando il villaggio olimpico firmato dalla società statunitense SOM), ma potendo vantare esperienze in altre importanti città quali Firenze e Roma. Nel 2023 risulta ridotta l'attività immobiliare che passa dall'11 al 7,4 per cento.

Gli interventi di edilizia ricettiva e residenziale sono quelli che nell'ultimo esercizio producono più ricavi (rispettivamente il 38,1 e il 35,4 per cento), seguiti da edifici terziari/direzionali, che pesano per il 20,3 per cento, mentre più limitato è l'impegno nel settore industriale/logistico (6,2 per cento). I lavori sono quasi equamente suddivisi tra nuove realizzazioni e ristrutturazioni con quote rispettivamente del 47,2 e 52,8 per cento.

Alla crescita della produzione il conto economico 2023 abbina un deciso miglioramento dei dati reddituali: l'ebitda cresce del 53,1 per cento, l'ebit del 42 per cento e l'utile netto del 53,5 per cento (in tutti e tre i casi toccando il massimo valore del quinquennio). Per il quarto anno consecutivo lo stato patrimoniale registra una posizione finanziaria netta attiva migliorata del 2,1 per cento oltre che un capitale netto incrementato del 28,9 per cento.

Il portafoglio ordini record del 2023 (più 44,7 per cento) mostra una quota nel privato ridotta dal 97,8 al 73,8 per cento nonostante una crescita dei nuovi contratti nello specifico settore del 23,9 per cento. Tra le commesse acquisite nell'ultimo anno si segnalano: il nuovo headquarter di Kering Eyewear a Padova progettato dalla società giapponese SANAA; "Ivory", riqualificazione per conto di Coima SGR di un edificio milanese anni '50 in un immobile direzionale su progetto di Piuarch e l'espansione dell'hotel Four Seasons di Firenze tramite la ristrutturazione di Palazzo Ruspoli, già sede del liceo Castelnuovo. La forza lavoro cresce del 9,8 per cento e vede aumentare anche il numero dei dirigenti da due a tre con conseguente incremento del costo del personale del 23,3 per cento.

CEV possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e SA 8000:2014, oltre a redigere un codice etico. Il bilancio 2023 è revisionato da Expertia Audit.



SOCIETÀ: C.E.V. Spa

INDIRIZZO: Via Castellana, 39/D - 31100 Treviso

SITO WEB: impresacev.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	107.080	74.681	57.278	62.794	59.743
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	104.750	74.681	57.278	61.538	57.353
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	97,8	100,0	100,0	89,0	96,0
Ebitda	14.840	9.696	5.271	7.724	6.724
Ebit	12.955	9.122	5.752	7.171	7.206
Utile al netto delle imposte	9.186	5.984	3.987	5.087	4.886
Patrimonio netto	41.001	31.815	33.828	31.338	24.829
Posizione finanziaria netta	- 7.619	- 7.462	- 4.472	- 3.195	1.079
Portafoglio ordini a fine esercizio	272.326	188.264	145.260	136.700	143.225
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	201.010	184.104	145.260	128.450	134.640
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	125.600	81.164	61.349	48.500	81.025
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	98.996	79.900	61.349	48.500	76.563
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	124	114	86	77	72
Dirigenti	3	2	2	2	1
Impiegati	55	54	40	31	26
Operai	66	58	44	44	45
Costo del personale	10.218	8.284	6.434	5.412	5.416

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	91,4	89,0	88,0
Edilizia pubblica	1,3	-	-
Immobiliare	7,4	11,0	12,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	35,4	32,0	39,0
Edilizia ricettiva	38,1	35,0	49,0
Edilizia terziaria/direzionale	20,3	29,0	3,0
Edilizia industriale/logistica	6,2	4,0	9,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	47,2	35,0	57,0
Ristrutturazione	52,8	65,0	43,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Nuovo HQ - Kering Eyewear Spa	Padova	Direzionale	2023	n.d.	100,0
Ristrutturazione in P.zzale Zavattari - COIMA Sgr	Milano	Direzionale	2023	n.d.	100,0
Palazzo Ruspoli - Four Season	Firenze	Ricettivo	2023	n.d.	100,0
Realizzazione del Villaggio Olimpico - COIMA Sgr	Milano	Ricettivo	2022	n.d.	39,0

· 18 ·

Di Vincenzo Dino & C.

L'impresa che fa capo al gruppo diversificato familiare Igefi mostra valori record nel quinquennio sia per fatturato che per dati reddituali. Anche il portafoglio lavori (in prevalenza ristrutturazioni) ha ottime prospettive soprattutto nelle città di Firenze e Roma.

L'impresa teatina perde quest'anno una posizione in classifica nonostante il terzo anno consecutivo di incremento del valore civilistico della produzione (più 21,5 per cento nel solo 2023), scontando una quota in edilizia privata in lieve riduzione dal 75,6 al 73,5 per cento.

Di Vincenzo Dino & C. nasce nel 1952 come ditta individuale Cardano Franceschino a San Giovanni Teatino (CH) ed è oggi parte del gruppo Igefi, holding familiare che comprende anche la società di sviluppo immobiliare DV Real Estate e un'importante partecipazione del 47 per cento nell'impresa specializzata in pipeline Bonatti (7° tra i 200 maggiori costruttori italiani). Non è invece più presente la diversificazione in telecomunicazioni ed energia tramite Ceit, società ceduta nel 2022 al gruppo francese Circet.

Il core business di DVC è l'edilizia (solo per l'11,8 per cento pubblica) alla quale affianca un'attività nell'impiantistica (5,3 per cento dei ricavi) e nelle sottofondazioni (4,5 per cento), mentre le infrastrutture, che nel 2022 pesavano per il 6,3 per cento, nell'ultimo esercizio scendono allo 0,6 per cento.

Gli interventi nel privato (esclusivamente in Italia) nel 2023 riguardano per il 50,2 per cento edifici residenziali, per il 22,5 per cento ricettivi, per il 16,5 per cento terziari/direzionali e per il rimanente 10,8 per cento industriali/logistici. Novità rispetto agli anni precedenti è la prevalenza delle ristrutturazioni (73,2 per cento) sulle nuove realizzazioni (26,8 per cento).

Il conto economico civilistico 2023 vanta i valori record del quinquennio non solo per il fatturato ma anche per tutti i dati reddituali: l'ebitda aumenta del 60,3 per cento, l'ebit del 71,8 per cento e l'utile netto del 31,9 per cento.

Lo stato patrimoniale mostra a sua volta un miglioramento dell'indebitamento finanziario netto del 24,8 per cento, risultando ampiamente coperto dal capitale netto, incrementato dell'11,8 per cento.

Ottime prospettive arrivano dal portafoglio lavori (per l'83,8 per cento nel privato) più che raddoppiato nell'ultimo anno grazie a nuovi ordini triplicati rispetto all'esercizio precedente. Tra i contratti acquisiti nel 2023 si segnalano: il "Teatro Luxury Apartments", complesso di 150 appartamenti che nascerà dalla riqualificazione dell'ex-Teatro Comunale di Firenze su progetto di Vittorio Grassi Architects (42,7 milioni, 70 per cento quota DVC); a Roma il terzo edificio (dopo aver già acquisito i precedenti) dello studentato TSH San Lorenzo (per un totale di 46,4 milioni, 76 per cento DVC), oltre che un complesso residenziale di 50 unità abitative in viale Somalia (17 milioni).

L'organico aumenta del 45,8 per cento, incrementando anche il numero dei dirigenti da sette a otto e il costo del personale del 21,8 per cento.

DVC è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014, UNI ISO 30415:2021, ISO 39001:2012, ISO 37001:2016, ISO 50001:2018, ISO 14064:2018, UNI/PdR 125:2022, ha ottenuto l'ambita "gold medal" per la sostenibilità aziendale di EcoVadis 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	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	141.942	116.832	101.632	67.694	69.967
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	104.353	88.325	72.240	47.886	51.500
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	11.768	7.341	3.658	2.340	2.170
Ebit	9.340	5.437	2.326	1.619	1.244
Utile al netto delle imposte	3.770	2.858	1.595	1.033	624
Patrimonio netto	34.437	30.794	27.637	25.982	25.006
Posizione finanziaria netta	12.061	16.032	8.148	1.308	6.447
Portafoglio ordini a fine esercizio	367.886	177.255	138.850	162.532	173.100
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	308.125	139.019	115.530	118.896	143.305
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	322.616	107.666	71.087	80.998	85.076
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	254.466	93.984	69.685	71.955	79.819
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	261	179	179	169	146
Dirigenti	8	7	6	5	5
Impiegati	158	96	87	84	68
Operai	95	76	86	80	73
Costo del personale	12.683	10.409	10.967	9.094	8.505

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	77,8	79,8	73,9
Edilizia pubblica	11,8	8,7	11,8
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	5,3	-	-
Infrastrutture	0,6	6,3	5,2
Altro (sottofondazioni)	4,5	5,2	9,1

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	50,2	89,7	35,5
Edilizia ricettiva	22,5	5,8	20,9
Edilizia terziaria/direzionale	16,5	-	40,8
Edilizia industriale/logistica	10,8	4,5	2,8
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	26,8	51,1	74,5
Ristrutturazione	73,2	48,9	25,5

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ex Teatro Comunale Firenze - Savills Investment Management SGR S.p.a.	Firenze	Residenziale	2023	42.700	70,0
TSH Roma Building A e C - Hotel/ Studentato	Roma	Ricettivo	2021-2022-2023	46.377	76,0
Residenziale in Viale Somalia, Roma - Torre SGR S.p.a.	Roma	Residenziale	2023	17.000	100,0
Hotel Tribe Milano Malpensa - Forum Invest Italia S.r.l.	Vizzola Ticino (VA)	Ricettivo	2022	21.500	72,3

• 19 •

Devero Costruzioni

La crescita dimensionale (che si conferma per tutto il quinquennio con realizzazioni anche ambiziose in conto proprio) non comporta una maggior redditività: anzi si accompagna a un peggioramento nell'ultimo biennio (malgrado il costo del personale diminuisca).

L'impresa brianzola prosegue il trend positivo del quinquennio registrando una crescita del 13 per cento della cifra d'affari civilistica 2023, ma questo non le impedisce di perdere cinque posizioni in classifica.

Nata a Vimercate (MB) nel 1993 su iniziativa degli imprenditori Roberto Verderio e Mauro De Nardi, Devero Costruzioni è una realtà familiare attiva esclusivamente in edilizia privata con particolare attenzione allo sviluppo immobiliare, tanto che da tre anni le realizzazioni in conto proprio superano quelle in conto terzi (incidendo per il 55,7 per cento nel 2023).

L'impresa opera esclusivamente nel Nord Italia, presidiando in particolare le province di Milano e Monza-Brianza dove realizza ex-novo edifici residenziali, anche se nell'ultimo esercizio torna ad apparire una quota marginale di ricavi fatturati nel settore terziario/direzionale.

Il gruppo di appartenenza affianca alle attività nelle costruzioni e nell'immobiliare diversificazioni nel settore ricettivo (dal 2008) e nel wellness.

La crescita di fatturato non corrisponde a un miglioramento della redditività che al contrario subisce un calo per il secondo anno consecutivo: l'ebitda si riduce del 55,1 per cento, l'ebit del 56 per cento e l'utile netto del 56,2 per cento.

La particolare natura dell'impresa, soprattutto focalizzata verso lo sviluppo immobiliare, fa sì che l'indebitamento finanziario netto risulti sempre molto elevato pur in presenza nel 2023 di un miglioramento: ma del solo 3,6 per cento: tanto che il patrimonio netto (sceso del 10,4 per cento) risulta ben 4,6 volte inferiore.

Devero Costruzioni è attualmente impegnata in numerosi cantieri in conto proprio tra cui: "Abitare Devero" a Vimercate (MB), 46 appartamenti in classe A3 disposti su quattro piani; "Torre Calla Gialla" a Brugherio (MB), edifici di 13 piani (che si aggiunge alla esistente "Torre Calla Bianca" di 14 piani) che comprende un impianto fotovoltaico, una palestra e un centro sportivo; "PiacenzaUno" a Gorgonzola (MI), edificio di sette piani e a Cusago (MI), il complesso residenziale "Cusago Green". Mentre in conto terzi sta realizzando: il progetto residenziale "Lux - The Quarter" a Burago di Molgora (MB) formato da 36 abitazioni; "Residenza i Gelsi" a Gessate (MI), includente cinque palazzine di cinque piani; "Le Terrazze 2" a Gorgonzola (MI), che comprende 62 unità abitative.

La forza lavoro sconta un calo del 5,9 per cento e continua a non prevedere la presenza di dirigenti, con il costo del personale ridotto dell'8,6 per cento. Devero Costruzioni è in possesso della certificazione UNI EN ISO 45001:2018, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-d.lgs. 231/01 e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Devero Costruzioni Spa

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

SITO WEB: deverocostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	103.330	91.407	87.835	41.603	35.894
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	103.330	91.407	87.835	41.603	35.894
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	44,4	46,0	43,2	61,2	56,3
Ebitda	3.268	7.275	11.064	7.088	2.670
Ebit	3.144	7.153	10.983	7.049	2.631
Utile al netto delle imposte	2.194	5.012	5.553	5.186	1.119
Patrimonio netto	24.921	27.804	27.381	21.621	16.345
Posizione finanziaria netta	115.751	120.026	100.778	108.525	114.471
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	32	34	32	34	29
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	16	16	16	15	11
Operai	16	18	16	19	18
Costo del personale	1.775	1.942	1.807	1.309	1.338

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	99,0	100,0	94,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	1,0	-	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 (%)
Residenza il Sole	Gorgonzola	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Residenza Cusago Green	Cusago	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Bluestone Verona	Milano	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Imm.re Viscontea	Opera	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Imm.re San Luigi	Brugherio	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0
Coop. Solidarnosc Piranesi	Milano	Residenziale	n.d.	n.d.	100,0

• 20 •

Nessi & Majocchi

Decisa ripresa della maggior impresa comasca che ha abbandonato l'edilizia industriale/logistica per concentrarsi sulla residenziale e soprattutto la ricettiva (di prestigio).

Redditività, stato patrimoniale e anche portafoglio ordini sono tutti in crescita.

Dopo il calo del 2022 l'impresa comasca registra una crescita del 71,3 per cento della cifra d'affari civilistica 2023 che oltre a farle raggiungere il massimo valore del quinquennio le fa scalare 16 posizioni in classifica.

Fondata nel 1926 dagli imprenditori Venanzio Nessi e Angelo Majocchi, l'impresa familiare che inizialmente era attiva nella realizzazione di opere civili, dalla seconda metà degli anni '90 si specializza in interventi di edilizia privata (che rappresentano la totalità dei ricavi) in conto terzi. I lavori di Nessi & Majocchi si concentrano principalmente nel Comasco e nel Milanese ma non manca una piccola quota di export dovuta alla ristrutturazione dell'hotel Safir di Algeri, alla quale lavora in raggruppamento temporaneo con Vittadello. Nell'alberghiero "fiore all'occhiello" si conferma il Passalacqua di Montrasio (CO), dichiarato il migliore al mondo nel 2023 da Forbes.

Il 33,5 per cento dei ricavi 2023 riguardano la realizzazione di edifici terziari/direzionali, il 31,9 per cento ricettivi e il 20,9 per cento residenziali, mentre le strutture industriali/logistiche che nel 2022 pesavano per il 12,9 per cento, nel 2023 sono del tutto assenti. Nell'ultimo anno la grande maggioranza dei lavori riguardano nuove realizzazioni mentre le ristrutturazioni calano dal 44,5 al 13,7 per cento.

La redditività nel 2023 beneficia del forte incremento di fatturato tanto da registrare i migliori dati dei cinque anni in esame: l'ebitda ed ebit quasi quadruplicano rispetto all'esercizio precedente, mentre l'utile netto è oltre sette volte e mezzo maggiore rispetto al valore (limitato) del 2022.

Anche lo stato patrimoniale vanta ottimi numeri: la posizione finanziaria netta per la prima volta nel

quinquennio risulta attiva (per 1,5 milioni) e il capitale netto cresce del 12,8 per cento.

Il portafoglio ordini (per il 3,6 per cento all'estero) quasi raddoppia potendo contare su numerosi nuovi contratti tra i quali spiccano: la seconda fase della ristrutturazione dell'hotel Splendido di Portofino (GE) su progetto di Lombardini22 (che sommata alla prima fase acquisita l'anno precedente porta il valore del contratto a 47 milioni); la ristrutturazione di Villa Giuseppina a Griante (CO) (25 milioni) e il complesso direzionale "BiM Milano Bicocca" progetto di rigenerazione urbana di 50 mila mq firmata Piuarch per conto di Kervis SGR (55 milioni, 60 per cento la quota Nessi & Majocchi).

L'organico, che non contempla dirigenti, cresce del 7,8 per cento con un aumento del 23 per cento del costo del personale.

Nessi & Majocchi è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, possiede il rating di legalità due stelle ++ e il marchio Responsible Building, è iscritta alla white list presso la prefettura di Como e redige un codice etico.



NESSI & MAJOCCHI

SOCIETÀ: Nessi & Majocchi Spa

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

SITO WEB: nessimajocchi.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	95.330	55.635	64.222	48.964	40.478
(di cui all'estero, in %)	3,0	3,6	1,7	4,6	5,4
Valore della produzione nella sola edilizia privata	95.330	55.635	64.222	48.964	40.478
(di cui all'estero, in %)	3,0	3,6	1,7	4,6	5,4
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	4.823	1.293	1.656	411	1.214
Ebit	4.485	1.224	1.337	204	797
Utile al netto delle imposte	1.995	263	458	-395	137
Patrimonio netto	17.563	15.568	15.305	14.847	14.622
Posizione finanziaria netta	-1.450	11.034	7.320	11.883	10.308
Portafoglio ordini a fine esercizio	180.000	95.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	3,6	10,0	n.d.	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	180.000	95.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	3,6	10,0	n.d.	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	83	77	74	74	71
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	70	64	59	59	55
Operai	13	13	15	15	16
Costo del personale	7.720	6.277	6.338	5.326	5.536

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	20,9	43,4	59,4
Edilizia ricettiva	31,9	9,4	11,1
Edilizia terziaria/direzionale	33,5	21,7	19,1
Edilizia industriale/logistica	-	12,9	5,3
Altro (specificare)	13,7	12,6	5,1
Nuovo	86,3	55,5	65,4
Ristrutturazione	13,7	44,5	34,6

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Villa Giuseppina	Como-prov.	Ricettivo	2023	25.000	100,0
Kervis - B.I.M.	Milano	Terziario	2023	55.000	60,0
Splendido Spa - Hotel Splendido - fase 1 e 2	Portofino	Ricettivo	2022	47.000	100,0
Kryalos - Hotel Britannia	Como-prov.	Ricettivo	2022	35.000	100,0
Covivio - Moncler	Milano	Terziario	2022	110.000	22,6

• 21 •
ICM

Proiettata per un terzo dell'attività all'estero la maggior impresa generale di Vicenza vede tornare in crescita la redditività. Il portafoglio ordini supera i 3 miliardi ma cala l'impegno nell'edilizia. L'indebitamento finanziario netto è il più basso del quinquennio.

Il gruppo vicentino evidenzia per il terzo anno consecutivo un incremento del giro d'affari consolidato (più 14,5 per cento nel 2023) che, unito a un lieve aumento della quota in edilizia privata (da 12,7 a 14 per cento), gli permette di confermare la 21ª posizione in classifica.

Nato oltre 100 anni fa (1921) a Recoaro Terme (VI) su iniziativa di Giuseppe Maltauro (che ha dato il nome all'impresa sino al 2016), ICM col tempo si è imposta come uno dei principali player delle costruzioni in Italia (quinta impresa generale per cifra d'affari 2023) operando sia in edilizia (in particolare pubblica, che pesa per il 28,5 per cento sui ricavi) che nelle infrastrutture (salite al 55,8 per cento nell'ultimo anno).

Dalla fine del 2022 il gruppo può contare sulla partecipazione (26 per cento) di Keystone Enterprises, operatore internazionale del settore, con cui ha stretto una collaborazione per lo sviluppo dell'attività internazionale che nel 2023 vale il 36,8 dei ricavi (ma solo l'1,2 per cento nell'edilizia privata).

Nel privato ICM ha lavorato nell'ultimo anno esclusivamente in conto terzi nella realizzazione ex-novo di edifici che per il 61,2 per cento riguardano il settore industriale/logistico, per il 38,4 per cento terziario/direzionale e solo per un marginale 0,4 per cento residenziale (era il 22,5 per cento nel 2021). Dopo i cali registrati nel 2022 dovuti al forte aumento delle materie prime (soprattutto in cantieri in Qatar e Kenya), la redditività nell'ultimo esercizio torna a crescere: l'ebitdar (ICM somma all'ebitda i costi di noleggi e affitti) sale del 3,1 per cento, l'ebit aumenta di due volte e mezzo e il risultato netto passa da una perdita di 5 milioni a un utile di 2,4 milioni.

Allo stesso modo l'indebitamento finanziario netto, che nel quinquennio precedente aveva subito un

continuo peggioramento, nel 2023 si riduce del 42,2 per cento registrando il miglior valore dei cinque anni in esame mentre il patrimonio netto si conferma sui livelli del 2022 (più 1,2 per cento).

Il portafoglio ordini grazie a un incremento del 31,4 per cento supera per la prima volta i 3 miliardi ma la quota in edilizia privata scende dall'11,9 all'8,9 per cento. Questo calo è dovuto all'assenza di nuove commesse nel settore solo in parte compensata da aumenti contrattuali relativi a ordini già in essere (in particolare riguardanti la realizzazione per conto di Coima de "I Portali", complesso direzionale milanese firmato ACPV Architects, per un importo di circa 17 milioni) e da commesse acquisite da controllate che operano nel campo della prefabbricazione che abitualmente tendono a esaurirsi nel corso dei 12 mesi.

Nonostante la crescita dimensionale il gruppo registra un calo dell'organico del 10,7 per cento (pur in presenza di un aumento dei dirigenti da 28 a 31) che non impedisce al costo del personale di incrementarsi dell'1,1 per cento.

ICM possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI ISO 45001:2018, UNI ISO 39001:2016, SA 8000, UNI ISO 37001:2016, ISO 30415:2021 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2023 è revisionato da Deloitte.



SOCIETÀ: ICM Spa

INDIRIZZO: Viale Industria, 42 - 36100 Vicenza

SITO WEB: gruppocm.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	682.869	596.164	454.176	363.586	363.747
(di cui all'estero, in %)	36,8	38,6	51,8	45,9	23,8
Valore della produzione nella sola edilizia privata	92.602	75.570	52.297	65.936	88.530
(di cui all'estero, in %)	1,2	0,5	20,5	25,8	10,5
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	99,5	98,0	96,2	97,9
Ebitda	69.651	67.551	73.578	60.091	37.582
Ebit	34.994	13.778	20.861	20.470	17.527
Utile al netto delle imposte	2.412	- 4.997	3.736	1.231	1.443
Patrimonio netto	118.633	117.196	92.233	82.741	84.695
Posizione finanziaria netta	64.545	113.397	99.862	85.781	77.053
Portafoglio ordini a fine esercizio	3.009.822	2.289.821	1.807.598	1.861.503	1.950.647
(di cui all'estero, in %)	17,0	27,5	32,5	45,0	38,0
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	269.341	271.993	199.135	81.742	160.617
(di cui all'estero, in %)	0,5	0,4	-	9,7	10,8
Ordini acquisiti nell'esercizio	1.402.870	1.078.387	484.895	513.510	387.845
(di cui all'estero, in %)	13,9	24,8	9,5	55	52
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	89.950	148.946	173.987	36.066	94.239
(di cui all'estero, in %)	2,5	1,0	1,6	21,1	0,0
Numero dipendenti	751	841	880	593	538
Dirigenti	31	28	25	23	29
Impiegati	436	464	435	309	276
Operai	284	349	420	261	233
Costo del personale	55.448	54.858	50.360	38.640	35.826

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	14,0	12,7	11,5
Edilizia pubblica	28,4	42,7	27,3
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	55,8	42,6	58,7
Altro (specificare)	1,7	2,0	2,4

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	0,4	-	22,5
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	38,4	35,0	27,0
Edilizia industriale/logistica	61,2	65,0	50,5
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 (%)
Amazon Italia Logistica S.r.l. - Progettazione e Costruzione di Fulfillment Center - Alessandria	Alessandria	Industriale logistica	2022	87.257	100,0
COIMA S.G.R. S.p.a - Realizzazione di due torri a Milano con destinazione direzionale	Milano	Terziario direzionale	2021	159.192	100,0
P3 Ardea S.r.l. - Realizzazione di un polo logistico per la grande distribuzione in località Ardea (Roma)	Roma	Industriale logistica	2020	39.000	100,0
Generali Real Estate - Progettazione e realizzazione immobili Lotto T1 - Lotto TP-5 - Piacenza	Piacenza	Industriale logistica	2019	27.102	100,0

· 22 ·

Grassi & Crespi

Bell'aumento di fatturato per l'impresa milanese, sotto i riflettori per la realizzazione del villaggio olimpico di Porta Romana. Novità del 2023 è la diversificazione nell'edilizia ricettiva.

I dati reddituali sono i migliori del quinquennio e molto soddisfacente la patrimonializzazione.

La cifra d'affari record registrata nel 2023 (più 62,1 per cento rispetto all'esercizio precedente) permette alla storica impresa milanese di scalare 12 posizioni in classifica.

Impresa Costruzioni Grassi & Crespi, nata nel 1927 su iniziativa di Giuseppe Grassi ed Emilio Crespi, è oggi una società attiva esclusivamente in edilizia privata (solo nello scorso biennio era presente una marginale quota di lavori pubblici) in conto terzi sul mercato nazionale. Se l'impresa può vantare un forte presidio del capoluogo lombardo, dove è impegnata, in ati con CEV (mandataria) e la società impiantistica Milani, nei lavori di riqualificazione dell'ex-scalo ferroviario di Porta Romana per la realizzazione del villaggio olimpico di "Milano-Cortina 2026" su progetto dalla società di architettura statunitense SOM, nel 2022 ha varcato i confini regionali con due commesse a Firenze, tra cui i lavori nell'ex-Manifattura Tabacchi.

Se negli scorsi anni l'attività era suddivisa solamente tra interventi di edilizia residenziale (che nel 2023 rappresenta il 60,5 per cento dei ricavi) e terziaria/direzionale (7,6 per cento), nell'ultimo anno appaiono con una quota del 31,9 per cento anche strutture ricettive. Per il secondo anno consecutivo i lavori di ristrutturazione sono predominanti rispetto alle realizzazioni ex-novo con quote rispettivamente del 60,9 e 39,1 per cento.

Alla crescita del giro d'affari 2023 corrispondono i migliori dati reddituali del quinquennio: infatti ebitda ed ebit (che erano piuttosto limitati nel 2022) risultano triplicati e l'utile netto quintuplicato.

A livello di stato patrimoniale l'impresa può vantare una posizione finanziaria netta attiva di oltre 25

milioni (contro i 4 milioni del 2022) e un capitale netto raddoppiato.

Unica nota negativa è la riduzione del portafoglio ordini del 19,3 per cento (ma dopo la forte crescita del 2022) dovuta a un calo delle nuove acquisizioni del 34,8 per cento. Tra i contratti firmati nel 2023 si segnalano a Milano: le opere strutturali della riqualificazione "Palazzo del Principe di Piombino" che ospiterà la prima RH Design Gallery in Italia (del valore di 12,2 milioni) e l'edificio residenziale "Oasi Isola", firmato da Scandurra Studio Architettura per conto di Kervis SGR (da 6,5 milioni).

La forza lavoro, che comprende due dirigenti, cresce del 4,1 per cento con un incremento del costo del personale del 14,9 per cento.

Grassi & Crespi è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, SA 8000:2014 e UNI/PdR 125:2022, ha ottenuto il rating di legalità, ha sottoscritto il protocollo di legalità ANCE/Ministero dell'Interno, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-d.lgs. 231/01 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2023 è revisionato da BDO Italia.



SOCIETÀ: Impresa Costruzioni Grassi & Crespi Srl

INDIRIZZO: Via G. Cadolini, 32 - 20137 Milano

SITO WEB: grassiecrespi.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	92.501	57.047	47.116	45.790	47.100
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	92.501	57.004	46.946	45.790	47.100
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	16.715	5.491	842	137	495
Ebit	16.529	5.091	867	240	460
Utile al netto delle imposte	10.332	2.010	430	298	260
Patrimonio netto	19.518	9.686	8.176	8.146	7.448
Posizione finanziaria netta	- 25.265	- 3.964	- 563	301	- 383
Portafoglio ordini a fine esercizio	107.000	132.590	79.000	80.000	90.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	107.000	132.590	79.000	80.000	90.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	75.000	115.107	74.248	25.150	90.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	75.000	115.107	74.248	25.150	90.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	76	73	67	68	58
Dirigenti	2	2	2	2	3
Impiegati	45	43	38	41	35
Operai	29	28	27	25	20
Costo del personale	6.528	5.680	5.230	4.470	4.263

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	100,0	99,9	99,6
Edilizia pubblica	-	0,1	0,4
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	60,5	83,2	79,0
Edilizia ricettiva	31,9	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	7,6	16,8	21,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	39,2	20,9	52,6
Ristrutturazione	60,9	79,1	47,4

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
AST Venezia Srl Opere strutturali edif. C.so Venezia 56	Milano	Terziario	2023	12.220	100,0
Kervis SGR SpA Lav. costruzione immobile via Ugo Bassi 21	Milano	Residenziale	2023	6.500	100,0
Coima SGR SpA Real. nuovo Villaggio Olimpico "Milano-Cortina 2026" ex scalo ferroviario di Porta Romana - In ATI	Milano	Terziario residenziale	2022	152.080	37,2

· 23 ·

Strever

Dopo aver operato in diversi settori industriali l'impresa teatina si è concentrata nell'edilizia; per oltre la metà residenziale (con abile sfruttamento delle opportunità del "superbonus") per il resto in interventi nel "cratere sismico delle Marche".

La redditività è la migliore del quinquennio.

La terza impresa abruzzese in classifica guadagna 15 posizioni facendo registrare nel 2023 il giro d'affari civilistico record del quinquennio, con un aumento del 51,3 per cento, e incrementando l'incidenza dell'attività in edilizia privata dall'89,9 al 95,2 per cento (calcolata sui ricavi e non sul valore della produzione).

Strever è un'impresa familiare costituita a San Salvo (CH) nella sua forma attuale nel 2015 ma che ha origine da una ditta individuale nata nel 1972, su iniziativa degli imprenditori Gennaro Strever e Maria Greco, che all'epoca era attiva in lavori di tubisteria industriale. Negli anni '80 diversifica il core business, spaziando dalla progettazione, costruzione e gestione di metanodotti, alle opere edili (soprattutto industriali) fino alle infrastrutture stradali. Oggi l'azienda teatina opera esclusivamente in edilizia (solo marginalmente pubblica) ed è impegnata in 53 cantieri distribuiti in otto diverse regioni (pur mantenendo un importante presidio in Abruzzo). Il grande sviluppo degli ultimi tre anni (il fatturato dal 2020 al 2023 è più che quadruplicato) è dovuto alla sua capacità di sfruttare al meglio le opportunità del "superbonus" tanto da poter vantare il primo intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico completato nel Paese: il condominio "Playa 1" a San Salvo su progetto della locale società Newark Engineering.

Nel 2023 il 53 per cento dei ricavi riguarda lavori di edilizia residenziale, il solo 2 per cento industriale/logistica mentre il rimanente 45 per cento è la quota dei lavori di ristrutturazione del "cratere sismico delle Marche", parte di un programma di intervento risalente ancora al 2016.

La redditività beneficia di questo forte incremento della produzione, registrando i migliori valori dei cinque anni in esame: l'ebitda cresce del 38,9 per cento, l'ebit del 38,5 per cento e l'utile netto del 35,5 per cento.

Lo stato patrimoniale conferma una posizione finanziaria netta attiva, pur peggiorata del 65,5 per cento, e mostra un aumento del capitale netto del 45,2 per cento.

Tra i progetti acquisiti nell'ultimo anno si segnalano gli interventi di efficientamento energetico per i condomini "Aretusa" e "Leonardo da Vinci" a San Salvo (per un valore totale di 14 milioni) e per una struttura socio-sanitaria a Vasto (CH) per la Fondazione Padre Alberto Mileno Ets (20,7 milioni).

L'organico, in cui sono presenti due dirigenti, cresce nel 2023 del 18,3 per cento con un aumento del costo del personale del 15,4 per cento.

Strever è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI/PdR 125:2022, ISO 20400:2017, SA 8000:2014, ISO 39001:2012, ISO 37001:2016 e redige un codice etico. Il suo bilancio civilistico 2023 è revisionato da PwC.



SOCIETÀ: Strever Spa

INDIRIZZO: Corso Garibaldi, 71 - 66050 San Salvo (CH)

SITO WEB: strever.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	83.448	55.155	40.725	19.108	17.721
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	88.471	45.850	26.627	13.569	13.509
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	18.343	13.202	8.043	1.809	180
Ebit	16.557	11.952	7.401	1.591	37
Utile al netto delle imposte	15.855	11.700	7.276	1.525	131
Patrimonio netto	27.539	18.969	15.712	11.580	10.564
Posizione finanziaria netta	- 3.590	- 10.408	1.634	- 1.426	- 890
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	84	71	62	53	44
Dirigenti	2	2	2	2	2
Impiegati	41	33	33	23	21
Operai	41	36	27	28	21
Costo del personale	4.589	3.975	3.361	2.837	2.345

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	97,0	98,0	99,0
Edilizia pubblica	3,0	2,0	1,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	53,0	54,0	34,0
Edilizia ricettiva			
Edilizia terziaria/direzionale			
Edilizia industriale/logistica	2,0	2,0	6,0
Altro (specificare)	45,0	44,0	60,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Fondazione Padre Alberto Mileno Ets	Vasto (CH)	Casa di cura	2023	20.667	100,0
Cond. Aretusa	San Salvo (CH)	Residenziale	2023	7.469	100,0
Cond. Leonardo Da Vinci	San Salvo (CH)	Residenziale	2023	6.532	100,0
Cond. San Donato	San Salvo (CH)	Residenziale	2022	6.774	100,0
Cond. Playa 2	San Salvo (CH)	Residenziale	2022	5.815	100,0

· 24 ·

Pasqualucci Costruzioni

L'impresa opera nelle ristrutturazioni edilizie per committenti quasi solo privati. Il settore ricettivo si avvicina alla metà del suo mercato (in assenza dell'industriale/logistico). I numeri record del conto economico 2022 sono quest'anno di poco ridimensionati.

La lieve riduzione dell'incidenza dell'attività in edilizia privata sui ricavi costa otto posizioni all'impresa romana nonostante l'incremento della cifra d'affari civilistica del 2,4 per cento che le fa raggiungere il massimo valore del quinquennio.

Nata nel 1945 a Venezia, Impresa Costruzioni Ing. Enrico Pasqualucci già negli anni '50 trasferì la sua sede principale nella Capitale attratta da migliori opportunità commerciali senza però mai abbandonare il mercato d'origine.

Impresa familiare lavora esclusivamente sul territorio nazionale, concentrandosi soprattutto in grandi piazze quali Roma, Milano e Venezia, realizzando il 100 per cento dei ricavi in ristrutturazioni edili, solo marginalmente per committenti pubblici.

Nel 2023 gli interventi riguardano principalmente strutture ricettive (salite dal 26 al 41 per cento), seguite da complessi direzionali/terziari (scesi dal 53 al 32 per cento) ed edifici residenziali (cresciuti dal 21 al 27 per cento) mentre è tipicamente del tutto assente il settore industriale/logistico.

Il conto economico civilistico 2023, dopo i numeri record del 2022, registra un ebitda in crescita del 3,6 per cento ma un ebit in calo dell'1,7 per cento e un utile netto ridotto del 20,3 per cento.

La posizione finanziaria netta si conferma per il quarto anno consecutivo attiva, pur peggiorata del 9,5 per cento, mentre il patrimonio netto mostra un incremento del 9,9 per cento.

Il portafoglio ordini si riduce del 3,1 per cento ma può contare su nuove commesse incrementate del 18,2 per cento (del 15,5 per cento nel privato). Tra queste si segnalano a Roma le ristrutturazioni dell'hotel d'Inghilterra, entrato a far parte della ca-

tena Starhotels, i cui lavori da 10,8 milioni (60 per cento di pertinenza Pasqualucci) sono terminati in estate e dell'hotel Giulio Cesare, da 11,5 milioni. A Milano invece è stata incaricata da Investire SGR per le opere di restyling conservativo del complesso residenziale "Palazzo Magenta", su progetto architettonico dello studio DFA Partners (con l'apporto di SCE Project), del valore di 19 milioni.

L'organico, che comprende due dirigenti, si incrementa dell'11,5 per cento con un aumento del costo del personale del 15,4 per cento.

Pasqualucci possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI/PdR 125:2022 e SA 8000, ha ottenuto tre stelle di rating di legalità e la "silver medal" per la sostenibilità aziendale di EcoVadis. Implementa il modello di organizzazione, gestione e controllo 231, 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

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	104.592	102.127	61.959	40.264	42.497
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	87.576	88.903	55.710	34.197	41.092
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	3.809	3.677	2.240	1.757	1.015
Ebit	3.204	3.261	1.909	1.472	852
Utile al netto delle imposte	1.541	1.933	1.221	713	299
Patrimonio netto	7.086	6.445	5.212	4.291	3.728
Posizione finanziaria netta	8.174	9.029	3.566	2.177	-4.065
Portafoglio ordini a fine esercizio	146.910	151.665	131.104	82.759	68.349
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	125.560	130.490	110.940	72.460	60.188
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	113.547	96.059	59.424	57.507	42.760
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	105.779	91.569	55.392	53.596	38.399
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	136	122	100	80	79
Dirigenti	2	2	2	2	1
Impiegati	78	66	51	38	37
Operai	56	54	47	40	41
Costo del personale	8.796	7.623	5.964	4.386	4.483

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	90,0	87,0	93,0
Edilizia pubblica	10,0	13,0	7,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	27,0	21,0	13,0
Edilizia ricettiva	41,0	26,0	45,0
Edilizia terziaria/direzionale	32,0	53,0	42,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	-
Ristrutturazione	100,0	100,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Hotel Inghilterra	Roma	Ricettivo	2023	10.755	60,0
Hotel Giulio Cesare	Roma	Ricettivo	2023	11.517	100,0
Investire SGR Corso Magenta	Milano	Residenziale	2023	18.951	100,0
Palazzo Driuzzi	Venezia	Ricettivo	2022	3.847	100,0
Colliers Global Investors Italy Sgr Spa - Hotel Citizen M	Roma	Ricettivo	2022	21.691	100,0

· 25 ·

Ing. Ferrari

Facendo leva sulla specialità nell'impiantistica tecnica l'impresa modenese si è trasformata in un general contractor che ha successo nella "Motor Valley". Anche per la diversificazione in azienda tecnologicamente di punta migliora redditività e patrimonializzazione.

Grazie a una crescita del giro d'affari civilistico 2023 del 25,5 per cento, a cui si aggiunge una quota in edilizia privata salita dal 77,3 all'81,5 per cento, l'impresa di Modena scala sei posizioni in classifica.

Fondata dall'imprenditore Carlo Ferrari nel lontano 1917, Ing. Ferrari si è posizionata inizialmente sul mercato come specialista della realizzazione di impianti tecnici per l'edilizia, sviluppando solo successivamente competenze tali da trasformarsi in un vero e proprio general contractor attivo soprattutto nella realizzazione di strutture industriali sofisticate. Questo *know-how* e la favorevole posizione al centro della cosiddetta "Motor Valley" ha permesso all'impresa di stringere consolidati rapporti con i maggiori brand dell'automotive italiana quali Ferrari, Lamborghini, Maserati, Dallara e Ducati.

Negli ultimi anni il gruppo ha intrapreso un percorso di crescita per linee esterne iniziato nel 2018 con l'acquisto di Sae Scientifica (controllata al 93,4 per cento), società di global procurement e apparecchiature farmaceutiche e proseguito nel 2019 con Team.Clima (100 per cento), attiva nella manutenzione di impianti frigoriferi industriali e civili, e nel 2021 con Techlan (60 per cento), system integrator industriale in ambito ICT e con Trueverit (48 per cento) che è un'industrial IoT platform.

L'attività in edilizia privata riguarda per il 90 per cento nuove realizzazioni ed è suddivisa per il 75 per cento nella costruzione di strutture industriali/logistiche e per il 25 per cento di edifici terziari/direzionali.

La crescita del fatturato è accompagnata da un generale miglioramento dei dati reddituali che nel 2022 risultavano deficitari: l'ebitda passa da meno

1,8 a più 1,3 milioni, l'ebit da meno 2,7 milioni a più 697 mila euro e il risultato netto, che era in perdita per 1,7 milioni, mostra un utile di 397 mila euro.

Lo stato patrimoniale, dopo un solo anno di indebitamento, torna a vantare una posizione finanziaria netta attiva di 5,6 milioni mentre il capitale netto si incrementa del 3,7 per cento.

Il portafoglio ordini, per l'81 per cento nel privato, a fine 2023 aumenta dell'1,9 per cento nonostante le nuove acquisizioni scontino una riduzione del 41,7 per cento. Tra i contratti firmati nell'ultimo anno si segnalano: l'ampliamento dello stabilimento modenese di CPC Industrie (28 milioni); il nuovo hub energetico di Ferrari a Maranello (MO) (12 milioni) e, in collaborazione con CIR, la realizzazione e la successiva gestione del nuovo centro pasti Modena Food Service, che fornirà servizi alimentari per scuole e strutture a supporto delle persone non autosufficienti (9 milioni).

La forza lavoro, che vede i dirigenti passare da uno a due, cresce solo del 3 per cento limitando l'aumento del costo del personale all'1,2 per cento.

Ing. Ferrari 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: Ing. Ferrari Spa

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

SITO WEB: ingferrari.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	100.650	80.171	96.157	69.709	71.462
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	82.000	62.000	75.000	51.500	52.650
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.267	- 1.848	2.090	892	2.687
Ebit	697	- 2.695	1.284	208	1.939
Utile al netto delle imposte	397	- 1.662	2.054	256	1.372
Patrimonio netto	6.899	6.653	8.312	6.263	6.007
Posizione finanziaria netta	- 5.582	1.495	- 6.530	- 9.620	- 711
Portafoglio ordini a fine esercizio	105.000	103.000	75.000	55.500	55.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	85.000	80.000	62.000	52.000	52.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	70.000	120.000	95.000	90.000	75.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	70.000	90.000	83.000	79.000	62.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	239	232	244	229	227
Dirigenti	2	1	1	1	1
Impiegati	120	127	127	119	108
Operai	117	104	116	109	118
Costo del personale	15.745	15.565	15.217	12.460	12.536

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	50,0	45,0	35,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	30,0	23,0	25,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	20,0	32,0	40,0
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	0,7
Edilizia terziaria/direzionale	25,0	25,0	25,5
Edilizia industriale/logistica	75,0	75,0	73,8
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	90,0	80,0	85,0
Ristrutturazione	10,0	20,0	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 (%)
Top Motors	Modena	Industriale	2023	2.800	100,0
Modena Food	Modena	Terziario	2023	9.000	100,0
Ferrari - HUB energetico	Maranello (MO)	Industriale	2023	12.000	100,0
CPC Industrie	Modena	Industriale	2023	28.000	100,0
Zapin-Leofrance - Edificio C	Firenze	Industriale	2022	42.000	100,0

· 26 ·

Costruzioni Generali Gilardi

Opera sull'asse Torino-Milano e riduce fortemente l'edilizia residenziale a favore di quella direzionale/terziaria prediligendo le realizzazioni ex-novo. Il conto economico 2023 è il migliore del quinquennio e l'indebitamento finanziario netto non preoccupa.

L'impresa torinese, dopo un biennio di crescita, sconta nel 2023 un lieve calo di cifra d'affari civilistica del 4,8 per cento che, unito alla riduzione della quota in edilizia privata da 89,1 a 86,6 per cento, le costa otto posizioni in questa classifica.

Costruzioni Generali Gilardi è una realtà familiare nata nel 1960 specializzata in lavori edili (al 13,2 per cento pubblici) per conto terzi sul territorio nazionale, in particolare sull'asse Torino-Milano. Le uniche tracce di internazionalizzazione risalgono al lontano biennio 2019-2020 quando CGG lavorò alla ristrutturazione della "House of Wonders" a Zanzibar.

Se negli ultimi due anni l'edilizia residenziale risultava il core business, nel 2023 essa riduce la quota sui ricavi al 25,2 per cento (contro il 63,1 per cento del 2022) in favore di strutture direzionali/terziarie, salite dal 31 al 59,2 per cento, ma anche sanitarie e scolastiche passate dal 4 al 15,6 per cento. Le realizzazioni ex-novo prevalgono sulle ristrutturazioni ma calano dal 66,1 al 58,4 per cento.

Nonostante la riduzione del valore della produzione il conto economico civilistico 2023 mostra i migliori dati reddituali del quinquennio: l'ebitda più che raddoppia, l'ebit quasi triplica e l'utile netto risulta quintuplicato.

A livello di stato patrimoniale l'indebitamento finanziario netto più che raddoppiato non desta alcuna preoccupazione in quanto totalmente coperto dal patrimonio netto cresciuto del 14,1 per cento.

Il portafoglio ordini, solo per il 57,8 per cento nel privato, si conferma sui livelli del 2022 (più 1,8 per cento) nonostante un calo delle nuove acquisizioni (per il 70,1 per cento nel privato) dell'8,6 per cento.

Tra i contratti firmati nel 2023 l'impresa segnala: a Rozzano (MI) la realizzazione del nuovo Proton Center per conto dell'Istituto Clinico Humanitas (del valore di 22 milioni, di cui 62,4 per cento in quota a CGG) e a San Pellegrino Terme (BG) l'ampliamento dello stabilimento industriale di Sanpellegrino (da 34,9 milioni) firmato dalla società di architettura danese BIG con Atelier Verticale come *local architect*.

L'organico, che comprende tre dirigenti, cresce del 3,4 per cento raggiungendo il massimo valore dei cinque anni in esame e provocando un aumento del 6,2 per cento del costo del personale.

Costruzioni Generali Gilardi possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA8000:2014, ISO 37001:2016 ed ESG, si è dotata del modello di organizzazione, gestione e controllo d.lgs. 231/01 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	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	94.256	99.060	94.900	59.234	91.867
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	1,0	0,2
Valore della produzione nella sola edilizia privata	81.653	88.262	88.242	57.071	86.814
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	3.791	1.716	807	1.191	1.516
Ebit	3.333	1.228	344	722	1.086
Utile al netto delle imposte	2.126	407	119	428	722
Patrimonio netto	15.959	13.981	13.274	13.384	12.966
Posizione finanziaria netta	12.681	5.588	7.187	6.027	15.666
Portafoglio ordini a fine esercizio	255.965	251.528	242.599	279.964	181.429
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	2,9
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	147.905	160.329	145.471	183.376	108.814
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	98.693	108.020	57.535	157.738	141.529
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	3,8
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	69.229	103.120	50.337	131.633	79.667
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	92	89	86	87	82
Dirigenti	3	3	3	3	3
Impiegati	61	55	53	50	47
Operai	28	31	30	34	32
Costo del personale	6.680	6.289	5.935	5.064	5.656

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	86,8	89,1	92,9
Edilizia pubblica	13,2	10,9	7,1
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	25,2	63,1	59,7
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	59,2	31,0	30,5
Edilizia industriale/logistica	-	1,9	8,7
Altro (specificare)	15,6	4,0	1,1
Nuovo	58,4	66,1	69,1
Ristrutturazione	41,6	33,9	30,9

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realizzazione nuovo Proton Center in Rozzano (MI) - Istituto Clinico Humanitas	Rozzano (MI)	Altro (ospedaliero)	2023	21.956	62,4
Ampliamento edificio industriale in San Pellegrino Terme (BG) - Sanpellegrino Spa - Gruppo Nestlé	San Pellegrino Terme (BG)	Industriale	2023	34.900	100,0
Nuovi uffici Via Confalonieri 29 Milano - AG Genesis One Srl	Milano	Terziario/direzionale	2022	18.125	100,0
Nuova palazzina uffici Via Santander/Via Svevo Milano - Covivio Development Italy Spa	Milano	Terziario/direzionale	2022	24.350	100,0

· 27 ·

Guffanti A.

L'attività nell'edilizia privata è totalizzante: nell'ambito del gruppo Ginvest l'impresa è affiancata da società immobiliari che sviluppano aree già di proprietà. Ma non perde le occasioni del "superbonus" nell'edilizia residenziale. Gli indici reddituali migliorano in tutto il quinquennio.

L'impresa lombarda nel 2023 guadagna una posizione grazie a un incremento del 12,7 per cento della cifra d'affari consolidata (riferita al bilancio della holding Ginvest), proseguendo il trend positivo dell'ultimo triennio.

Guffanti A. nasce a Guanzate (CO) nel 1972 su iniziativa dell'imprenditore Ambrogio Guffanti e si specializza nell'edilizia privata (che vale il 100 per cento della produzione), con un occhio di riguardo per l'attività immobiliare. Il gruppo familiare Ginvest poggia su un modello di business che parte dalla fase di scouting, in cui si individuano aree ad alto potenziale, passando per la progettazione dello sviluppo di ogni stabile fino alla gestione efficiente dell'intero portafoglio immobiliare, supportata da strategie di vendita e locazione.

Lo sviluppo immobiliare si rivolge prevalentemente al settore residenziale (che vale il 70 per cento degli investimenti societari), seguito da *light industrial*, logistica *last mile* e commerciale (*retail park*). In quest'ultimo settore il gruppo ha recentemente stanziato fondi per intervenire nei comparti commerciali di Appiano Gentile (CO) e di Cislago (VA) sviluppando complessivamente 16 mila mq di *gross leasable area*.

L'azienda nel 2024 ha investito in tecnologia affidandosi a PwC con l'obiettivo di implementare ed efficientare i processi interni, così da rendere l'organizzazione più efficace e veloce nel rispondere alle esigenze dei clienti.

Per la prima volta nel 2023 l'attività per conto terzi (54 per cento dei ricavi) supera quella in conto proprio grazie alla forte incidenza degli interventi di riqualificazione energetica (superbonus). Per questo stesso motivo i lavori di ristrutturazioni valgono per la

prima volta di più di quelli *ex-novo* (rispettivamente pesando per il 54 e il 46 per cento della produzione). L'80 per cento degli interventi riguarda edifici residenziali mentre il restante 20 per cento è equamente distribuito tra terziario/direzionale e industriale/logistico. I lavori, tipicamente di limitate dimensioni, sono concentrati geograficamente tra Comasco e Varesotto fino al confine con la Svizzera.

Analizzando il conto economico consolidato 2023 si nota che tutti gli indici reddituali si confermano in crescita per tutto il quinquennio in esame: nel solo ultimo anno l'ebitda sale del 60,6 per cento, l'ebit del 57,7 per cento e l'utile netto del 28,8 per cento.

Anche lo stato patrimoniale può vantare la miglior posizione finanziaria netta e il maggior patrimonio netto dei cinque anni, incrementati rispettivamente del 41,2 e del 16,7 per cento.

L'organico, che conferma l'assenza di dirigenti, nonostante la crescita dimensionale della società registra un lieve calo del 3,8 per cento senza però impedire al costo del personale di incrementarsi dell'1,1 per cento. L'impresa Guffanti A. possiede la certificazione UNI EN ISO 9001:2015, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-dlgs. 231/01 e redige un codice etico. Il bilancio consolidato 2023 della holding Ginvest 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	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	77.151	68.448	42.711	20.540	20.667
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	77.151	68.448	42.711	20.540	20.667
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	54,0	49,0	37,5	5,0	5,0
Ebitda	26.821	16.704	10.758	7.342	5.751
Ebit	24.040	15.242	9.428	6.320	4.647
Utile al netto delle imposte	12.984	10.084	6.173	3.077	1.148
Patrimonio netto	90.678	77.705	67.607	61.424	33.680
Posizione finanziaria netta	30.114	51.217	54.312	54.997	81.608
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	50	52	42	34	33
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	39	41	32	24	22
Operai	11	11	10	10	11
Costo del personale	2.931	2.899	2.304	1.654	1.662

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	54,0	49,0	37,5
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	46,0	51,0	62,5
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	80,0	80,0	80,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	10,0	10,0	10,0
Edilizia industriale/logistica	10,0	10,0	10,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	46,0	51,0	62,5
Ristrutturazione	54,0	49,0	37,5

· 28 ·

Sacaim

La blasonata impresa veneziana del gruppo RdE, oggi attiva solo in edilizia, raggiunge il massimo portafoglio ordini del quinquennio con la prospettiva di incrementare un fatturato già record. I dati reddituali calano rispetto all'exploit del 2022 e la posizione finanziaria netta resta attiva.

L'impresa veneziana fa quest'anno il suo esordio ufficiale in classifica al 28° posto (lo scorso anno era presente ma senza posizione in quanto consolidata dal gruppo Rizzani de Eccher, che nel 2023 risulta quinta impresa generale nelle classifiche di Guamari con un fatturato consolidato di 867,6 milioni ma non ha risposto all'indagine) con una cifra d'affari civilistica salita del 5,5 per cento e una quota in edilizia privata incrementata dall'80 all'83,1 per cento. Sacaim fu fondata a Venezia nel 1920 con l'acronimo di Società per Azioni Cementi Armati Ingegner Mantelli per poi entrare nell'orbita della Compagnia Generale delle Acque (filiale dell'omonimo colosso francese) operando inizialmente sia in campo infrastrutturale che edilizio. Negli anni l'attività si è concentrata sempre più nel secondo con un occhio di riguardo per interventi di ristrutturazione e restauro conservativo, settore nel quale può vantare nella propria città esperienze di rilievo come la ricostruzione del gran Teatro La Fenice, il restauro della sede storica dell'Università Ca' Foscari o più di recente del Fondaco dei Tedeschi a Rialto e delle Procuratie Vecchie di Piazza San Marco. Acquisita da RdE quando era in amministrazione straordinaria, l'impresa è attiva oggi esclusivamente in edilizia (per il 17 per cento pubblica) continuando a dominare la piazza veneziana (dove ha la più grande base cantieristica della laguna) ma potendo vantare lavori in tutto il Centro-Nord Italia.

Il conto economico civilistico 2023 se da una parte registra la massima produzione del quinquennio, dall'altra evidenzia un calo dei dati reddituali dopo i valori record del 2022: l'ebitda si riduce del 42,4 per cento, l'ebit del 42,6 per cento e l'utile netto del 67,2 per cento.

Lo stato patrimoniale conferma anche nell'ultimo esercizio una posizione finanziaria netta attiva, seb-

bene peggiorata del 23,4 per cento e sconta una riduzione del capitale netto del 35,7 per cento.

Il portafoglio ordini mostra invece il massimo valore dei cinque anni in esame grazie a una crescita del 4,7 per cento, ma la quota in edilizia privata scende dal 24,8 al 18,7 per cento. Tra i contratti acquisiti nel 2023 nello specifico settore (in calo del 44,5 per cento) si segnalano: il nuovo hotel Hampton by Hilton da 324 stanze nell'isola del Tronchetto a Venezia (11,4 milioni); la ristrutturazione dell'ex-hotel Italia a Cortina d'Ampezzo (BL) (due lotti per un totale di 16,8 milioni); i nuovi uffici delle Generali a Trieste (9,3 milioni) e la riqualificazione dell'ex-ostello della gioventù "Villa Camerata" di Firenze nell'hotel di lusso Baccarat (6,5 milioni). A questi si aggiungono nel 2024 i lavori per il nuovo Langham Hotel, albergo cinque stelle a Murano (VE) progettato da Matteo Thun & Partners (39,8 milioni). L'organico, nonostante l'aumento dei dirigenti da due a tre, cala nel 2023 del 2,8 per cento senza che questo impedisca al costo del personale di incrementarsi del 13 per cento. Sacaim è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI ISO 39001:2016, UNI ISO 37001:2016, SA 8000:2014 e UNI/PdR 125:2022. Il bilancio civilistico 2023 è revisionato da EY.



SOCIETÀ: SACAIM Spa

INDIRIZZO: Via Righi, 6 - 30175 Venezia

SITO WEB: sacaim.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	92.717	87.897	57.751	29.272	38.274
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	77.042	70.319	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	6.974	12.106	3.613	- 25	5.662
Ebit	6.887	12.002	3.495	- 160	5.496
Utile al netto delle imposte	2.828	8.618	2.199	32	3.963
Patrimonio netto	10.426	16.216	7.598	5.399	12.969
Posizione finanziaria netta	- 1.209	- 1.578	- 511	- 3.552	- 350.248
Portafoglio ordini a fine esercizio	215.494	205.865	97.051	81.523	65.768
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	40.201	51.075	43.352	21.290	29.783
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	60.406	176.430	59.967	37.026	22.639
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	35.214	63.455	51.350	5.227	8.775
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	103	106	93	92	92
Dirigenti	3	2	2	3	4
Impiegati	66	65	52	46	41
Operai	34	39	39	43	47
Costo del personale	8.195	7.252	6.482	5.823	6.403

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	83,0	81,0	n.d.
Edilizia pubblica	17,0	19,0	n.d.
Immobiliare	-	-	n.d.
Servizi	-	-	n.d.
Concessioni	-	-	n.d.
Impiantistica	-	-	n.d.
Infrastrutture	-	-	n.d.
Altro (specificare)	-	-	n.d.

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	n.d.	28,9	n.d.
Edilizia ricettiva	n.d.	13,2	n.d.
Edilizia terziaria/direzionale	n.d.	8,3	n.d.
Edilizia industriale/logistica	n.d.	29,5	n.d.
Altro (specificare)	n.d.	4,8	n.d.
Nuovo	n.d.	37,6	n.d.
Ristrutturazione	n.d.	62,4	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 (%)
Ristrutturazione della struttura alberghiera ex Hotel Italia (nuovo lotto opere civili)	Cortina d'Ampezzo (BL)	Hotel&Resorts	2024	12.494	100,0
New The Langham Hotel - Venice	Venezia	Hotels&Resort	2024	39.782	100,0
New Baccarat Hotel&Resort	Firenze	Hotels&Resort	2023	6.540	100,0
Nuovi uffici Generali - Via Stock Trieste	Trieste	Direzionale	2023	9.303	100,0
Ristrutturazione della struttura alberghiera ex Hotel Italia	Cortina d'Ampezzo (BL)	Hotel&Resorts	2023	3.839	100,0

· 29 ·
S.A.C.

Tra le più blasonate imprese romane SAC si rivolge sempre più all'edilizia (privata) non industriale con particolare competenza nelle ristrutturazioni. La redditività continua a migliorare così come la patrimonializzazione. Il portafoglio ordini è ai massimi del quinquennio.

L'impresa romana guadagna dieci posizioni in classifica grazie a un incremento del valore della produzione civilistica del 14,4 per cento e soprattutto alla crescita della quota in edilizia privata dal 52,2 al 70 per cento. Società Appalti Costruzioni è un'impresa familiare nata nel 1968 che concentra nel 2023 il 91 per cento della propria attività in edilizia (per il 21 per cento pubblica) riducendo al solo 2 per cento la quota di ricavi relativi a opere infrastrutturali (contro il 6 per cento del 2022).

Nell'edilizia privata SAC lavora esclusivamente nel mercato nazionale presidiando autorevolmente la piazza romana ma potendo contare su cantieri anche in Lombardia, Puglia e Toscana. Nell'ultimo esercizio il 41 per cento dei ricavi in questo settore riguardano interventi residenziali, il 39 per cento terziari/direzionali e il 20 per cento ricettivi, mentre gli edifici industriali, che valevano il 7 per cento nel 2022, nel 2023 sono del tutto assenti. Anche nell'ultimo anno le opere di ristrutturazione edilizia si confermano prevalenti con una quota di oltre tre quarti. Nel 2023 la redditività prosegue il trend di miglioramento che caratterizza l'intero quinquennio: l'ebitda cresce del 45,2 per cento, l'ebit del 42,3 per cento e l'utile netto del 43,3 per cento.

Sono ottimi anche i numeri dello stato patrimoniale che può vantare una posizione finanziaria netta attiva migliorata del 34,1 per cento e con il valore assoluto massimo dell'intero lotto, oltre che registrare un incremento del 12 per cento del capitale netto.

Anche il portafoglio ordini mostra il massimo valore dei cinque anni in esame grazie a un aumento del 39,5 per cento dovuto a un incremento delle nuove acquisizioni del 62,3 per cento, ma si nota una riduzione della quota di commesse per clienti privati dal 40,8 al 31,3 per cento.

Tra i contratti firmati nel 2023 si segnalano a Roma: la realizzazione di un complesso residenziale nel quartiere Colle della Strega (del valore di 56 milioni) e la riqualificazione dell'ex-sede della Banca Nazionale del Lavoro in via Vittorio Veneto in un nuovo hotel di lusso del marchio Rosewood per conto di Colliers (da 60,1 milioni).

Nel settore pubblico è significativo l'impegno per la ristrutturazione dello stadio "Artemio Franchi" di Firenze in raggruppamento temporaneo con Cobar (mandataria).

La forza lavoro, che conferma la presenza di cinque dirigenti, si incrementa del 6,8 per cento con un aumento del costo del personale del 18,8 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 8000:2018, UNI EN ISO 37001:2016, UNI EN ISO 20400:2017, ISO 14064-1:2018, UNI ISO 30415:2021, 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 platinum per la sostenibilità rilasciato da EcoVadis e adotta un codice etico.

SAC società
appalti
costruzioni s.p.a.

SOCIETÀ: S.A.C. Società Appalti Costruzioni Spa

INDIRIZZO: Via Barnaba Oriani, 114 - 00197 Roma

SITO WEB: sacspa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	107.963	94.340	81.393	61.167	57.975
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	75.574	49.282	41.510	29.971	23.190
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	98,0	98,0	98,0	98,0	95,0
Ebitda	17.483	12.037	9.245	8.653	4.749
Ebit	17.026	11.967	8.971	8.454	4.228
Utile al netto delle imposte	13.229	9.230	7.379	6.355	3.734
Patrimonio netto	109.286	97.557	89.827	82.948	76.592
Posizione finanziaria netta	- 104.557	- 77.952	- 71.830	- 61.078	- 55.653
Portafoglio ordini a fine esercizio	585.810	419.944	258.739	248.233	154.672
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	183.118	171.412	124.128	69.118	49.462
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	306.192	188.714	74.768	101.491	68.062
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	156.614	84.506	46.214	32.520	41.604
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	79	74	74	76	67
Dirigenti	5	5	6	6	5
Impiegati	47	44	37	34	34
Operai	27	25	31	36	28
Costo del personale	5.413	4.558	4.720	5.612	4.198

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	70,0	52,0	51,0
Edilizia pubblica	21,0	34,0	25,0
Immobiliare	5,0	2,0	2,0
Servizi	2,0	6,0	20,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	2,0	6,0	20,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	41,0	22,0	24,0
Edilizia ricettiva	20,0	41,0	54,0
Edilizia terziaria/direzionale	39,0	30,0	10,0
Edilizia industriale/logistica	-	7,0	12,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	23,0	22,0	3,0
Ristrutturazione	77,0	78,0	97,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Realizzazione edilizia residenziale Colle della Strega-Roma- Iniziative edilizie Italsac Srl	Roma	Residenziale	2023	56.000	50,0
Riqualificazione del complesso immobiliare e realizzazione chiavi in mano del nuovo albergo 5 stelle lusso " Rosewood"- Via Vittorio Veneto - Colliers	Roma	Ricettivo	2023	60.145	100,0
Riqualificazione e ristrutturazione del compendio immobiliare ex-Mani-fattura dei Tabacchi - Invimit Sgr	Bari	Direzionale	2022	26.466	60,0

• 30 •
PGM

Nuova presenza in questo rapporto l'impresa bergamasca dalla storia recente lavora soprattutto nel settore industriale e logistico (quello in cui vanta la più lunga esperienza) ma non disdegna operazioni immobiliari.

Tutti i dati del conto economico sono i migliori del quinquennio.

L'impresa bergamasca fa quest'anno l'esordio in classifica (ma era già 51° nell'aggiornamento successivo alla pubblicazione del Rapporto 2023) grazie a un incremento del 106,3 per cento del valore della produzione (al 99 per cento in edilizia privata) che la pone in 30° posizione.

PGM nasce nel 2017 (ma con uno staff tecnico dall'esperienza più che ventennale) a San Paolo d'Argon (BG) specializzandosi fin da subito in edilizia (per il solo un per cento pubblica), con un occhio di riguardo per interventi di tipo industriale/logistico: risale infatti già al 2018 la prima realizzazione di una piattaforma logistica SDA a Brescia.

I cantieri si concentrano nel Nord del Paese e dal 2020 l'impresa affianca alla principale attività di realizzazione in conto terzi operazioni immobiliari proprie che pesano sui ricavi per il 3 per cento anche grazie all'alleanza, interna al gruppo Forlani Building, con Florim Immobiliare.

Se il settore industriale/logistico pesa sui ricavi 2023 per l'83 per cento, il restante 17 è suddiviso tra interventi di edilizia terziaria/direzionale (14 per cento) e residenziale (3 per cento).

Il conto economico civilistico 2023 non evidenzia solamente la maggior cifra d'affari del quinquennio, ma registra numeri record anche per tutti i dati reddituali: l'ebitda cresce dell'80 per cento, l'ebit del 77,2 e l'utile netto risulta due volte e mezzo più elevato che nell'esercizio precedente.

Buone anche le evidenze dello stato patrimoniale:

l'indebitamento finanziario netto nel 2023 migliora infatti del 32,3 per cento mentre il capitale netto cresce del 56,7 per cento.

Il portafoglio ordini, che alla fine dell'ultimo esercizio raggiunge gli 85 milioni, può contare su numerose nuove commesse quali: la realizzazione del centro logistico da 45,6 mila mq di Thesan a Forlì, formato da due warehouse certificati LEED Gold, per conto di Prelios SGR (del valore di 21,3 milioni); un magazzino logistico di 52,5 mila mq con impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio a Serravalle Scrivia (AL) su incarico di Savills Investment Management (24 milioni) e di uno da 22 mila mq destinato al transito, allo stoccaggio e alla preparazione di prodotti alimentari a Padova per conto di Immostef Italia (9,1 milioni).

L'organico, che comprende due dirigenti, cresce nell'ultimo anno del 50 per cento provocando un aumento del costo del personale del 41,3 per cento. PGM possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e UNI EN ISO 14001:2015 ma non UNI EN ISO 45001:2018 e redige un codice etico.

SOCIETÀ: PGM Srl

INDIRIZZO: Via A. Manzoni, 26 - San Paolo d'Argon (BG)

SITO WEB: pgmsrl.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	75.118	36.413	23.707	7.257	4.893
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	74.367	36.090	23.707	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.825	1.014	572	209	174
Ebit	1.595	900	532	192	158
Utile al netto delle imposte	1.224	479	300	121	105
Patrimonio netto	1.808	1.154	674	374	253
Posizione finanziaria netta	922	1.361	687	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini a fine esercizio	85.000	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	30.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	33	22	n.d.	9	n.d.
Dirigenti	2	2	n.d.	1	n.d.
Impiegati	30	20	n.d.	7	n.d.
Operai	1	-	n.d.	1	n.d.
Costo del personale	1.597	1.130	n.d.	379	209

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	96,0	96,0	n.d.
Edilizia pubblica	1,0	1,0	-
Immobiliare	3,0	3,0	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	3,0	3,0	n.d.
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	14,0	15,0	-
Edilizia industriale/logistica	83,0	82,0	-
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 (%)
Prelios SGR Forlì	Forlì	Industriale/ logistica	2023	21.294	n.d.
Savills SGR Serravalle Scrivia	Serravalle Scrivia (AL)	Industriale/ logistica	2023	24.000	n.d.
Immostef Italia Srl Padova	Padova	Industriale/ logistica	2023	9.090	n.d.
77_Namira_Desenzano del Garda (BS)	Desenzano D.G. (BS)	Residenziale	2022	6.867	n.d.

• 31 •

Vitruvius & Partners

Si ferma dopo un biennio di sviluppo la crescita di questa newco totalmente attiva nel ristrutturare edifici residenziali ricorrendo al “superbonus”. A fronte di ebitda ed ebit in ulteriore crescita compare una perdita d’esercizio. E preoccupa il forte calo del portafoglio ordini.

Dopo l’esordio dello scorso anno l’impresa milanese nel 2023 conferma giusto le dimensioni (più 1,1 per cento), perdendo però sei posizioni in classifica, dopo la forte crescita del biennio precedente.

Vitruvius & Partners è una newco fondata a Milano nel 2020 dagli imprenditori Vittorio Ligresti, Luca Limone e Roberto Schiavo che, approfittando degli incentivi fiscali finanziati dal “superbonus”, si specializza da subito nella riqualificazione energetica di edifici residenziali e nel ripristino di facciate: non è un caso che i ricavi della società riguardino al 100 per cento opere di ristrutturazione.

I lavori di rigenerazione energetica comprendono l’isolamento di pareti verticali e orizzontali, l’installazione di impianti elettrici e termici ad alta efficienza, di pannelli fotovoltaici e di colonnine per la ricarica di automobili elettriche.

All’attività di riqualificazione di edifici residenziali (ma anche industriali e commerciali) l’impresa affianca servizi di progettazione, direzione tecnica e gestione di sviluppi immobiliari.

La società ha a tutt’oggi completato 150 cantieri in oltre 30 città italiane soprattutto nel Nord del Paese, ma anche in Lazio e Sardegna operando tramite le sedi di Milano, Asti e Sassari.

Nel luglio 2023 l’impresa ha ottenuto da Solution Bank due prestiti rispettivamente garantiti dal Fondo di Garanzia MCC e dal FEI (Fondo Europeo per gli Investimenti) all’interno del programma InvestEU - Sustainability volti a sostenerne la crescita e a consolidarne la posizione sul mercato.

Il conto economico civilistico 2023 mostra un incremento di ebitda ed ebit rispettivamente del 22,5 e

del 33,5 per cento mentre il risultato netto passa da un utile di 7,1 milioni a una perdita di 1,3 milioni.

A livello di stato patrimoniale per la prima volta Vitruvius & Partners può vantare una posizione finanziaria netta attiva di 5,7 milioni ma riduce dell’8,4 per cento il capitale netto.

Il portafoglio ordini nel 2023 subisce un deciso calo del 60 per cento dopo un biennio di grande sviluppo: motivo di preoccupazione per come l’impresa intende assicurarsi un futuro. Tra le commesse dell’ultimo anno essa segnala solamente un intervento di ristrutturazione edile a Gallarate del valore di 16 milioni (che è il massimo tra i contratti comunicati nel quinquennio).

La forza lavoro, nella quale non sono presenti dirigenti, subisce un calo del 27,3 per cento provocando una riduzione del 27,5 per cento del costo del personale.

Vitruvius & Partners possiede a oggi la certificazione UNI EN ISO 9001:2015, ma non UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, oltre a non redigere ancora un codice etico.

SOCIETÀ: Vitruvius & Partners Srl

INDIRIZZO: Via Stresa, 6 - 20125 Milano

SITO WEB: vitruviusandpartners.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	73.824	73.009	34.974	3	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	73.824	73.009	34.974	3	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	16.555	13.514	9.540	- 19	-
Ebit	15.230	11.412	9.087	- 19	-
Utile al netto delle imposte	- 1.337	7110	9.079	- 19	-
Patrimonio netto	14.663	15.999	9.089	34	-
Posizione finanziaria netta	- 5.650	1.485	313	-	-
Portafoglio ordini a fine esercizio	40.000	100.000	n.d.	n.d.	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	16	22	19	-	-
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	15	21	18	-	-
Operai	1	1	1	-	-
Costo del personale	885	910	283	-	-

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	-
Ristrutturazione	100,0	100,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ristrutturazione Edile Gallarate	Milano	Residenziale	2023	16.038	100,0
Riquilificazione energetica Copernico	Corsico (MI)	Residenziale	2022	12.373	100,0
Riquilificazione energetica Civitas 5	Airuno (LC)	Residenziale	2022	9.499	100,0
Riquilificazione energetica Tigli	Chivasso (TO)	Residenziale	2022	3.235	100,0
Riquilificazione energetica Cuniberti	Asti	Residenziale	2022	3.027	100,0

· 32 ·

SMV Costruzioni

Da Bergamo ottiene sempre più commesse (quasi solo di edilizia privata): a Milano anche firmate da architetti di prestigio. Per il secondo anno però cala la redditività e, nel 2023, raddoppia l'indebitamento, pur sempre ampiamente compensato dalla capitalizzazione.

L'impresa bergamasca, pur confermando le dimensioni del biennio precedente (più 3,1 per cento nel 2023) e un'elevata quota di ricavi prodotti in edilizia privata (98,7 per cento), perde quest'anno sei posizioni in classifica.

SMV Costruzioni nasce nel 2001 ad Albano Sant'Alessandro (BG) (trasferendo successivamente la sede nella vicina Telgate) ed è una realtà familiare in cui il fondatore Cristoforo Giorgi è oggi affiancato da tre figli. L'impresa opera esclusivamente in ambito nazionale concentrandosi in particolare in Lombardia, lavorando per conto terzi in edilizia (solo marginalmente pubblica). Sempre più presente nel ricco mercato milanese, SMV Costruzioni è attualmente attiva in numerose opere, tra cui la realizzazione di "Bosconavigli", edificio residenziale progettato da Stefano Boeri Architetti e Arassociati in collaborazione con AG&P Greenscape. Nella sua pur breve storia non sono mancate però esperienze all'estero in Paesi quali la Repubblica Ceca, il Marocco e Saint Vincent e Grenadine.

Il settore prevalente si conferma essere l'edilizia residenziale, che incide sui ricavi per il 58 per cento, seguita dalla ricettiva (22 per cento), l'industriale/logistica (12 per cento) e la direzionale/terziaria (8 per cento). Le nuove costruzioni continuano a prevalere sugli interventi di ristrutturazione pur scendendo dal 68 al 62 per cento.

Sebbene il fatturato sia sempre cresciuto nel quinquennio in esame, il conto economico civilistico 2023 registra per il secondo anno un calo della redditività: l'ebitda si riduce infatti dell'11,5 per cento, l'ebit del 26 per cento e l'utile netto del 52,7 per cento. A livello di stato patrimoniale si nota un indebita-

mento finanziario netto più che raddoppiato, che però si conferma ampiamente coperto dal capitale netto salito dell'1,9 per cento.

Il portafoglio ordini, calato del 3,7 per cento, si mantiene sulle medie del quadriennio nonostante nuove commesse ridotte del 23,5 per cento tra cui si segnalano: "Giardino degli Ulivi", complesso residenziale a Sesto San Giovanni (MI) che comprende due palazzine e un totale di 56 appartamenti realizzati in un'area industriale dismessa, e il nuovo stabilimento da 11,4 mila mq a Telgate (BG) della società Marmi Orobici Graniti.

Per la prima volta nei cinque anni in esame la forza lavoro (che comprende un unico dirigente) mostra una riduzione del 5,1 per cento senza però impedire al costo del personale di incrementarsi dell'8,6 per cento.

SMV Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, è iscritta alla white list delle società non soggette a tentativi di infiltrazioni mafiose presso la prefettura di Bergamo, ma non redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2023 è revisionato da Revi4.



SOCIETÀ: SMV Costruzioni Srl

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

SITO WEB: smvcostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	74.788	72.364	71.800	55.504	43.682
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	73.779	71.594	71.292	54.772	43.130
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	1.559	1.761	1.823	1.364	1.901
Ebit	642	867	801	950	870
Utile al netto delle imposte	264	558	620	861	420
Patrimonio netto	9.947	9.761	9.041	8.377	7.219
Posizione finanziaria netta	4.104	1.731	3.848	- 3.079	1.341
Portafoglio ordini a fine esercizio	130.000	135.000	120.000	130.000	104.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	130.000	135.000	120.000	130.000	104.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	65.000	85.000	60.000	80.000	71.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	65.000	85.000	60.000	80.000	71.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	75	79	75	68	58
Dirigenti	1	1	1	1	-
Impiegati	43	45	40	34	30
Operai	30	33	34	33	28
Costo del personale	6.113	5.628	5.293	4.415	4.071

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	98,6	98,9	99,3
Edilizia pubblica	0,4	0,5	0,2
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	1,0	0,6	0,5

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	58,0	60,0	25,0
Edilizia ricettiva	22,0	24,0	18,0
Edilizia terziaria/direzionale	8,0	8,0	45,0
Edilizia industriale/logistica	12,0	8,0	12,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	62,0	68,0	62,0
Ristrutturazione	38,0	32,0	38,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Nuovo edificio produttivo - Marmi Orobici Graniti	Telgate (BG)	Industriale	2023	n.d.	100,0
Giardino degli Ulivi - Via Casiraghi 508 Sesto S. Giovanni (Mi) - Porta Nord srl	Sesto S. Giovanni (MI)	Residenziale	2023	n.d.	100,0
Edificio residenziale via Adamello, 10 - Adamello Real Estate srl	Milano	Residenziale	2022	n.d.	100,0
Rovello 14-16 - Polis Fondi	Milano	Residenziale	2022	n.d.	100,0

· 33 ·

Impredo

Il boom del fatturato spiega la nuova presenza in classifica di un'impresa che ha solo dieci anni di vita. Da Roma sbarca a Milano con incarichi di prestigio soprattutto nell'edilizia privata. Il 2023 sconta dati reddituali in calo ma anche il quasi raddoppio dell'indebitamento.

Fa il suo esordio in classifica questa impresa romana che ha più che triplicato il giro d'affari negli ultimi tre anni (più 52,1 per cento nel solo 2023) inserendosi in 33° posizione.

Fondata nel 2014 dall'imprenditore Daniele D'Orazio, Impredo nei suoi primi 10 anni di attività si è posta come una società di sviluppo immobiliare con attualmente oltre 30 progetti attivi e dal 2021 ha ottenuto la qualifica di società benefit. I lavori riguardano esclusivamente interventi di edilizia privata a livello nazionale, concentrandosi prevalentemente a Roma e a Milano.

Il 74,9 per cento dei ricavi 2023 deriva da opere di edilizia residenziale mentre il restante quarto della produzione si suddivide nei settori terziario/direzionale (14,6 per cento) e ricettivo (10,4 per cento).

Le nuove realizzazioni prevalgono sui lavori di ristrutturazione ma scontano un calo dal 77,4 per cento del 2022 al 62,1 per cento dell'ultimo esercizio.

Se la cifra d'affari nel 2023 raggiunge il massimo valore del quinquennio, i dati reddituali subiscono un calo dopo il deciso aumento dell'esercizio precedente: l'ebitda si riduce dell'11,9 per cento, l'ebit del 16,8 per cento e l'utile netto del 72,2 per cento. Lo stato patrimoniale mostra un indebitamento finanziario netto quasi raddoppiato e oltre tre volte superiore al capitale netto, ridottosi del 34,6 per cento.

Buone notizie arrivano invece sul fronte commerciale: infatti il portafoglio ordini (per il 90,7 per cento in edilizia privata) aumenta nell'ultimo anno del 52,1 per cento anche grazie a nuove acquisizioni

cresciute anch'esse proprio del 52,1 per cento.

Tra i contratti acquisiti nel 2023 si segnalano a Milano due significativi interventi nel quartiere di San Siro: il complesso residenziale Syre firmato da Studio Marco Piva per conto di AXA Real Estate, suddiviso in una torre di 22 piani di edilizia libera che comprenderà 130 appartamenti (47,8 milioni) e un immobile lineare di edilizia convenzionata da 140 unità abitative (27,2 milioni), e il restauro e riqualificazione delle ex-Scuderie De Montel (risalenti al 1915) nel parco termale urbano più grande d'Italia con una superficie di 8 mila mq, la cui inaugurazione è prevista per il 2025 (27,5 milioni).

L'organico nel 2023 cresce del 18,8 per cento con un aumento dei dirigenti da uno a tre e un incremento del costo del personale del 24,8 per cento. Impredo è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000 e inoltre redige un codice etico e un bilancio di sostenibilità.

SOCIETÀ: Impre.Do Spa Unipersonale

INDIRIZZO: Via Tiburtina, 1072 - 00156 Roma

SITO WEB: impre.do.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	70.665	46.454	21.880	24.783	26.175
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	70.665	46.454	21.880	24.783	26.175
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	1.807	2.050	818	98	821
Ebit	1.334	1.604	489	- 564	290
Utile al netto delle imposte	227	817	77	- 717	-
Patrimonio netto	1.117	1.707	1.105	1.029	1.517
Posizione finanziaria netta	-3.536	-1.838	1.499	- 3.263	729
Portafoglio ordini a fine esercizio	289.997	190.639.252	89.791	101.704	107.416
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	262.959	172.865	81.419	92.222	97.401
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	27.038	17.775	8.372	9.483	10.015
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	27.038	17.775	8.372	9.483	10.015
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	177	149	129	61	56
Dirigenti	3	1	1	1	-
Impiegati	66	51	35	33	31
Operai	108	97	93	27	25
Costo del personale	9.864	7.905	4.560	3.127	2.777

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	74,9	63,1	78,9
Edilizia ricettiva	10,4	-	0,8
Edilizia terziaria/direzionale	14,6	28,3	20,3
Edilizia industriale/logistica	-	8,7	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	62,1	77,4	79,9
Ristrutturazione	37,9	22,6	20,1

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Syre "LIBERA"-Edilizia residenziale -Via dei Rospigliosi 43-San Siro - AXA Real Estate Investment	Milano	Residenziale	2023	47.820	100,0
Ristrutturazione e nuova costruzione di edifici ad uso centro termale-San Siro - SAN SIRO BENESSERE S.R.L.	Milano	Recettiva	2023	27.477	100,0
Syre ERS - Edilizia residenziale - Via dei Rospigliosi 43 - San Siro - AXA Real Estate Investment	Milano	Residenziale	2023	27.227	100,0
Realizzazione edificio residenziale- Palazzo Raggi-Via del Gambero 8 - GREEN STONE SICAF S.p.A.	Roma	Residenziale	2023	12.675	100,0

· 34 ·
Cospe

L'impresa bergamasca, impegnata in un programma di sviluppo aziendale europeo, privilegia l'edilizia terziaria (che conta per oltre due terzi) con interventi quasi tutti ex-novo. All'ottimo conto economico si associa un incremento di circa due terzi del portafoglio ordini.

Dopo il lieve calo del 2022 nell'ultimo anno l'impresa bergamasca torna a crescere del 15,2 per cento (del 14,3 per cento nella sola edilizia privata), ma nonostante ciò perde una posizione in classifica.

Cospe nasce nel 2005 a San Paolo d'Argon (BG) ed è attiva esclusivamente in edilizia (per il solo 0,9 per cento pubblica) operando prevalentemente nel Nord del Paese. Si nota nell'ultimo anno un deciso calo dell'incidenza dei lavori in conto terzi, scesi dal 78 al 54 per cento (valevano addirittura il 97,7 per cento nel 2020). Nei primi mesi del 2024 l'impresa è stata impegnata nella realizzazione del progetto "sviluppo aziendale di Cospe - linea attrazione investimenti", un programma finanziato dal Fondo Europeo di Sviluppo Regionale 2021/2027 e incentrato sulla trasformazione in chiave 4.0 e sull'aumento del parco dei mezzi d'opera.

Nel 2023 l'edilizia terziaria (commerciale/polifunzionale) risulta la tipologia prevalente, pesando per il 68,4 per cento sui ricavi, calano il residenziale (da 39,8 a 23,7 per cento) e l'industriale/logistica (da 12,6 a 7,8 per cento), mentre il ricettivo, che nel 2021 valeva una quota dell'11,9 per cento, nell'ultimo biennio risulta totalmente residuale.

Gli interventi ex-novo sono predominanti e valgono il 90,5 per cento della produzione (in leggero aumento rispetto all'89,4 per cento del 2022).

Il conto economico nel 2023 può vantare i massimi valori reddituali del quinquennio: l'ebitda triplica, l'ebit cresce di tre volte e mezzo, mentre l'utile netto sale di 4 volte e mezzo.

A livello di stato patrimoniale si segnala un miglioramento dell'8 per cento dell'indebitamento finanziario netto che però si conferma leggermente

superiore al capitale netto, pur cresciuto del 56,3 per cento.

Ottime notizie arrivano dal fronte commerciale grazie a un incremento del portafoglio ordini a fine 2023 (per il 96,6 per cento in edilizia privata) del 66,2 per cento. Tra le commesse acquisite nell'ultimo anno si segnalano la riqualificazione di un'area dismessa a Ospitaletto (BS) del valore di 15,8 milioni e l'ampliamento di un edificio industriale a Stezzano (BG) da 7,8 milioni.

Anche la forza lavoro raggiunge il massimo valore numerico dei cinque anni in esame (più 2 per cento) e per la prima volta vede la presenza di un dirigente, con un incremento dell'8,7 per cento del costo del personale.

Cospe è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-d.lgs. 231/01, è iscritta alla *white list* delle società non soggette a tentativi di infiltrazioni mafiose presso la prefettura di Bergamo e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2023 è revisionato da Revidea.

SOCIETÀ: Cospe Srl

INDIRIZZO: Via Mortini, 16 - 24060 San Paolo d'Argon (BG)

SITO WEB: cospe.eu

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	69.658	60.473	65.580	53.847	45.020
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	0,4
Valore della produzione nella sola edilizia privata	69.031	60.419	65.006	53.807	45.020
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	0,4
(di cui per conto terzi, in %)	54,0	78,0	81,9	97,7	96,7
Ebitda	13.340	4.252	4.231	4.906	3.682
Ebit	12.720	3.581	3.852	4.524	3.367
Utile al netto delle imposte	8.063	1.832	2.669	3.295	2.382
Patrimonio netto	22.369	14.308	12.718	9.861	6.562
Posizione finanziaria netta	22.674	24.635	16.720	2.024	1.777
Portafoglio ordini a fine esercizio	101.488	61.047	62.034	55.299	41.696
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	98.033	59.617	61.581	54.907	41.696
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	50	49	46	41	34
Dirigenti	1	-	-	-	-
Impiegati	27	27	25	21	15
Operai	22	22	21	20	19
Costo del personale	3.487	3.208	3.047	2.419	1.953

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	99,1	99,9	99,7
Edilizia pubblica	0,9	0,1	0,3
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Residenziale/Civile	23,7	39,8	34,2
Alberghiero/Ricettivo	0,1	0,3	11,9
Commerciale/ Polifunzionale	68,4	47,3	16,8
Industriale/Logistica	7,8	12,6	37,1
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	90,5	89,4	90,6
Ristrutturazione	9,5	10,6	9,4

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Riqualficazione Area Dismessa	Ospitaletto	Commerciale/ Polifunzionale	2023	15.800	n.d.
Ampliamento Edificio Industriale	Stezzano	Industriale/ Logistica	2023	7.800	n.d.
Complesso Residenziale_Via Valcava	Milano	Residenziale	2022	11.200	n.d.
Centro Polifunzionale	Vimercate	Direzionale Uffici	2021	12.089	n.d.

• 35 •
Garc

Riduce l'attività di demolizioni per dare impulso all'edilizia residenziale (privata) rispetto all'industriale/logistica: per il primo anno le ristrutturazioni superano le nuove costruzioni. Si indebita per diversificare nel recupero dei rifiuti. L'utile netto resta inferiore al record del 2021.

Nonostante per il terzo anno consecutivo incrementi il giro d'affari consolidato (più 8 per cento), l'impresa di Carpi (MO) perde otto posizioni scontando una riduzione dell'attività in edilizia privata dal 76,6 al 67,8 per cento.

Fondata nel 1975 Garc si specializza inizialmente in servizi per l'edilizia nei comparti demolizioni, palancolature, manutenzioni di reti fognarie e aree cortilive, ma negli anni '90 costituisce la divisione "Costruzioni e Infrastrutture" attiva nella progettazione e realizzazione di edifici a uso civile e industriale.

Nel 2023 i servizi risultano cresciuti dal 16,8 al 26,8 per cento mentre l'edilizia riduce la propria incidenza sui ricavi dal 78,6 al 68,4 per cento (solo per lo 0,6 per cento pubblica).

Per quanto riguarda i lavori per clienti privati nel 2023 per la prima volta l'edilizia residenziale risulta preponderante (salita dal 26,8 al 47,8 per cento dei ricavi) superando l'industriale/logistica (scesa dal 54,6 al 42,6 per cento). Seguono con quote marginali gli interventi in campo terziario/direzionale (3,5 per cento) e ricettivo (0,6 per cento), oltre a lavori di demolizioni e bonifiche (5,3 per cento) e urbanizzazioni (0,2 per cento). Altra novità dell'ultimo esercizio è l'aumento delle ristrutturazioni, che superano per il primo anno le nuove costruzioni (rispettivamente 62 e 39 per cento).

Il conto economico consolidato 2023 registra i valori massimi del quinquennio di ebitda ed ebit (il primo cresciuto dell'80,2 per cento e il secondo più che raddoppiato) mentre l'utile netto aumenta del 73,1 per cento ma risulta ancora inferiore rispetto al record del 2021.

L'indebitamento finanziario netto peggiora del 9,3 per cento a seguito di un'operazione di finanziamento conclusa per l'acquisizione di due società ope-

ranti nel campo del recupero di rifiuti e risulta tre volte superiore al patrimonio netto, pur incrementato del 35 per cento.

Il portafoglio ordini registra una flessione del 26 per cento a seguito di una diversa modalità di conteggio degli ordini acquisiti nei territori colpiti dal sisma del Centro Italia, ma può contare su nuove commesse quali: a Modena i lavori di ristrutturazione all'interno della storica "Villa Freni" per realizzare la "Seconda Casa di Fausta", che permette all'associazione Aseop di ospitare pazienti pediatrici oncologici e le loro famiglie (5,2 milioni), e l'ampliamento del polo logistico Conad (13 milioni); ad Accumoli (RI) la demolizione e ricostruzione della frazione Collespada colpita dal sisma del 2016 (22,2 milioni).

L'organico, in cui è presente un solo dirigente, cala del 2,4 per cento, ma il costo del personale sale dell'11 per cento.

Garc, certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI PdR 74:2019, 14064-1/2019, UE 2015/2067 FGAS, è la prima impresa di costruzioni in Italia ad aver ottenuto la certificazione B-corp (per la sostenibilità ambientale e sociale), vanta tre stelle di rating di legalità, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex dlgs. 231/01 e redige un codice di condotta fornitori e un codice etico.

SOCIETÀ: Garc Spa

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

SITO WEB: garcspa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	99.502	92.129	89.191	77.164	80.611
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	67.439	70.543	61.369	60.097	47.740
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	n.d.	n.d.
Ebitda	6.832	3.791	3.119	- 1.234	4.124
Ebit	5.011	2.458	2.080	- 1.269	1.285
Utile al netto delle imposte	1.163	672	1.662	- 3.086	934
Patrimonio netto	8.071	5.977	8.167	6.371	9.457
Posizione finanziaria netta	24.164	22.100	14.270	13.107	6.628
Portafoglio ordini a fine esercizio	99.719	134.736	106.966	61.043	80.244
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	94.616	131.772	102.844	56.424	67.767
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	28.796	94.568	107.958	49.713	95.767
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	23.226	90.312	101.840	49.070	76.251
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	244	250	230	260	271
Dirigenti	1	1	1	1	-
Quadri	22	-	-	-	-
Impiegati	137	160	137	150	142
Operai	84	89	88	109	105
Costo del personale	17.447	15.723	15.430	13.567	15.168

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	67,8	76,6	68,9
Edilizia pubblica	0,6	2,0	6,7
Immobiliare	4,8	3,2	5,1
Servizi	26,8	16,8	19,3
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	1,4	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	47,8	26,8	16,7
Edilizia ricettiva	0,6	1,3	2,6
Edilizia terziaria/direzionale	3,5	2,2	3,0
Edilizia industriale/logistica	42,6	54,6	71,0
Altro (demolizioni e bonifiche)	5,3	14,9	6,5
Altro (urbanizzazioni)	0,2	0,2	0,2
Nuovo	39,0	55,4	73
Ristrutturazione	61,0	44,6	27,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Aseop - ristrutturazione	Modena	Ricettivo	2023	5.200	100,0
Imco-Conad, ampliamento logistica	Modena	Industriale/Logistica	2023	13.000	80,0
Caserma VVF - nuovo edificio	Pianoro (BO)	Difesa	2023	5.000	100,0
Accumuli - demolizione e ricostruzione frazione Collespada	Collespada (RI)	Residenziale	2023	22.150	100,0

· 36 ·

AeC Costruzioni

L'impresa modenese è sempre più attiva nell'edilizia privata, con un quarto dei lavori in conto proprio. Le nuove costruzioni valgono circa il doppio delle ristrutturazioni. La redditività è ai livelli record del quinquennio ma per il secondo anno cala il portafoglio ordini.

La cifra d'affari civilistica incrementata per il terzo anno consecutivo (più 21,7 per cento) e la quota di ricavi in edilizia privata salita dal 64,8 all'87,4 per cento permettono all'impresa modenese di guadagnare 12 posizioni in classifica.

AeC Costruzioni è una società di recente fondazione (2012) ma può contare su un'esperienza di oltre 60 anni essendo frutto della fusione di due realtà locali da tempo attive nel territorio: Acea Costruzioni e Cls. L'azienda oggi si occupa esclusivamente di edilizia (per il 15 per cento pubblica) a cui affianca servizi, impiantistica e attività immobiliare che sommano una quota del 6 per cento. All'interno del gruppo, AeC è affiancata da Emiliana Scavi, una società specializzata in infrastrutture e reti di distribuzione dell'energia.

L'attività nel privato, che comprende un quarto di lavori in conto proprio, è realizzata esclusivamente in Italia concentrandosi soprattutto nella domestica Emilia-Romagna, ma con alcune incursioni nelle vicine Lombardia, Toscana e Veneto. Gli interventi di edilizia residenziale si confermano predominanti (ma riducono la quota dal 62 al 49 per cento), seguiti da strutture industriali/logistiche (32 per cento) e ricettive (che invece crescono dall'1,2 al 15 per cento) mentre marginale è l'impegno nel terziario/direzionale (4 per cento). Le nuove costruzioni anche nel 2023 pesano quasi il doppio dei lavori di ristrutturazione.

Non solo la produzione ma anche la redditività vanta numeri record nell'ultimo esercizio: l'ebitda cresce del 24,8 per cento, l'ebit del 21,6 per cento e l'utile netto è oltre due volte e mezzo maggiore di quanto registrato nel 2022.

Sono buoni anche i numeri dello stato patrimoniale che vede l'indebitamento finanziario netto quasi dimezzarsi e il capitale netto aumentare del 5,9 per cento.

Il portafoglio ordini per opere di edilizia privata subisce un calo del 46,7 per cento, contando nuove commesse in calo per il secondo anno consecutivo (meno 28,9 per cento). Tra i contratti firmati nel 2023 l'impresa segnala: la realizzazione del nuovo "Forno 83" dello stabilimento di Pescia (PT) di Veralia Italia, società specializzata nella produzione di bottiglie e vasi di vetro (del valore di 18 milioni); la costruzione di un nuovo centro logistico del polo Magazzini Turate in provincia di Como (9 milioni) e a Modena la riqualificazione per conto di InvestiRE SGR dell'ex-caserma Sant'Eufemia in uno studentato da 73 posti letto (3,8 milioni) oltre che un parcheggio multipiano per un punto vendita Esselunga (7,5 milioni).

L'organico, in cui non sono contemplati dirigenti, cresce del solo 1,6 per cento ma il costo del personale si riduce dello 0,9 per cento.

AeC Costruzioni 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.

SOCIETÀ: AeC Costruzioni Srl
INDIRIZZO: Viale M. Finzi, 597 - 41122 Modena
SITO WEB: aeccostruzioni.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	77.139	63.368	58.883	44.329	60.332
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	67.400	41.057	41.107	34.051	48.266
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	7.076	5.671	1.466	902	1.286
Ebit	5.438	4.471	196	414	660
Utile al netto delle imposte	2.024	750	448	-436	473
Patrimonio netto	31.515	29.757	28.404	29.450	28.908
Posizione finanziaria netta	13.762	25.698	21.666	21.954	26.303
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	44.364	83.222	95.892	53.543	76.038
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	33.839	47.615	50.966	9.058	29.245
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	130	128	122	124	129
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	68	68	68	70	64
Operai	62	60	54	54	65
Costo del personale	9.103	9.190	8.604	8.167	10.371

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	79,0	77,0	80,0
Edilizia pubblica	15,0	16,0	13,2
Immobiliare	1,0	1,0	1,0
Servizi	2,0	2,0	2,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	3,0	4,0	2,8
Infrastrutture	-	-	1,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	49,0	62,0	49,5
Edilizia ricettiva	15,0	1,2	-
Edilizia terziaria/direzionale	4,0	1,0	23,0
Edilizia industriale/logistica	32,0	35,8	27,5
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	65,0	67,0	80,0
Ristrutturazione	35,0	33,0	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 (%)
Verallia Italia SpA - forno 83	Pescia (PT)	Industriale	2023	18.000	100,0
InvestiRE S.G.R. S.p.A. - Ristrutturazione Ex caserma "S. Eufemia" per realizzazione studentato	Modena	Residenziale	2023	3.765	100,0
Magazzini Turate - nuova logistica	Turate (CO)	Industriale	2023	8.980	100,0
Esselunga - parcheggio multipiano	Modena	Infrastrutture	2023	7.500	100,0

· 37 ·

Roger Group

L'impresa milanese (la cui proprietà è egiziana) nasce dal raggruppamento di piccole società impiantistiche. Attiva quasi esclusivamente in edilizia (quasi solo privata) evidenzia i migliori dati reddituali del quinquennio. Unico neo è il calo del portafoglio ordini.

L'impresa milanese festeggia il decennale dalla fondazione facendo il suo esordio nel Rapporto in 37° posizione, pur essendo apparsa 50° nell'aggiornamento della scorsa edizione della classifica, grazie a un incremento della cifra d'affari civilistica 2023 del 59,2 per cento e della quota di ricavi in edilizia privata dal 90 al 97,9 per cento.

Roger Group nasce a Milano nel 2014, grazie al raggruppamento di piccole e medie imprese che operano principalmente nell'ambito della gestione e della manutenzione di impianti tecnologici ampliando successivamente le proprie competenze affermandosi nel settore delle costruzioni e diventando società per azioni nel 2018. Nello stesso anno ha concluso l'acquisizione di un ramo aziendale di Sipre, storica realtà milanese, attiva da oltre 25 anni nel settore dell'impiantistica e della manutenzione di impianti tecnologici.

L'impresa è oggi attiva esclusivamente in edilizia (per il 2,1 per cento pubblica) con interventi di ristrutturazione concentrati soprattutto in Lombardia, Piemonte ed Emilia-Romagna. Il forte impulso dell'ultimo triennio è anche spiegato dall'impegno di Roger Group in opere di efficientamento energetico "superbonus".

Dopo due anni in cui i ricavi hanno riguardato solamente opere di edilizia residenziale, nel 2023 appare una minima quota del 3 per cento nel settore terziario/direzionale (un segnale di futura tentata diversificazione).

Il conto economico 2023 oltre a registrare un fatturato record può vantare i maggiori dati reddituali del quinquennio in esame: l'ebitda ed ebit triplicano rispetto al 2022 e l'utile netto quasi quadruplica.

Per la prima volta nel periodo esaminato, lo stato patrimoniale 2023 mostra una posizione finanziaria attiva di 24,5 milioni oltre a un capitale netto più che raddoppiato.

Unica nota negativa è il calo del 20,2 per cento del portafoglio ordini dopo anni di trend positivo (con quota in edilizia privata ridotta dal 90 al 69,5 per cento) scontando un decremento dei nuovi ordini del 32,1 per cento. Tra i contratti acquisiti nel 2023 l'impresa segnala due interventi di efficientamento energetico di condomini nel Torinese: uno a Venaria Reale del valore di 16,9 milioni e uno a Settimo Torinese da 2,6 milioni.

L'organico, che non prevede la presenza di dirigenti, cresce nell'ultimo esercizio del 25,6 per cento con un incremento del costo del personale del 36,5 per cento.

Roger Group è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e UNI/PdR 125:2022, oltre a redigere un codice etico e ad adottare il modello di organizzazione e gestione previsto dal d.lgs. 231 del 2001.



ROGERGROUP

SOCIETÀ: Roger Group SpA

INDIRIZZO: Viale Achille Papa, 30 - 20149 Milano (MI)

SITO WEB: rogergroup.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	66.088	41.509	20.060	13.189	12.530
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	64.698	37.358	17.542	10.322	2.306
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	28.900	10.699	3.040	442	572
Ebit	24.404	7.351	2.762	311	313
Utile al netto delle imposte	13.209	3.600	441	94	64
Patrimonio netto	24.299	11.090	7.490	7.049	716
Posizione finanziaria netta	- 24.467	2.330	4.730	3.299	3.031
Portafoglio ordini a fine esercizio	45.883	57.499	18.772	14.757	6.379
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	31.883	51.749	16.850	9.592	2.233
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	54.472	80.236	24.075	21.567	13.489
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	44.832	72.212	21.667	14.018	4.721
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	54	43	32	35	-
Dirigenti	-	-	1	-	-
Impiegati	17	17	15	19	-
Operai	37	26	16	16	-
Costo del personale	2.406	1.762	1.596	1.883	-

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	98,0	90,0	90,0
Edilizia pubblica	2,0	10,0	10,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	97,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	3,0	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	-
Ristrutturazione	100,0	100,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Commessa Giolli-Suzzani - committenti Amministratori di Condominio geom. Giuseppe Pulze - Studio Asnaghi Sas di Roberto Asnaghi	Milano	Residenziale	2023	21.805	100,0
commessa Ravenna - committente Amministratrice di Condominio Fabiana Fabbri - Associazione Piccoli Proprietari Case	Ravenna	Residenziale	2021	19.718	100,0
commessa Jolly - committente Amministratore di Condominio Fabio Maltempì	Monza	Residenziale	2022	18.914	100,0

· 38 · Vitali

**Dalla specializzazione nelle infrastrutture sempre più si dedica all'edilizia.
Ma diversifica (nel commercio di materiale edile, nelle demolizioni e nelle bonifiche).
Quanto allo sviluppo immobiliare è attiva nella rigenerazione urbana di "Bergamo Porta Sud.**

L'impresa milanese guadagna quest'anno cinque posizioni in classifica grazie a un incremento della cifra d'affari consolidata del 12,1 per cento e della quota relativa all'edilizia privata dal 43,9 al 52,9 per cento.

Vitali è un'impresa familiare fondata negli anni '80 a Peschiera Borromeo (MI) inizialmente specializzata nelle realizzazioni di infrastrutture ma che negli anni si è sempre più concentrata nel settore edilizio tanto che nel 2023 per la prima volta i lavori edili superano le opere del genio civile in termini di quota sui ricavi: i primi salendo da 45,2 a 54,3 per cento (solo marginalmente per clienti pubblici), le seconde scendendo da 53 a 40,9 per cento.

Al core business nelle costruzioni il gruppo affianca diversificazioni nella produzione e vendita di materiali edili, nelle demolizioni speciali, nella bonifica di terreni edificabili (attività che l'ha vista impegnata a Milano in preparazione della realizzazione del compresso CityWave a CityLife) e nello sviluppo immobiliare. In quest'ultimo settore Vitali è attiva nel progetto di rigenerazione urbana "Bergamo Porta Sud", distretto dedicato all'eccellenza sanitaria e nodo intermodale che conetterà quest'area a ferrovia e aeroporto il cui masterplan è stato firmato da Cino Zucchi Architetti e i cui lavori dovrebbero terminare nel 2026.

L'attività nel privato è limitata al mercato nazionale, principalmente lombardo (ma con sortite anche in Liguria e, recentemente, Sicilia), e riguarda esclusivamente nuove realizzazioni ripartite quasi equamente tra terziario/direzionale (51,9 per cento) e industriale/logistico (48,1 per cento).

Dopo i valori record toccati nell'esercizio precedente il conto economico consolidato nel 2023 registra dati reddituali in lieve flessione: l'ebitda

cala del 4,3 per cento, l'ebit dell'1,7 per cento e l'utile netto del 7,2 per cento.

Lo stato patrimoniale evidenzia il massimo indebitamento finanziario netto del quinquennio (quasi sei volte superiore a quello, limitato, del 2022), ma esso si conferma ampiamente coperto dal capitale netto, in crescita del 13,2 per cento.

Il portafoglio ordini cresce del solo 4,4 per cento ma la quota in edilizia privata passa dal 30,8 al 50,3 per cento. Tra i nuovi contratti (quadruplicati nel 2023) l'impresa segnala a Bergamo la riqualificazione dell'area sud dell'ex-centro servizi del Ministero delle Finanze, in cui verrà realizzato un centro logistico di 9 mila mq (del valore di 15 milioni). Del 2024 è invece il contratto da 7 milioni per i primi lavori del progetto di riqualificazione dell'ex-silos Hennebique di Genova, che ospiterà un centro pubblico con uffici, spazi ricettivi e per eventi, percorsi culturali e museali.

La forza lavoro, in cui i dirigenti si riducono da sei a cinque, cresce dello 0,7 per cento con un aumento del 2,9 per cento del costo del personale.

Vitali possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e SA 8000:2014, oltre a redigere un codice etico.

SOCIETÀ: Vitali Spa

INDIRIZZO: Via Lombardia, 2/A
20068 Peschiera Borromeo (MI)

SITO WEB: vitalispa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	117.490	104.844	95.972	77.520	73.077
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	62.195	46.043	31.806	23.155	20.462
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	16.677	17.433	12.426	6.374	6.749
Ebit	14.685	14.933	10.030	4.181	4.121
Utile al netto delle imposte	9.883	10.648	6.037	2.955	1.864
Patrimonio netto	84.933	75.050	64.394	58.219	38.138
Posizione finanziaria netta	- 33.333	- 5.630	- 3.619	- 17.053	10.151
Portafoglio ordini a fine esercizio	1.093.500	1.047.000	430.000	187.549	202.493
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	550.000	322.000	183.000	142.549	143.092
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	386.203	92.000	198.000	123.664	150.438
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	26.205	22.000	153.000	91.291	132.810
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	135	134	146	152	152
Dirigenti	5	6	8	7	2
Impiegati	64	63	64	58	62
Operai	66	65	74	87	88
Costo del personale	9.025	8.771	8.536	8.739	8.514

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	52,9	43,9	33,1
Edilizia pubblica	1,4	1,3	1,9
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	40,9	53,0	61,8
Altro (specificare)	4,8	1,8	3,2

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	51,9	63,4	54,1
Edilizia industriale/logistica	48,1	36,6	45,9
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 (%)
Hennebique	Genova	Immobiliare	2024	7.000	100,0
Signonella base NATO - ECC	Signonella	Infrastrutture	2023	9.500	100,0
Variante a sud - Comune di Calusco d'Adda	Calusco d'Adda	Infrastrutture	2023	6.100	100,0
ATB_Sistema E-BRT Bergamo-Verdellino	Bergamo	Infrastrutture	2023	40.300	100,0
GLS, BRT (Bartolini), Orobica Pesca	Bergamo	Logistica	2020	45.000	100,0

· 39 ·

Albini e Castelli

Il fatturato aumenta di circa un terzo con l'edilizia residenziale come core business (oltre due terzi dei ricavi) non più per clienti pubblici. Tutti i dati reddituali sono ai massimi del quinquennio ma l'indebitamento è tre volte superiore alla patrimonializzazione.

L'impresa del Varesotto registra per il terzo esercizio consecutivo una crescita della cifra d'affari civilistica (più 35,8 per cento) guadagnando sei posizioni in classifica.

Impresa di Costruzioni Albini e Castelli acquisisce la denominazione attuale nel 1961 quando gli imprenditori Giancarlo Albini e Francesco Castelli assumono il controllo dell'allora Paolo Albini Costruzioni, fondata nel 1913 a Induno Olona (VA).

Per il secondo anno consecutivo il 100 per cento dell'attività dell'impresa è relativa a lavori per clienti privati (in precedenza era presente una quota marginale di edilizia pubblica) in prevalenza in conto terzi (con i lavori in conto proprio ridotti nel 2023 dal 31 all'11,7 per cento).

Attualmente i cantieri sono localizzati in Lombardia, soprattutto tra le province di Milano, Pavia e Varese, ma si segnala che tra il 2018 e il 2021 l'impresa è stata attiva all'estero per l'impegnativa realizzazione di un polo ospedaliero universitario a Tirana (Albania).

L'edilizia residenziale rappresenta il core business aziendale e pesa per il 76,8 per cento sui ricavi totali 2023, seguita da interventi di tipo industriale/logistico (16 per cento), terziario/direzionale (4,8 per cento) e ricettivo (2,4 per cento).

Come il volume della produzione anche tutti i dati reddituali mostrano nell'ultimo esercizio i massimi valori del quinquennio: l'ebitda cresce del 52,5 per cento, l'ebit del 73,9 e l'utile netto del 32,9 per cento. A livello finanziario l'indebitamento netto si mantiene sui livelli del 2022 (più 0,6 per cento) confermandosi più di tre volte maggiore del patrimonio netto, pure incrementato del 12,7 per cento.

Per la prima volta nei cinque anni in esame il por-

tafoglio ordini (al 100 per cento in edilizia privata) registra un calo del 14,8 per cento dovuto a una riduzione delle acquisizioni del 14,3 per cento. Tra i contratti firmati nel 2023 si segnalano: a Varese un nuovo impianto industriale per Veplastic, società specializzata nel riciclo di polimeri termoplastici (13,6 milioni) e il complesso residenziale Green Varese sviluppato dall'impresa stessa (7,8 milioni); a Milano le Residenze LAC, per conto del gruppo immobiliare Nexity (19,7 milioni); a Siziano (PV) tre edifici abitativi del valore di 7,4 milioni. Inoltre nel 2024 ha acquisito i contratti per altri due complessi residenziali nel milanese: BoHome a Bollate e Lifescape a Melzo (rispettivamente da 12,2 e 17,4 milioni).

L'organico cresce del 9,7 per cento e vede i dirigenti passare da uno a due, con un aumento del 9,6 per cento del costo del personale.

Albini e Castelli è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e UNI/PdR 125:2022, possiede il rating di legalità, è iscritta alla *white list* delle società non soggette a tentativi di infiltrazioni mafiose presso la prefettura di Varese e redige il bilancio di sostenibilità e il codice etico. Il bilancio civilistico 2023 è revisionato da Auditen.



SOCIETÀ: Impresa di Costruzioni Albini e Castelli Srl

INDIRIZZO: Via Ancona, 3 - 21056 Induno Olona (VA)

SITO WEB: albinecastelli.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	60.075	44.224	42.739	38.584	47.008
(di cui all'estero, in %)	-	-	7,5	27,8	5,2
Valore della produzione nella sola edilizia privata	60.075	44.224	42.640	38.561	45.875
(di cui all'estero, in %)	-	-	8,0	27,8	5,2
(di cui per conto terzi, in %)	88,3	69,0	75,2	85,0	94,8
Ebitda	3.046	1.999	1.941	1.006	2.686
Ebit	2.322	1.335	1.362	459	2.094
Utile al netto delle imposte	857	645	587	347	275
Patrimonio netto	4.645	4.122	4.050	4.165	4.158
Posizione finanziaria netta	14.815	14.727	12.403	10.325	6.174
Portafoglio ordini a fine esercizio	113.258	133.000	96.176	80.041	63.881
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	3,9	26,6
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	113.258	109.528	96.176	80.041	63.881
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	3,9	26,6
Ordini acquisiti nell'esercizio	52.940	61.800	61.100	22.700	39.422
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	52.940	61.800	61.100	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	68	62	65	59	60
Dirigenti	2	1	1	1	1
Impiegati	34	32	35	28	28
Operai	32	29	30	30	31
Costo del personale	4.318	3.940	3.376	3.198	3.427

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	88,3	69,0	75,2
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	11,7	31,0	24,8
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	76,8	84,0	66,7
Edilizia ricettiva	2,4	2,7	-
Edilizia terziaria/direzionale	4,8	9,3	27,6
Edilizia industriale/logistica	16,0	2,0	5,7
Altro (specificare)	-	2,0	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Lifescape Melzo - Quinto Srl	Melzo (MI)	Residenziale	2024	17.400	100,0
BoHome Lotto 2 - BoHome Srl	Bollate (MI)	Residenziale	2024	12.200	100,0
Residenze LAC - Nexity Milano Parco Delle Cave Srl	Milano	Residenziale	2023	19.700	100,0
Veplastic S.r.l. - LV Immobiliare Srl	Varese	Industriale	2023	13.604	100,0
Siziano lotto 9-10 - Corte Castello Srl	Siziano (PV)	Residenziale	2023	7.350	100,0

• 40 •

Impresa Pellegrini

L'impresa sarda aumenta di un quarto il fatturato, per oltre la metà in edilizia privata mentre i lavori infrastrutturali diventano marginali. Ottime le prospettive del portafoglio ordini. I dati reddituali sono tutti in miglioramento e la situazione finanziaria non desta preoccupazioni.

L'unica impresa sarda in classifica guadagna nove posizioni grazie a un incremento del 25,7 per cento della cifra d'affari civilistica 2023 (che tocca il massimo valore del quinquennio) e alla quota di ricavi in edilizia privata salita dal 49,4 al 59,4 per cento.

Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini nasce come ditta individuale nel 1950, diventando poi società a responsabilità limitata nel 1987 ed è parte del gruppo familiare diversificato Depafin.

Se nel biennio precedente l'attività era quasi perfettamente divisa tra edilizia privata e infrastrutture (che spaziano tra lavori stradali, ferroviari, marittimi, condotte d'acqua e oleodotti/gasdotti), queste ultime nel 2023 calano al 17 per cento in favore di opere edili private (in conto terzi) e - novità - pubbliche (che pesano per il 24 per cento).

Negli ultimi due esercizi i lavori sono limitati al mercato nazionale (sardo in primis) mentre in passato si notava una quota pur limitata di opere internazionali (la più recente riguardava lavori stradali in Tunisia).

I ricavi in edilizia privata sono suddivisi tra realizzazioni di strutture industriali/logistiche (pur scese dal 77 per cento a un terzo del totale), edifici terziari/direzionali (saliti al 40 per cento), residenziali (23 per cento) mentre restano marginali i ricettivi (4 per cento). Le nuove costruzioni risultano prevalenti, ma se nei due anni precedenti esse rappresentavano la totalità dell'attività dell'impresa, nell'ultimo esercizio sono presenti lavori di ristrutturazione con una quota del 23 per cento.

Alla crescita del fatturato corrisponde nel 2023 un generale miglioramento dei dati reddituali: l'ebitda sale del 25,6 per cento, l'ebit dell'11,6 e l'utile netto del 79,7 per cento.

Lo stato patrimoniale conferma la consueta posizione finanziaria netta attiva, pur peggiorata del 15,5 per cento, mentre il capitale netto si incrementa del 17,5 per cento.

Il portafoglio ordini, quasi triplicato, sembra preludere a un nuovo balzo dimensionale nel medio-breve periodo anche se la quota di edilizia privata si riduce dal 60,1 al 44,3 per cento. Tra i numerosi ordini acquisiti nel 2023 (128 milioni solo per clienti privati) si segnalano: la realizzazione di un nuovo centro commerciale a Elmas (CA) nell'area ex-Fes (Ferriere e Acciaierie Sarde) del valore di 51,4 milioni; la ristrutturazione dell'ex-hotel Le Ginestre di Porto Cervo (SS) che diventerà parte del gruppo Mandarin Oriental (32,8 milioni); la riqualificazione dell'ex-caserma Jacopo Tasso di Belluno in nuova sede degli uffici dell'Agenzia delle Entrate (6,4 milioni).

L'organico, che comprende un dirigente, cresce del 3,1 per cento con un aumento del costo del personale dell'8,4 per cento.

Impresa Pellegrini è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, EN ISO 50001, SA 8000:2014, ISO 37001:2016, UNI/PdR 125:2022 e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Impresa Pellegrini Srl

INDIRIZZO: Via Nazario Sauro, 9 - 09123 Cagliari

SITO WEB: impresapellegrini.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	97.730	77.766	59.303	69.731	56.946
(di cui all'estero, in %)	-	-	1,4	0,7	4,2
Valore della produzione nella sola edilizia privata	58.028	38.412	29.128	55.539	47.176
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	10.345	8.235	5.692	13.082	10.231
Ebit	8.449	7.569	5.523	12.628	9.606
Utile al netto delle imposte	6.941	3.862	4.666	9.498	7.522
Patrimonio netto	42.070	35.813	31.147	27.043	17.730
Posizione finanziaria netta	29.048	34.396	31.427	9.952	15.074
Portafoglio ordini a fine esercizio	459.000	168.787	125.619	146.637	158.950
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	16,5	16,1
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	203.500	101.359	49.577	56.908	81.927
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	385.900	154.476	69.207	64.312	51.227
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	128.000	101.664	34.453	64.312	49.864
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	167	162	160	154	234
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	63	56	52	52	64
Operai	103	105	107	101	169
Costo del personale	8.886	8.200	8.368	7.621	7.269

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	59,0	49,4	49,1
Edilizia pubblica	24,0	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	17,0	50,6	50,9
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	23,0	4,0	-
Edilizia ricettiva	4,0	2,0	-
Edilizia terziaria/direzionale	40,0	17,0	40,5
Edilizia industriale/logistica	33,0	77,0	59,5
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	77,0	100,0	100,0
Ristrutturazione	23,0	-	-

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Terna Rete Italia - SACOI 3	Suvereto - Codrongianos	Industriale	2023	95.070	100,0
Agenzia delle Entrate - Ex Tasso	Belluno	Terziario	2023	6.367	100,0
My City - Milano	Milano	Residenziale	2023	17.424	100,0
Villa del Mas - Centro commerciale Elmas	Elmas	Terziario	2023	51.449	100,0
Hotel Le Ginestre	Porto Cervo	Ricettivo	2023	32.793	100,0

Alpha General Contractor

Attiva soprattutto in Toscana (e solo nell'edilizia privata) sconta un calo dei dati reddituali ("drogati" dal superbonus) ma ancora limitatamente del fatturato. È invece fortemente attiva la posizione finanziaria netta. Con una limitata riduzione del portafogli l'impresa si sta riposizionando.

L'impresa fiorentina, dopo l'esordio della scorsa edizione, perde quest'anno nove posizioni scontando un calo della cifra d'affari civilistica 2023 del 7,2 per cento dopo due anni di crescita.

Alpha General Contractor nasce nella forma attuale solo nell'ottobre 2019 a Sesto Fiorentino (FI) ma riunisce al proprio interno le esperienze e competenze maturate dal gruppo Finres dal 2007 ponendosi come contraente unico di interventi di riqualificazione energetica "superbonus" e antisismica "sismabonus" e gestendo le attività operative nel campo del construction management. Non a caso l'impresa, che ha assunto anche la qualifica di ESCo (Energy Service Company), è attiva esclusivamente in Italia, soprattutto in Toscana, ma con contratti in anche in Piemonte ed Emilia Romagna, lavorando in interventi di edilizia privata nel campo della ristrutturazione residenziale.

Nella sua breve storia la società toscana può vantare oltre 400 progetti elaborati, 2 mila unità immobiliari oggetto di intervento, 150 mila mq di ponteggi montati e 120 mila mq di ristrutturazioni realizzate. Alla lieve riduzione del fatturato corrisponde a livello di conto economico un più importante calo dei dati reddituali che nel 2022 risultavano fin troppo "drogati" dal superbonus: l'ebitda diminuisce del 65,6 per cento, l'ebit del 67,3 per cento e l'utile netto del 67,1 per cento.

Lo stato patrimoniale 2023 registra una posizione finanziaria netta che si conferma attiva passando da 857 mila euro a oltre 20 milioni e un capitale netto ridotto del 10,6 per cento.

Il portafoglio ordini, per il 100 per cento relativo a commesse di edilizia privata, cala del 28,6 per cento

ma può contare su nuovi contratti che dimostrano il riposizionamento dell'impresa dopo aver sapientemente sfruttato le opportunità legate agli incentivi fiscali dell'ultimo triennio: la riqualificazione dell'antico borgo di Castiglionchio a Rignano sull'Arno (FI) in un relais di lusso del valore di 25 milioni; la ristrutturazione della Certosa di Firenze con la costruzione di una nuova struttura ricettiva annessa (12 milioni) oltre che il recupero e trasformazione del complesso dell'ex-Caserma Ferrucci di Firenze in un centro polifunzionale per anziani.

La forza lavoro, che da due anni comprende un dirigente, subisce un deciso ridimensionamento (meno 44 per cento) che però non impedisce al costo del personale di aumentare del 37,4 per cento.

Alpha General Contractor è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI ISO 39001:2016, UNI/PdR 125:2022 e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Alpha General Contractor Srl

INDIRIZZO: Via Volturmo, 10/12 - 50019 Sesto Fiorentino (FI)

SITO WEB: www.alphagc.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	56.488	60.838	49.198	658	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	56.488	60.838	49.198	658	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	8.756	25.486	18.112	301	-
Ebit	8.316	25.425	18.102	300	-
Utile al netto delle imposte	6.023	25.790	18.754	300	-
Patrimonio netto	19.513	21.818	13.489	217	-
Posizione finanziaria netta	- 20.446	- 857	- 2.960	534	-
Portafoglio ordini a fine esercizio	100.000	140.000	-	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	100.000	140.000	-	-	-
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	65	116	52	3	-
Dirigenti	1	1	-	-	-
Impiegati	19	48	18	3	-
Operai	45	67	34	-	-
Costo del personale	5.821	4.238	1.071	18	-

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	-
Ristrutturazione	100,0	100,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Castiglionchio Società agricola	Rignano sull'Arno	Residenziale	2023	25.000	100,0
Hotel Relais Certosa	Firenze	Ricettiva	2023	12.000	100,0
Via 4 Novembre	Borgo S. Lorenzo	Residenziale	2022	2.672	100,0
Via Gramsci 23	Borgo S. Lorenzo	Residenziale	2022	3.512	100,0
Via Muzio Clementi	Prato	Residenziale	2022	4.328	100,0

· 42 ·

Edilteco Restauri

**È significativo il riposizionamento di mercato dall'edilizia ricettiva alla terziaria/(direzionale).
Con un buon aumento del portafoglio ordini, selettivamente limitato a interventi di prestigio.
I valori reddituali sono record e lo stato patrimoniale decisamente migliorato.**

Dopo un quinquennio di crescita l'impresa di Opera (MI) sconta nel 2023 un calo del 29,7 per cento del giro d'affari civilistico perdendo di conseguenza 22 posizioni in classifica.

Edilteco Restauri viene fondata nel 1976 e come suggerisce la ragione sociale si specializza in lavori di restauro che però nel 2023 scendono al 65 per cento del fatturato (quando nel 2020 pesavano per il 99,6 per cento). L'attività riguarda esclusivamente lavori di edilizia privata e si concentra sul territorio nazionale, con un occhio di riguardo al mercato milanese, senza però disdegnare contratti in altre grandi città quali Firenze e Torino dove ha realizzato rispettivamente il 25 Hours Hotel progettato da GLA (Genius Loci Architettura) e il prestigioso polo museale "Gallerie d'Italia" firmato aMDL Circle per conto di Intesa Sanpaolo nella storica ex-sede di Palazzo Turinetti.

Se nel 2022 l'edilizia ricettiva rappresentava il 56 per cento dei ricavi, nell'ultimo anno questa scende al 6 per cento in favore del terziario/direzionale che al contrario sale dal 16 all'87 per cento, mentre industriale/logistico e residenziale pesano rispettivamente solo per il 4 e 3 per cento.

Il conto economico 2023, nonostante il calo dei ricavi, registra i valori reddituali record del quinquennio con ebitda, ebit e utile netto più che triplicati.

A livello di stato patrimoniale si nota per il primo anno una posizione finanziaria netta fortemente attiva (per oltre 15 milioni) oltre a un patrimonio netto cresciuto del 53,3 per cento grazie anche a un aumento di capitale del giugno 2023.

Prosegue il trend positivo del portafoglio ordini che nell'ultimo esercizio cresce del 29,6 per cento grazie

a nuove importanti commesse tra cui: la realizzazione a Lodi dello "Zucchetti Village" (dopo aver già firmato la Torre Zucchetti nel 2017), nuova sede della *software house* su progetto di Lombardini22 che prevede la riqualificazione dell'edificio che ospitava il centro commerciale "My Lodi" e una nuova realizzazione (35 milioni) e a Milano la costruzione di "Casa BFF", nuovo headquarter dell'omonimo operatore di finanza specializzata progettato da OBR - Open Building Research (37,7 milioni) e premiato nel marzo 2024 ai Mipim Awards di Cannes.

La forza lavoro, che comprende tre dirigenti, registra un aumento per il secondo anno consecutivo del 3,4 per cento, ma l'incremento del costo del personale si limita all'1,6 per cento.

Edilteco Restauri è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e dell'attestato Green Building per la sostenibilità, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-d.lgs. 231/01 e inoltre redige un codice etico.

 **edilteco**
FIDUCIA COSTRUITA

SOCIETÀ: Edilteco Restauri Srl

INDIRIZZO: Via Staffora, 15 - 20090 Opera (MI)

SITO WEB: edilteconorestauri.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	54.735	77.903	64.023	59.222	42.397
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	54.735	77.903	64.023	59.222	42.397
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	3.523	991	779	654	467
Ebit	3.474	1.100	631	522	352
Utile al netto delle imposte	2.506	702	339	271	140
Patrimonio netto	7.207	4.701	3.999	3.660	1.663
Posizione finanziaria netta	- 15.013	128	1.335	5.221	3.446
Portafoglio ordini a fine esercizio	324.195	250.116	79.000	59.000	55.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	324.195	250.116	79.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	99.900	77.361	20.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	99.900	77.361	20.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	60	58	53	55	55
Dirigenti	3	3	1	-	1
Impiegati	42	40	38	40	37
Operai	15	15	14	15	17
Costo del personale	3.976	3.913	3.843	3.832	3.667

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	3,0	28,0	24,2
Edilizia ricettiva	6,0	56,0	11,4
Edilizia terziaria/direzionale	87,0	16,0	64,4
Edilizia industriale/logistica	4,0	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	35,0	34,0	10,2
Ristrutturazione	65,0	66,0	89,8

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 esistente e nuova costruzione dello "Zucchetti Village" - Via Grandi 6/8 - Apri	Lodi	Terziario/direzionale	2023	35.000	100,0
Headquarter Casa BFF - BFF Immobiliare - BFF Banking Group	Milano	Terziario/direzionale	2023	37.655	100,0
Fit-out immobile direzionale Via M. Gioia 22	Milano	Terziario/direzionale	2022	42.773	100,0
Torre ad uso uffici "TheTris"	Milano	Terziario/direzionale	2021	30.917	60,0
Lavori di ristrutturazione porzione di stabile per la realizzazione del nuovo Polo Museale "Gallerie d'Italia"	Torino	Residenziale	2020	26.258	100,0

· 43 ·
Ricci

Lavora per la quasi totalità nelle ristrutturazioni edilizie (private) con particolare riguardo al terziario direzionale. Diversifica con una società di software per la gestione dei rischi delle costruzioni. Migliorano tutti i dati reddituali ma peggiora l'indebitamento finanziario.

L'impresa romana perde due posizioni in classifica nonostante la cifra d'affari civilistica 2023 cresca del 9,6 per cento raggiungendo il massimo valore del quinquennio e la quota in edilizia privata passi dal 99,2 al 99,5 per cento.

L'origine dell'impresa risale al 1986 quando gli imprenditori Mario e Tullio Ricci fondano una società in nome collettivo che dopo dieci anni diventa società a responsabilità limitata e nel 2004 per azioni. Oggi Ricci è una realtà attiva esclusivamente in edilizia (solo marginalmente per clienti pubblici) che oltre al domestico mercato romano lavora in piazze importanti come quelle di Milano e Venezia.

Dal 2018 il gruppo affianca all'impresa di costruzioni MT Ricci una società che realizza software per la gestione dei rischi di costruzioni esistenti (siano esse edifici o anche ponti e barriere stradali) con particolare attenzione alla valutazione del rischio sismico. Inoltre nel 2022 diversifica la propria offerta ponendosi come investitore immobiliare nel progetto di riqualificazione urbana "Spazio Flaminio": complesso residenziale romano progettato dalla società Studio Transit.

I ricavi 2023 riguardano al 98 per cento interventi di ristrutturazione, con un occhio di riguardo a edifici terziari/direzionali (che pesano per il 70 per cento sul fatturato nel privato). L'edilizia ricettiva pesa nel 2023 il 28 per cento, mentre quella industriale/logistica vale per un residuale 2 per cento.

Il conto economico civilistico 2023 evidenzia un generale miglioramento dei dati reddituali: ebitda ed ebit crescono entrambi del 15,9 per cento, mentre l'utile netto solo dell'1,1 per cento.

L'indebitamento finanziario netto peggiora nell'ultimo esercizio del 21 per cento superando (pur di

pochissimo) in valore assoluto il patrimonio netto, pur cresciuto del 3,4 per cento.

Nonostante le nuove acquisizioni si riducano del 35,9 per cento il portafoglio ordini raggiunge nel 2023 il valore record dei cinque anni in esame con un incremento della quota di edilizia pubblica da 0,3 a 9,9 per cento. Tra i contratti firmati nell'ultimo anno si segnalano: a Venezia, per conto del gruppo Barletta, l'estensione a un fabbricato adiacente delle opere di restauro e consolidamento di Palazzo Donà Giovannelli che ospiterà un hotel di lusso della catena Accor Orient Express (del valore di 31 milioni); a Roma il nuovo stabilimento di Daikin Applied Europe (8 milioni) e a Milano la riqualificazione di "Palazzo Turati" che ospiterà uffici e una scuola di moda (7,5 milioni).

Dopo il lieve calo del 2022, nell'ultimo esercizio l'organico cresce del 2,5 per cento con un aumento del 10,3 per cento del costo del personale, pur continuando a non prevedere alcun dirigente.

Ricci possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2023 è revisionato da PwC.



SOCIETÀ: Ricci Spa

INDIRIZZO: Via Sabotino, 45 - 00195 Roma

SITO WEB: riccisp.a.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	53.532	48.854	39.578	42.428	32.548
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	53.273	48.454	39.578	42.428	32.548
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.815	1.566	2.171	2.441	2.644
Ebit	1.739	1.500	1.424	1.957	2.443
Utile al netto delle imposte	364	360	186	663	947
Patrimonio netto	11.146	10.781	10.422	9.592	6.892
Posizione finanziaria netta	11.473	9.481	10.377	8.357	12.274
Portafoglio ordini a fine esercizio	127.407	108.989	63.287	61.804	68.892
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	114.811	108.613	63.287	61.804	68.892
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	60.136	93.800	46.120	44.432	68.691
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	47.658	n.d.	46.120	44.432	68.691
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	83	81	82	71	93
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	40	47	39	41	40
Operai	43	34	43	30	53
Costo del personale	4.133	3.748	3.665	2.936	4.108

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	99,0	99,0	100,0
Edilizia pubblica	1,0	1,0	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	-	-	5,0
Edilizia ricettiva	28,0	20,0	15,0
Edilizia terziaria/direzionale	70,0	75,0	75,0
Edilizia industriale/logistica	2,0	5,0	5,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	2,0	5,0	15,0
Ristrutturazione	98,0	95,0	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 (%)
Daikin Applied Europe Spa	Roma	Industr./Log.	2023	8.002	100,0
Comune di Lodi	Lodi	Terziario/Direz.	2023	15.597	100,0
Sacis Srl	Venezia	Ricettiva	2023	31.000	100,0
Iref Italy Sicaf Spa	Milano	Terziario/Direz.	2023	7.530	100,0
Quinta Capital SGR Spa	Roma	Terziario/Direz.	2022	53.101	100,0
Kryalos SGR	Milano	Terziario/Direz.	2021	20.574	100,0

• 44 •

Imaco

Affianca all'attività di general contractor (quasi solo per clienti privati) lavori di impiantistica e diversifica nella costruzione e manutenzione di stazioni di servizio di carburante. Sono al record del quinquennio sia il giro d'affari che i dati reddituali malgrado aumenti il costo del lavoro.

L'impresa romana guadagna quest'anno 23 posizioni in classifica grazie a un incremento della cifra d'affari civilistica 2023 dell'86,4 per cento pur in presenza di un leggero calo della quota in edilizia privata dal 98 al 95,2 per cento.

Imaco, fondata a San Cesareo (RM) nel 2006, si specializza in edilizia (per il solo 5 per cento pubblica), affiancando all'attività di general contractor servizi di impiantistica. Nel 2021 ha acquistato Sireca Cantieri, ramo d'azienda dell'impresa nata nel 2012 dalle ceneri delle cooperative emiliane CMR, Orion e CDC e a sua volta andata in liquidazione nel 2020.

L'impresa opera a livello nazionale anche attraverso le sedi secondarie di Udine e Muros (SS) e produce il 72 per cento dei propri ricavi nel privato in interventi di edilizia residenziale, il 28 per cento nell'industriale/logistico e il rimanente 3 per cento nel ricettivo. Le ristrutturazioni predominano sulle nuove realizzazioni con un rapporto che anche nel 2023 si conferma di 70 a 30.

Particolare è la specializzazione nella costruzione e manutenzione di stazioni di servizio con impianti di erogazione di carburante, settore nel quale vanta esperienze con importanti aziende multinazionali quali Eni, Erg, Esso, IP, Q8, Tamoil, Total, ...

Il conto economico civilistico nel 2023, oltre a evidenziare il maggior giro d'affari del quinquennio, registra dati reddituali record: l'ebitda più che quadruplica, l'ebit quasi quintuplica e l'utile netto quasi triplica.

È buona anche la performance a livello di stato patrimoniale: infatti l'indebitamento finanziario netto riducendosi del 29,1 per cento risulta per la prima

volta nei cinque anni in esame inferiore al capitale netto, cresciuto invece del 69,9 per cento.

Il portafoglio ordini, arricchito anche da importanti commesse per clienti pubblici, cresce del 41,3 per cento ma riduce la quota nel privato dal 95 al 66 per cento.

Tra i contratti di edilizia privata firmati tra il 2023 e i primi mesi del 2024 spiccano a Roma: la realizzazione del complesso residenziale da 154 unità abitative "Porta Pamphili" firmato da Vittorio Grassi Architects per conto di Savills (29 milioni), la nuova sede della British School of Milan (20,2 milioni) e alcune opere per la costruzione del progetto immobiliare Fo.Ro. Living su progetto di Mario Cucinella Architects.

La crescita aziendale si rispecchia anche nell'aumento della forza lavoro che pur continuando a non prevedere dirigenti sale del 37,3 per cento con un incremento del costo del personale del 44,1 per cento.

Imaco possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 37001:2016, SA 8000 e UNI/PdR 125:2022, oltre a redigere un codice etico.

SOCIETÀ: Imaco Spa

INDIRIZZO: Viale Castro Pretorio, 122 - 00185 Roma

SITO WEB: imacospa.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	55,310	29,670	26,092	15,434	11,696
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	52,642	29,063	25,636	13,077	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	6,224	1,402	1,837	697	331
Ebit	5,595	1,138	1,393	313	127
Utile al netto delle imposte	1,816	660	208	42	28
Patrimonio netto	4,626	2,723	1,919	2,298	801
Posizione finanziaria netta	3,735	5,270	2,765	3,710	3,063
Portafoglio ordini a fine esercizio	106,000	75,000	35,000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	70,000	71,250	33,250	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	78,000	65,000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	50,000	61,750	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	173	126	93	76	40
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	50	29	41	20	11
Operai	123	64	85	54	29
Costo del personale	7,655	5,314	4,086	2,931	2,611

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	88,0	98,0	98,0
Edilizia pubblica	5,0	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	1,0	1,0	1,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	6,0	1,0	1,0
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	72,0	80,0	82,0
Edilizia ricettiva	3,0	4,0	2,0
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	25,0	16,0	16,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	30,0	30,0	30,0
Ristrutturazione	70,0	70,0	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 (%)
"British School of Milan THE BRITISH SCHOOL OF MILAN SRL"	Roma	Ricettivo	2024	20,190	100,0
"Ristrutturazione Hotel Cicerone RM FATTAL HOTELS ITALY SRL	Roma	Ricettivo	2024	3,000	100,0
Costruzione immobili in via di Bravetta SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT SGR	Roma	Residenziale	2023	29,020	100,0
Opere in C.A. Piazza dei Navigatori - Roma DITTA FEDERICI e IGLIORI SPA	Roma	Residenziale	2023	12,700	100,0

· 45 ·
Ecoin

Si ridimensiona nel fatturato, per una minor attività nell'edilizia privata, prevalentemente nel settore industriale/logistico, e malgrado una diversificazione nei lavori pubblici ma limitatamente alla sua Sicilia. Peggiora il conto economico ma migliora lo stato patrimoniale.

L'unica impresa siciliana in classifica sconta nel 2023 la prima riduzione di cifra d'affari civilistica del quinquennio (meno 7,7 per cento) e, sempre per la prima volta, riduce la quota in edilizia privata dal 100 all'85 per cento perdendo di conseguenza 16 posizioni dopo l'esordio dello scorso anno.

Ecoin è stata fondata a Catania nel 2007 e dopo anni di sviluppo nel 2021 viene trasformata da srl a spa. L'impresa è soggetta alla direzione e coordinamento di Hub Services, società specializzata in servizi immobiliari per la logistica e la grande distribuzione organizzata. Fa parte del gruppo familiare Caruso che nella propria "galassia" annovera anche una cava per l'estrazione di materiali da costruzione, oltre a impianti per la lavorazione dei materiali di risulta della demolizione di strade e immobili, per lo stoccaggio del cemento, per la lavorazione del prefabbricato in calcestruzzo armato, oltre a fabbricare barriere stradali NDBA-ANAS e recuperare e smaltire rifiuti inerti.

Dopo anni di attività nella sola edilizia privata, concentrata nel settore industriale/logistico, nel 2023 è per la prima volta presente una quota del 15 per cento di ricavi relativi a lavori pubblici grazie a importanti contratti ottenuti per conto di FS e Anas come un lotto del raddoppio della tratta ferroviaria Palermo-Catania e uno della realizzazione dell'autostrada Ragusa-Catania. Ecoin è ben radicata nel territorio siciliano, lavorando quasi esclusivamente all'interno dell'isola, con particolare riguardo per l'area del Catanese.

Dopo i numeri record del 2022, il conto economico nell'ultimo esercizio registra una generale flessione dei dati reddituali: l'ebitda cala del 41 per cento, l'ebit del 50,3 per cento e l'utile netto del 49,6 per cento.

Al contrario lo stato patrimoniale 2023 evidenzia numeri in netto miglioramento: la posizione finanziaria netta infatti diventa attiva per 2,8 milioni dopo due esercizi di indebitamento (pur contenuto) e il capitale netto cresce del 15,8 per cento.

Il portafoglio ordini, anche grazie alle commesse per enti pubblici, registra il massimo valore del quinquennio con una crescita del 30,9 per cento.

L'organico (dopo che nel 2022 aveva visto l'introduzione di un dirigente, non più dichiarato nel 2023) subisce un calo numerico dello 0,7 per cento ma questo non impedisce al costo del personale di aumentare dell'1,7 per cento.

Ecoin redige un codice etico ed è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, SA 8000:2014, ma non UNI EN ISO 45001:2018.

SOCIETÀ: Ecoin Spa

INDIRIZZO: Contrada zona industriale blocco palma II, 1 - 95100 Catania

SITO WEB: n.d.

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	57.555	62.352	56.608	30.581	23.515
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	48.922	62.352	56.608	30.581	23.515
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	14.570	24.714	16.210	8.138	4.329
Ebit	10.528	21.186	13.183	6.577	3.220
Utile al netto delle imposte	7.614	15.098	9.606	4.586	2.283
Patrimonio netto	49.846	39.577	25.478	15.872	5.843
Posizione finanziaria netta	- 2.767	498	1.206	- 583	700
Portafoglio ordini a fine esercizio	65.465	50.000	11.193	22.383	19.257
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	33.110	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	140	139	153	142	124
Dirigenti	-	1	-	-	-
Impiegati	18	18	19	17	14
Operai	122	120	134	125	110
Costo del personale	6.242	6.139	6.092	5.446	4.886

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	85,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	15,0	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	85,0	100,0	100,0
Altro (specificare)	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 (%)
Leroy Merlin Fontanarossa	Catania	Terziario	2022	10.923	100,0
Eurospin	Catania	Logistica	2022	50.395	100,0
Flli Arena Srl	Catania	GDO	2021	4.814	100,0
LCT Spa	Catania	Logistica	2019	5.686	100,0

· 46 ·

Ars Aedificandi

Continua per l'intero quinquennio la crescita dell'impresa bergamasca grazie ad attività di ristrutturazioni ormai quasi totalizzanti. Con risultati del prestigio del rifacimento della "Torre Velasca" a Milano. Ottime le evidenze sia del conto economico che dello stato patrimoniale.

Proseguendo il trend positivo che ha caratterizzato l'intero quinquennio, l'impresa bergamasca incrementa la cifra d'affari civilistica del 48,7 per cento guadagnando dieci posizioni in classifica.

Ars Aedificandi nasce nel 1998 su iniziativa dell'imprenditore Luca Broggi a Villa d'Adda (BG) specializzandosi negli anni in interventi di edilizia privata, che rappresentano la totalità dei ricavi (anche se nel 2019 era presente una quota minoritaria di lavori infrastrutturali).

L'impresa è attiva principalmente nel Nord Italia (anche se tra i contratti acquisiti nel quinquennio è presente anche uno nel Lazio) con un occhio di riguardo per la piazza milanese dove può vantare tra l'altro i lavori di ristrutturazione delle facciate e delle strutture, nonché il restauro degli interni, su progetto di Asti Architetti e per conto di Hines Italia, dell'iconica "Torre Velasca", l'opera più acclamata dello Studio BBPR.

Nel 2023 gli interventi di edilizia residenziale si confermano il core business dell'impresa pesando per il 50 per cento sui ricavi totali, il terziario direzionale cresce dal 15 al 37 per cento, il ricettivo dal 5 all'11, mentre l'industriale/logistico crolla dal 30 al 2 per cento.

Per il secondo anno consecutivo le ristrutturazioni risultano dominanti rispetto alle nuove costruzioni raggiungendo nel 2023 addirittura il 95 per cento del fatturato (rispetto all'80 per cento del 2022).

Il conto economico civilistico 2023 mostra una redditività record che beneficia della crescita dell'impresa: l'ebitda sale del 48,7 per cento, l'ebit del 48,5 per cento e l'utile netto del 48 per cento.

È ottima anche la performance a livello di stato patrimoniale: la posizione finanziaria netta si conferma infatti attiva per il terzo anno consecutivo, e più che raddoppiata in valore assoluto, e il capitale netto aumenta del 35,7 per cento.

Il portafoglio ordini si incrementa del 21,4 per cento anche grazie a nuovi ordini cresciuti del 5,3 per cento tra i quali l'impresa segnala: a Milano l'ampliamento del Centro Cardiologico Monzino (del valore di 10,5 milioni) e a Sesto San Giovanni (MI) la realizzazione di uno studentato di 14 piani e 500 posti letto nell'area di un'ex-centrale Enel su progetto di Lombardini22 per conto di Eagle Italy 1 (30 milioni).

L'organico, che comprende un solo dirigente, cresce per il secondo anno del 4,1 per cento, toccando il massimo valore del quinquennio in esame e incrementando il costo del personale del 10 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 un codice etico.

SOCIETÀ: Ars Aedificandi Spa

INDIRIZZO: Via Zappello, 9 - 24030 Villa d'Adda (BG)

SITO WEB: arsaedificandi.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	48.269	32.457	27.020	23.554	19.333
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	48.269	32.457	27.020	23.554	19.333
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	6.169	4.148	4.364	2.932	1.528
Ebit	5.354	3.606	3.521	2.684	1.395
Utile al netto delle imposte	3.886	2.625	2.402	698	1.248
Patrimonio netto	12.004	8.847	6.675	3.922	3.224
Posizione finanziaria netta	- 4.147	- 1.844	- 2.782	983	1.326
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	25.000	21.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	85.000	70.000	60.000	25.000	21.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	40.000	38.000	53.000	21.000	12.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	40.000	38.000	53.000	21.000	10.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	51	49	45	47	40
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	28	26	24	23	18
Operai	22	22	20	23	21
Costo del personale	3.457	3.144	2.947	2.892	2.294

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	50,0	50,0	65,0
Edilizia ricettiva	11,0	5,0	5,0
Edilizia terziaria/direzionale	37,0	15,0	-
Edilizia industriale/logistica	2,0	30,0	30,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	5,0	20,0	65,0
Ristrutturazione	95,0	80,0	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 (%)
Centro Cardiologico Monzino	Milano	Sanitario	2023	10.500	100,0
Eagle Italy 1 srl	Milano	Ricettivo	2023	30.000	100,0
Unicatt	Milano	Terziario/ Direzionale	2022	30.000	100,0
Atlantica spa	Milano	Residenziale	2022	3.000	100,0
Prelios sgr spa	Milano	Residenziale	2021	36.000	100,0

· 47 ·

Oceania

Esordisce in classifica dopo tre anni di crescita sfruttando le agevolazioni fiscali all'edilizia abitativa ma ultimamente si rivolge anche al mercato pubblico. Partner di Newark Engineering ha fuso per incorporazione le società Arkes e Greenark. Ottimi sia i dati reddituali che quelli patrimoniali.

La quarta impresa abruzzese in classifica festeggia i 20 anni dalla fondazione facendo il proprio esordio nella top 70 in 47° posizione grazie a un giro d'affari incrementato nel 2023 di due volte e mezzo rispetto all'esercizio precedente.

Oceania nasce a San Salvo (CH) nel 2004 e deve il proprio sviluppo nell'ultimo triennio a interventi di efficientamento energetico e antisismici agevolati dagli incentivi fiscali "superbonus" e "sismabonus" che l'hanno portata già nel 2023 ai vertici della classifica "Leader della crescita 2024", stilata da Il Sole 24 Ore e Statista. Negli ultimi tre anni l'attività si è quindi totalmente focalizzata su opere di ristrutturazione di edifici residenziali per clienti privati non solo nel territorio teatino, ma anche nel ricco mercato milanese.

Una novità è rappresentata dalla presenza nel portafoglio ordini di alcuni contratti pubblici come quello acquisito nel dicembre 2023 per la realizzazione della nuova scuola secondaria di primo grado "Istituto Comprensivo D. Mauro" di Pessano con Bornago (MI) del valore di 5,1 milioni.

L'impresa è partner della società di progettazione integrata Newark Engineering (50° nella classifica per fatturato 2023 delle top 200 società di ingegneria italiane), con la quale collabora in ESB Group, rete che offre servizi di consulenza ingegneristica e architettonica. Lo scorso dicembre si è inoltre conclusa l'operazione di fusione per incorporazione delle società di consulenza tecnico-progettuale Arkes e Greenark.

A livello di conto economico civilistico tutti i dati reddituali nel 2023 toccano, come nel caso del

valore della produzione, i massimi valori del quinquennio con ebitda, ebit e utile netto più che raddoppiati rispetto al 2022.

Sono positivi anche i numeri dello stato patrimoniale che nell'ultimo esercizio vede ridursi l'indebitamento finanziario netto del 38,4 per cento, confermandosi ampiamente coperto dal capitale netto più che raddoppiato.

Tra le nuove commesse acquisite nell'ultimo anno l'impresa segnala nel privato i lavori di ristrutturazione edilizia per interventi di efficientamento energetico e antisismici dei condomini: "Paradiso" a San Salvo (CH) del valore di 2,6 milioni, "Panzini" a Milano da 1,6 milioni e "Palazzo Marino-Pietrocola" a Vasto (CH) da 718 mila euro.

L'organico, che comprende cinque dirigenti, nel 2023 passa ad addirittura 41 dipendenti e di conseguenza il costo del personale si incrementa da 89 mila euro a 1,4 milioni.

Oceania è in possesso delle 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: Oceania Srl

INDIRIZZO: Via Alcide De Gasperi, 25 - 66050 San Salvo (CH)

SITO WEB: oceaniasrl.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	48.114	19.589	8.660	1.185	354
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	48.114	19.589	8.660	1.185	354
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	4.300	1.862	665	644	203
Ebit	4.196	1.753	1.153	648	204
Utile al netto delle imposte	2.603	1.148	474	454	137
Patrimonio netto	5.253	2.412	1.264	790	336
Posizione finanziaria netta	1.142	1.853	716	50	- 2
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	41	7	6	-	-
Dirigenti	5	5	5	-	-
Impiegati	36	2	1	-	-
Operai	-	-	-	-	-
Costo del personale	1.419	89	1	-	-

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 (%)
Ristrutturazione edilizia per interventi di efficientamento energetico e interventi antisismici -Condominio "Panzini"	Milano	Residenziale	2023	1.565	100,0
Ristrutturazione edilizia per interventi di efficientamento energetico e interventi antisismici -Condominio "Paradiso A/B/C"	San Salvo (CH)	Residenziale	2023	2.553	100,0
Ristrutturazione edilizia per interventi di efficientamento energetico e interventi antisismici -Condominio "San Vincenzo"	Vasto (CH)	Residenziale	2022	2.847	100,0
Ristrutturazione edilizia per interventi di efficientamento energetico e interventi antisismici -Condominio "Platone A-B"	Vasto (CH)	Residenziale	2021	4.924	100,0

· 48 ·

Tiemme Costruzioni

Dichiara il maggior fatturato del quinquennio in larga maggioranza nell'edilizia residenziale e per conto terzi (nell'ultimo triennio grazie anche al ricorso al "superbonus"). Anche quest'impresa dichiara i migliori risultati reddituali del quinquennio ma soprattutto rafforza lo stato patrimoniale.

Nonostante il maggior giro d'affari civilistico del quinquennio (da tre anni interamente in edilizia privata) l'impresa padovana perde quest'anno quattro posizioni in classifica.

Tiemme Costruzioni Generali fu fondata nel 1983 a Camposampiero (PD) dall'imprenditore Angelo Marcon e negli anni ha saputo affermarsi come una delle principali imprese edili venete, concentrando proprio nella regione di origine la grande maggioranza della propria attività anche se in passato non sono mancate alcune esperienze oltre confine: nel 2014 aveva infatti realizzato alcuni *chalet* sul versante francese del Monte Bianco.

La maggior parte dei lavori riguarda edifici residenziali (oggetto nell'ultimo triennio anche di interventi di efficientamento energetico finanziati dal "superbonus") ma non mancano referenze nei settori ricettivo, direzionale e commerciale. L'83 per cento dei ricavi riguarda realizzazioni in conto terzi, mentre il restante 17 per cento è legato all'attività di promozione immobiliare della società del gruppo Edile Marcon.

Oggi Tiemme è impegnata a Padova insieme al Consorzio Stabile Pedron in un importante progetto di riqualificazione urbana i cui lavori sono previsti iniziare entro la fine dell'anno. Esso riguarda l'area denominata Pp1 (o dell'ex-Gasometro), vede coinvolti nella progettazione Cino Zucchi Architetti (per il masterplan) e Stefano Boeri Architetti (per il piano degli interventi) e prevede la realizzazione di un'area residenziale, una direzionale/commerciale e uno studentato.

Il conto economico 2023 vanta i migliori dati reddituali del periodo in esame: l'ebitda più che raddoppia, l'ebit cresce di due volte e mezzo e l'utile netto quasi triplica.

I numeri sono positivi anche a livello di stato patrimoniale: l'indebitamento finanziario netto si riduce infatti del 42,7 per cento mentre il capitale netto cresce del 30,9 per cento.

Il contratto più significativo segnalato dall'impresa per il 2023 riguarda l'efficientamento energetico del condomino "Acapulco", edificio composto da 22 unità abitative a Resana (TV). Inoltre sta realizzando a Jesolo (VE) "Caribe Sunset", residence formato da quattro edifici e 41 appartamenti, e "Baia Dorata", complesso residenziale da 49 unità abitative.

Unico dato in controtendenza rispetto all'espansione dell'attività è quello della forza lavoro che, per il terzo anno consecutivo, si riduce anche se solo del 3,4 per cento, e continua a non prevedere dirigenti; questo non impedisce al costo del personale di aumentare del 5,1 per cento.

Tiemme Costruzioni Generali è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015 e UNI EN ISO 14001:2015, ma non UNI EN ISO 45001:2018 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	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	48.018	45.132	33.705	34.997	30.198
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	48.018	45.132	33.705	34.647	29.900
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	83,0	83,0	80,0	80,0	80,0
Ebitda	11.375	4.912	2.701	1.747	1.345
Ebit	10.894	4.272	2.266	1.100	1.098
Utile al netto delle imposte	7.126	2.540	1.190	205	148
Patrimonio netto	25.314	19.339	17.838	16.648	14.600
Posizione finanziaria netta	7.119	12.418	15.143	15.118	13.554
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	56	58	59	61	60
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	16	12	16	17	16
Operai	37	45	42	44	44
Costo del personale	2.981	2.835	2.898	2.606	2.724

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	100,0	100,0	100,0
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 (%)
Superbonus - Condominio Acapulco	Resana (TV)	Residenziale	2023	n.d.	100,0
Superbonus - Residence Villaggio Lido	Cavallino-Treporti (VE)	Residenziale	2022	n.d.	100,0
Superbonus - Condominio La Traccia	Padova	Residenziale	2022	n.d.	100,0
Superbonus - Residence 4 Perle	Camposampiero (PD)	Residenziale	2022	n.d.	100,0
Superbonus - Condominio Astro	Campodarsego (PD)	Residenziale	2022	n.d.	100,0

Morbio Costruzioni

Nel 2023 ha abbandonato il mercato dell'edilizia direzionale/terziaria (ma mantenuto un quarto dell'attività nell'industriale/logistico). Nel residenziale affianca alla costruzione la locazione a breve termine di immobili di pregio. Il conto economico migliora nettamente.

Dopo l'esordio della passata edizione, l'impresa mantovana perde due posizioni nonostante una cifra d'affari civilistica salita del 14,4 per cento nel 2023, che prosegue il trend di crescita che ha caratterizzato l'intero quinquennio.

Morbio Costruzioni è un'impresa familiare fondata nel 1963 a Villa Cappella di Ceresara (MN) dall'imprenditore Enrico Morbio e giunta alla terza generazione. Diventata nel 2011 una società di capitali, si specializza in interventi di edilizia privata suddivisi per il 74 per cento nel settore residenziale e il 26 per cento industriale/logistico, mentre le strutture direzionali/terziarie, che rappresentavano il 5 per cento nel 2022, sono del tutto assenti nell'ultimo esercizio. I lavori si concentrano nel Mantovano, ma non mancano cantieri in aree limitrofe del Centro e Nord Italia.

Accanto al core business nelle costruzioni è presente un comparto real estate che si dedica sia alla tradizionale proposta residenziale, che alla locazione a breve termine di immobili di pregio, costruiti dall'impresa e curati nel design e l'arredamento da un team interno di architetti.

Dopo il calo del 2022, il conto economico civilistico nel 2023 torna a evidenziare un netto miglioramento dei dati reddituali: l'ebitda più che raddoppia, l'ebit quasi triplica e l'utile netto risulta sei volte superiore di quello (limitato) dell'esercizio precedente.

A livello finanziario l'indebitamento netto risulta triplicato rispetto al 2022, superando per valore il patrimonio netto, pur cresciuto del 36,4 per cento.

Il portafoglio ordini sembra destinato a sostenere un'ulteriore crescita dell'impresa grazie a un incremento dell'80 per cento evidenziato nel 2023. Tra i

contratti acquisiti nell'ultimo anno si segnalano: la realizzazione di residenze temporanee per studenti e giovani professionisti formato da due volumi principali, rispettivamente di sei e sette piani, con 366 posti letto e 34 camere per soggiorni brevi a Modena nell'area dell'ex-fonderia Corni (del valore di 8,5 milioni); sei ville a Rosolina (RO) per conto di Albarella, società del gruppo Marcegaglia (7,8 milioni); l'ampliamento dello stabilimento di DS Smith Paper Italia a Porcari (LU) (18,1 milioni) e un magazzino ad Anzola dell'Emilia (BO) per conto di Coop Alleanza 3.0 (3,9 milioni).

L'organico nel 2023 aumenta del 29 per cento e per la prima volta vede la presenza di tre dirigenti, un importante segnale di riorganizzazione societaria, con un conseguente incremento del 22,3 per cento del costo del personale.

Morbio Costruzioni a oggi possiede la certificazione UNI EN ISO 9001:2015, ma non UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018 oltre a redigere un codice etico.

SOCIETÀ: Morbio Costruzioni Spa

INDIRIZZO: Via Sant'Agnese,3 - Villa Cappella - 46040 Ceresara (MN)

SITO WEB: morbiocostruzioni.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	47.670	41.659	32.144	17.290	16.651
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	47.670	41.659	32.144	17.290	16.651
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	4.098	1.837	2.404	1.394	744
Ebit	3.174	1.099	1.943	1.168	560
Utile al netto delle imposte	1.475	250	1.376	849	356
Patrimonio netto	5.532	4.057	3.868	2.751	1.352
Posizione finanziaria netta	8.600	2.804	4.851	4.551	n.d.
Portafoglio ordini a fine esercizio	90.000	50.000	35.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	90.000	50.000	35.000	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	89	69	65	55	41
Dirigenti	3	-	-	-	-
Impiegati	22	24	16	13	6
Operai	64	45	49	42	35
Costo del personale	4.003	3.273	2.714	1.802	1.621

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	74,0	70,0	63,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	5,0	6,0
Edilizia industriale/logistica	26,0	25,0	31,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	60,0	55,0	65,0
Ristrutturazione	40,0	45,0	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 (%)
Mo.Re Srl - Studentato	Modena	Residenziale	2023	8.500	100,0
Albarella Srl Gruppo Marcegaglia - nr. 6 ville	Rosolina (RO)	Residenziale	2023	7.806	100,0
DS Smith Paper Italia Srl	Porcari (LU)	Industriale	2023	18.126	100,0
COOP Alleanza 3.0 Società Cooperativa	Anzola (BO)	Industriale	2023	3.900	100,0
Via Firenze (43 appartamenti), BSD Investments Srl	Castel Goffredo (MN)	Residenziale	2022	5.200	100,0

· 50 ·

Mingori

Nel 2023 cresce di quasi un terzo: del gruppo fa parte l'impresa marocchina Mituc (opere autostradali). Si affaccia al mercato dell'edilizia ricettiva e prevalgono (ma meno) le ristrutturazioni. Il conto economico vanta valori record (ad eccezione dell'utile netto).

Dopo il forte incremento del 2022, prosegue nell'ultimo esercizio la crescita del giro d'affari civilistico dell'impresa parmense (più 31,1 per cento) che permette a quest'ultima di guadagnare quattro posizioni in classifica.

Mingori è un'impresa familiare fondata nel 1895 e giunta alla quinta generazione: dal 2023 è diventata "società benefit".

Attiva esclusivamente in edilizia privata per conto terzi, concentra i propri cantieri nel Centro-Nord del Paese (in particolare Emilia-Romagna e Lombardia), sebbene fino allo scorso anno fosse presente una quota di ricavi internazionali dovuti alla realizzazione della sede della casa farmaceutica Teva Biotech a Ulm in Germania. Inoltre fa parte del gruppo un'impresa controllata marocchina (Mituc) specializzata in opere infrastrutturali (soprattutto autostradali).

I ricavi nel 2023 riguardano al 41 per cento interventi di edilizia residenziale (in forte calo rispetto all'83 per cento dell'esercizio precedente), al 32 per cento terziaria/direzionale (salita rispetto al 6 per cento del 2022), al 17 per cento industriale/logistica e al rimanente 10 per cento ricettiva (assente nel triennio precedente). Le opere di ristrutturazione continuano a prevalere sulle nuove realizzazioni benché in calo dal 64 al 57 per cento.

Come per il fatturato, il conto economico civilistico 2023 registra valori record per l'ebitda (cresciuto del 32,1 per cento) e l'ebit (più 61,7 per cento) ma non per l'utile netto, in calo del 27,2 per cento.

A livello di stato patrimoniale la posizione finanziaria netta si conferma attiva per il secondo anno consecutivo, pur peggiorata del 74,5 per cento, men-

tre il capitale netto si incrementa del 51,6 per cento. Il trend positivo non sembra destinato a interrompersi visto che il portafoglio ordini a fine 2023 risulta cresciuto del 31,3 per cento grazie a numerose nuove commesse tra cui: a Modena un nuovo punto vendita di Esselunga da 6 mila mq (28 milioni), a Parma l'ampliamento degli headquarter di Mahle Aftermarket Italy (16,5 milioni) e del gruppo italiano di cosmetica Davines (5 milioni), oltre che la riqualificazione dell'ex-"Casa dell'Agricoltore" nella struttura ricettiva "Palazzo Parma" su progetto della società giapponese Kengo Kuma & Associates, la cui apertura è prevista per il 2026 (24 milioni).

Nonostante la riduzione dei dirigenti da tre a due, la forza lavoro cresce di due volte e mezzo rispetto al 2022 con un aumento del 93,7 per cento del costo del personale.

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

M **MINGORI**
Engineering & Building

SOCIETÀ: Mingori Srl

INDIRIZZO: Via Provesi, 3/A - 43123 Parma

SITO WEB: mingorisrl.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	47.102	35.931	13.414	13.192	19.723
(di cui all'estero, in %)	-	2,8	17,2	19,1	12,2
Valore della produzione nella sola edilizia privata	47.102	35.931	13.414	13.192	19.723
(di cui all'estero, in %)	-	2,8	17,2	19,1	12,2
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	2.594	1.963	496	170	877
Ebit	2.493	1.542	435	114	827
Utile al netto delle imposte	960	1.319	176	-141	41
Patrimonio netto	2.624	1.731	419	238	381
Posizione finanziaria netta	- 1.256	-4.917	4.381	2.333	1.751
Portafoglio ordini a fine esercizio	63.000	48.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	n.d.	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	63.000	48.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	n.d.	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	n.d.	18.000	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	n.d.	18.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	n.d.	-	n.d.	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	53	21	20	18	16
Dirigenti	2	3	3	-	-
Impiegati	35	15	15	15	14
Operai	6	3	2	3	2
Costo del personale	2.803	1.447	1.315	1.099	1.080

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	41,0	83,0	67,0
Edilizia ricettiva	10,0	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	32,0	6,0	23,0
Edilizia industriale/logistica	17,0	11,0	10,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	43,0	36,0	46,0
Ristrutturazione	57,0	64,0	54,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Esselunga Spa - Nuovo punto vendita	Modena	Terziario	2023	28.000	100,0
Immobiliare Beneficium - Palazzo Parma	Parma	Ricettivo	2023	24.000	100,0
Davines Spa - Ampliamento Headquarter	Parma	Direzionale	2023	5.000	100,0
MAHLE - Nuovo Headquarter	Parma	Direzionale	2023	16.500	100,0
IBSA Group - Nuovo Headquarter	Lodi	Direzionale	2022	14.000	100,0
GEA Group - Ampliamento Headquarter	Parma	Industriale	2022	7.800	100,0

Edilimpianti Trieste

Impresa giovane (festeggia dieci anni) lavora soprattutto in conto terzi, è impegnata nell'immobiliare e cerca di mettere a frutto il saper fare nell'efficientamento energetico ottenuto con i lavori del "superbonus". Sono ottimi sia i dati reddituali che quelli patrimoniali.

L'unica realtà triestina in classifica prosegue il percorso di crescita che l'ha portata ad aumentare di quasi sei volte il giro d'affari civilistico negli ultimi quattro anni e, grazie a un più 48,6 per cento nel solo 2023, guadagna sette posizioni.

Edilimpianti Trieste, che festeggia quest'anno il decennale dalla fondazione, è attiva esclusivamente in edilizia privata residenziale concentrando i propri interventi nelle aree di Trieste e Cesena (dove ha una sede secondaria). L'80 per cento dei lavori è in conto terzi ai quali affianca un'attività immobiliare che svolge tramite Settimo Real Estate, società del gruppo.

Il grande sviluppo dimensionale dell'ultimo triennio ha beneficiato dell'importante impegno dell'impresa in opere di efficientamento energetico "superbonus" che hanno portato i lavori di ristrutturazione a pesare per il 60 per cento della produzione totale. Al core business nelle costruzioni Edilimpianti affianca differenziazioni sinergiche nella progettazione, realizzazione e manutenzione di impianti per l'edilizia (come suggerisce la ragione sociale), ma anche interventi di bonifica di manufatti in amianto. Il forte legame con il capoluogo giuliano è dimostrato dallo sviluppo di numerosi progetti finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione del territorio, alla coesione sociale e alla partecipazione attiva nella vita della città, compresa la dimensione sportiva, alla quale l'impresa partecipa in qualità di sponsor della Triestina Calcio, la Pallacanestro Trieste e delle squadre giovanili della Cus Trieste Basket.

Il conto economico civilistico nel 2023 mostra dati in grande crescita: infatti ebitda, ebit e utile netto

più che triplicano toccando in tutti e tre i casi i maggiori valori del quinquennio.

Anche a livello di stato patrimoniale l'andamento è più che positivo: la posizione finanziaria netta infatti è per la prima volta nel quinquennio attiva per poco meno di un milione e il capitale netto cresce di due volte e mezzo.

Il portafoglio ordini, che a fine 2023 ammonta a 35 milioni, può contare su nuove commesse quali: un intervento di efficientamento energetico e recupero facciate e Cesena da 2,3 milioni e, soprattutto, i lavori di ristrutturazione del complesso residenziale "Blue Palace" a Trieste che comprende 86 unità abitative disposte su 8 livelli (del valore di 31 milioni).

L'organico, che comprende quattro dirigenti, nell'ultimo anno cresce solo del 3,3 per cento nonostante il forte incremento delle dimensioni aziendali, ma il costo del personale subisce un aumento del 41,7 per cento.

Edilimpianti Trieste è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI ISO 45001:2018, UNI EN ISO 26000:2020 e del rating di legalità, è iscritta inoltre alla *white list* delle società non soggette a tentativi di infiltrazioni mafiose presso la prefettura di Trieste, oltre a redigere un codice etico.

SOCIETÀ: Edilimpianti Trieste Srl

INDIRIZZO: Strada di Fiume, 86 - 34149 Trieste

SITO WEB: edilimpiantitrieste.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	46.904	31.563	28.943	8.188	8.165
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	46.904	31.563	28.943	8.188	8.165
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0
Ebitda	12.703	3.879	3.844	366	445
Ebit	12.317	3.711	3.573	234	391
Utile al netto delle imposte	6.150	1.805	1.598	61	213
Patrimonio netto	10.164	4.013	2.338	740	679
Posizione finanziaria netta	- 939	2.386	9.697	5.874	2.974
Portafoglio ordini a fine esercizio	35.000	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	155	150	128	101	41
Dirigenti	4	4	3	1	1
Impiegati	50	50	45	25	10
Operai	101	96	80	75	30
Costo del personale	2.754	1.943	2.446	2.156	1.078

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	n.d.	40,0	40,0
Ristrutturazione	n.d.	60,0	60,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ristrutturazione Blue Palace	Trieste	Residenziale	2023	31.000	100,0
Superbonus	Cesena	Residenziale	2023	2.252	100,0
Superbonus Condominio Casabella 6/7	Cesena	Residenziale	2022	2.088	100,0
Superbonus Condominio Casabella 8/9	Cesena	Residenziale	2022	1.988	100,0
Superbonus via Udine 13/15	Trieste	Residenziale	2022	15.000	100,0

• 52 •

Teicos UE

Nuova in classifica è fortemente diversificata rispetto alla sola costruzione e da Milano è sbarcata due anni fa a Roma. Nell'edilizia privata la residenziale è del tutto prevalente. L'indebitamento finanziario è oggi interamente coperto dal capitale netto.

L'impresa milanese fa il suo esordio in classifica in 52ª posizione grazie a uno sviluppo che le ha permesso di moltiplicare di oltre sei volte e mezzo la cifra d'affari civilistica dal 2020 (più 29,7 per cento nel solo ultimo esercizio).

Fondata a Milano nel 1995 da Giorgio Albinati e Guido Hugony sotto forma di società in accomandita semplice specializzata in coperture, oggi Teicos è un gruppo diversificato attivo nello sviluppo di iniziative immobiliari tramite Re-Space (divisione nata nel 20024), nella progettazione, installazione e manutenzione di impianti termici, elettrici e fotovoltaici (dal 2021) e nell'industrializzazione del cantiere tramite soluzioni modulari prefabbricate con la divisione CorTech (dal 2022). Inoltre nel 2022 ha aperto una sede romana per sviluppare l'attività nel Centro Italia.

L'impresa opera esclusivamente in edilizia, ma avendo incrementato nel 2023 la quota di ricavi da clienti pubblici dall'1 al 5 per cento anche grazie a contratti ottenuti tramite il consorzio Arco Lavori come per esempio la realizzazione del Museo Nazionale della Resistenza di Milano progettato dalla società svizzera Herzog & de Meuron. Inoltre, prestigioso è anche l'appalto per il restyling (in collaborazione con la società di comunicazione esterna IGPDcaux) delle stazioni Spagna, Cipro, Ottaviano e San Giovanni della Metro A di Roma in vista del Giubileo 2025.

I ricavi nel privato (al 100 per cento nelle ristrutturazioni) riguardano al 90 per cento lavori di edilizia residenziale, mentre il rimanente 10 per cento è relativo al settore terziario/direzionale.

Il conto economico civilistico 2023 registra lievi riduzioni di ebitda ed ebit (rispettivamente meno 0,3

e meno 1,8 per cento) ma un importante incremento del 20,2 per cento dell'utile netto.

A livello di stato patrimoniale, l'indebitamento finanziario netto si riduce del 22,6 per cento risultando (al contrario di quanto accadeva nell'esercizio precedente) totalmente coperto dal capitale netto cresciuto del 52,9 per cento.

Il portafoglio ordini si incrementa del 9,1 per cento ma è limitato a 12 milioni in valore assoluto. Tra i contratti firmati nel 2023 l'impresa segnala a Milano i lavori di efficientamento energetico del condominio "Torre 3" di Ca' Granda (6,7 milioni) e a Settimo Milanese (MI) del condominio "via Ciniselli" (3,3 milioni).

La forza lavoro, che tradizionalmente comprende un unico dirigente, si incrementa nel 2023 del 23,1 per cento, ma il costo del personale si alleggerisce dell'1,4 per cento.

Teicos UE possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, adotta il modello organizzativo D.Lgs. 231/2001, è iscritta all'Albo Nazionale dei Gestori Ambientali categoria 10 B classe D e redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2023 è revisionato da Deloitte.

SOCIETÀ: TeicosUE Srl

INDIRIZZO: Via Enrico Caviglia, 3 - 20139 Milano

SITO WEB: teicosgroup.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	49.085	40.686	23.989	7.406	6.823
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	46.631	40.279	23.510	6.517	5.663
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	46.631	40.279	23.510	6.517	5.663
Ebitda	5.263	5.279	4.435	1.016	1.135
Ebit	4.803	4.890	4.050	578	746
Utile al netto delle imposte	2.901	2.414	1.814	381	538
Patrimonio netto	8.390	5.489	3.433	2.338	1.395
Posizione finanziaria netta	5.110	6.604	3.001	2.328	975
Portafoglio ordini a fine esercizio	12.000	11.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	48	39	22	16	15
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	28	20	12	8	7
Operai	20	19	20	8	8
Costo del personale	3.510	3.960	2.022	721	410

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	95,0	99,0	98,0
Edilizia pubblica	5,0	1,0	2,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	90,0	95,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	10,0	5,0	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	-
Ristrutturazione	100,0	100,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Via Ciniselli, Settimo M.se	Settimo Mse (MI)	Residenziale	2023	3.323	100,0
Ca ' Granda TORRE 3	Milano	Residenziale	2023	6.653	100,0
Cascina Monluè	Milano	Residenziale	2021	5.682	100,0
Ca ' Granda TORRE 1, 5, 6	Milano	Residenziale	2021	16.064	100,0
Condominio via Sammartini 65	Milano	Residenziale	2022	1.823	100,0

· 53 ·

Costruzioni Iannini

Aumenta ulteriormente il fatturato di due terzi ma sembra aver accantonato il mercato delle infrastrutture. Nell'edilizia residenziale si specializza nell'efficientamento energetico.

A livello reddituale il bilancio 2023 è da record e la capitalizzazione pure.

L'impresa aquilana, dopo aver esordito lo scorso anno grazie a un balzo dimensionale, guadagna in questa edizione ben 11 posizioni in classifica beneficiando di un incremento della cifra d'affari civilistica del 64,6 per cento, solo in parte attenuato dalla riduzione della quota in edilizia privata dal 91,7 all'87,5 per cento.

Fondata come ditta individuale dall'architetto Eliseo Iannini nel 1984 a L'Aquila, nei primi anni affianca all'attività edile (al 12,5 per cento per clienti pubblici nel 2023) quella nelle infrastrutture, che recentemente sembra però essere stata accantonata.

Durante la sua storia l'impresa ha saputo aggiudicarsi alcune importanti commesse nel settore pubblico tra le quali spiccano la ristrutturazione del forte spagnolo cinquecentesco de L'Aquila (danneggiato dal sisma del 2009), il centro multi-transporto internazionale di Venezia, il Parco della Musica e della Cultura di Firenze e la sede romana dell'Agenzia Spaziale Italiana.

Al core business nelle costruzioni il gruppo affianca dagli anni '90 due realtà industriali: Ziaca, fondata nel 1990 e attiva nella zincheria, e Ziaca 2, costituita nel 1997 e impegnata nel settore metalmeccanico.

L'impegno della società nell'edilizia residenziale (soprattutto per opere di efficientamento energetico) si conferma predominante, concentrando il 98,8 per cento dei ricavi da clienti privati, mentre il restante 1,2 per cento riguarda interventi nel terziario/direzionale.

Il conto economico civilistico 2023, oltre a evidenziare un'importante crescita di fatturato, può vantare numeri record a livello reddituale: l'ebitda,

l'ebit e l'utile netto aumentano infatti di tre volte e mezzo nell'ultimo anno.

Lo stesso discorso vale per lo stato patrimoniale che mostra per la prima volta nel quinquennio una posizione finanziaria netta attiva (pur solo per 93 mila euro) e un capitale netto due volte e mezzo superiore a quanto registrato nell'esercizio precedente.

Il portafoglio ordini (per il 45,5 per cento in edilizia privata) nel 2023 si incrementa del 30,6 per cento grazie a nuove commesse due volte e mezzo maggiori rispetto al 2022.

Tra i contratti firmati nell'ultimo esercizio per clienti privati l'impresa segnala solamente un intervento di riqualificazione energetica di un complesso residenziale a L'Aquila del valore di 4,3 milioni.

La forza lavoro, che vede i dirigenti salire da uno a due, cresce nel 2023 del 20,3 per cento con un aumento del costo del personale dell'8,9 per cento. Costruzioni Iannini è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000:2014 e UNI PdR 125:2022, implementa il modello di organizzazione, gestione e controllo 231, ha ottenuto il rating di legalità, è iscritta alla *white list* della prefettura de L'Aquila e redige un codice etico.



SOCIETÀ: Costruzioni Iannini Srl

INDIRIZZO: Via dell'Industria, snc - Nucleo Ind. Bazzano - 67100 L'Aquila

SITO WEB: gruppоиannini.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	52.983	32.193	13.881	9.639	13.777
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	46377	29.535	13.403	8.812	12.755
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	12.095	3.439	864	50	797
Ebit	11.874	3.288	853	50	475
Utile al netto delle imposte	8.277	2.422	553	87	174
Patrimonio netto	13.361	5.134	2.712	2.159	2.071
Posizione finanziaria netta	- 93	3.156	4.432	4.126	2.383
Portafoglio ordini a fine esercizio	122.955	94.161	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	55.864	18.205	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	77.646	31.138	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	8.426	2.944	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	89	74	74	85	45
Dirigenti	2	1	1	-	-
Impiegati	26	22	17	17	17
Operai	61	51	56	68	28
Costo del personale	3.880	3.562	3.330	3.152	4.379

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	87,5	91,7	96,6
Edilizia pubblica	12,5	8,3	3,4
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	98,8	96,4	95,6
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	1,2	3,6	4,4
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 (%)
Consorzio Via Lucchino	L'Aquila	Residenziale	2023	4.330	100,0
Condominio Le Badie	Prato	Residenziale	2021	9.631	49,0
Condominio Angizia	Avezzano (AQ)	Residenziale	2022	4.291	100,0
Condominio Vema	Carsoli	Residenziale	2022	4.448	100,0
Condominio San Marco	Venezia	Residenziale	2022	1.710	100,0
Condominio Cairoli	L'Aquila	Residenziale	2021	6.592	100,0

· 54 ·

Nigro & C. Costruzioni

Leader in un mercato sguarnito come quello toscano opera per metà nel mercato terziario/direzionale ma anche per un terzo nell'industriale/logistico. Nel conto economico 2023 i dati reddituali si riducono a fronte dei valori record del 2022. Il portafoglio ordini cresce di un terzo.

Dopo due anni di forte incremento dimensionale, nel 2023 l'impresa pratese perde 24 posizioni in classifica scontando una riduzione della cifra d'affari civilistica del 27,4 per cento.

Nigro & C. Costruzioni nasce nel 2006 a Prato su iniziativa dell'imprenditore calabrese Giovanni Nigro che la affianca all'impresa individuale costituita sei anni prima. L'attività si concentra esclusivamente nel settore privato (fino al 2021 era presente una marginale quota di edilizia pubblica che negli ultimi due anni sembra essere stata accantonata) in cui l'impresa opera sia per conto terzi che in minor parte in conto proprio, come dimostra il 5 per cento di ricavi relativi allo sviluppo immobiliare. La società è presente a livello nazionale, presidiando in particolare il mercato toscano dove si pone sempre più tra i player di riferimento (soprattutto nella ormai sguarnita piazza fiorentina), ma anche avvicinandosi più recentemente al ricco mercato milanese.

Il settore di riferimento è il terziario/direzionale, che pesa per la metà del fatturato 2023, seguito dall'industriale/logistico (38 per cento) e del residenziale (12 per cento). Da non dimenticare l'attività nella realizzazione di impianti sportivi dove Nigro & C. si segnala per la costruzione del prestigioso centro d'allenamento "Viola Park" per conto della Fiorentina a Bagno a Ripoli (FI) su progetto dell'architetto Marco Casamonti. Nel 2023 i lavori di ristrutturazione risultano marginali rispetto alle nuove realizzazioni, salite dall'80 all'85 per cento dei ricavi.

Il conto economico civilistico 2023 evidenzia un calo dei dati reddituali rispetto ai valori record del 2022: l'ebitda si riduce del 16,2 per cento, l'ebit del 16,6 per cento e l'utile netto del 56,5 per cento.

A livello finanziario l'indebitamento netto subisce un aumento del 50,1 per cento provocando un incremento del rapporto debt equity (da 1,67 a 2,21) solo in parte attenuato dalla crescita del patrimonio netto del 13,6 per cento.

I contratti acquisiti nel 2023, in aumento di un terzo rispetto all'esercizio precedente, provocano un incremento del portafoglio ordini del 32,3 per cento. Tra essi l'impresa segnala: a Empoli (FI) la riqualificazione dell'ex-area industriale Vitrum, dove realizzerà un complesso immobiliare formato da 13 edifici di quattro piani che ospiteranno unità abitative e volumetrie a uso terziario (13 milioni); a Milano la riqualificazione di un ex-capannone industriale in un complesso abitativo (5 milioni) e a Montemurlo (PO) un punto vendita Eurospin (5 milioni).

La riduzione del giro d'affari provoca un calo della forza lavoro (che comprende un solo dirigente) del 13,3 per cento con conseguente diminuzione del costo del personale del 17,1 per cento.

Nigro & C. Costruzioni è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e ISO 37001:2016, ha ottenuto il rating di legalità, è nella *white list* della prefettura di Prato delle società non soggette a infiltrazioni mafiose 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	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	45.236	62.309	45.101	31.847	31.568
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	45.236	62.309	43.391	30.423	30.091
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.886	2.250	1.294	2.042	962
Ebit	1.719	2.060	2.201	1.897	833
Utile al netto delle imposte	689	1.584	1.203	923	306
Patrimonio netto	5.765	5.076	4.155	2.808	1.985
Posizione finanziaria netta	12.738	8.488	10.905	9.938	3.674
Portafoglio ordini a fine esercizio	132.288	100.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	132.288	94.500	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	60.000	50.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	60.000	45.000	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	26	30	35	31	30
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	11	11	12	11	10
Operai	14	18	22	19	19
Costo del personale	1.135	1.369	1.532	1.370	1.339

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	95,0	98,0	97,0
Edilizia pubblica	-	-	2,0
Immobiliare	5,0	2,0	1,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	12,0	10,0	18,0
Edilizia ricettiva	-	-	2,0
Edilizia terziaria/direzionale	50,0	55,0	44,0
Edilizia industriale/logistica	38,0	35,0	34,0
Altro (specificare)	-	-	2,0
Nuovo	85,0	80,0	67,0
Ristrutturazione	15,0	20,0	33,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Vitrum Srl	Empoli	Residenziale	2023	13.000	100,0
PGT Srl	Milano	Trasformazione	2023	5.000	100,0
Eurospin	Montemurlo	Gda	2023	5.000	100,0
Nuova Pignone srl	Firenze	Industriale	2022	3.846	100,0
Emmegel Srl	Firenze	Logistica	2022	8.990	100,0
Il Poggino	San Giuliano Terme	Gda	2022	20.000	100,0

• 55 •
Editel

Il fatturato 2023 rimbalza dopo una leggera riduzione. Opera per un terzo nell'edilizia terziaria/direzionale e per una percentuale poco inferiore nell'industriale/logistica. Le prestazioni reddituali dello scorso anno più che raddoppiano. Il capitale netto cresce di oltre la metà.

Dopo il lieve calo del 2022 l'impresa del Cuneese incrementa la cifra d'affari civilistica del 48,7 per cento guadagnando sei posizioni in classifica pur in presenza di una quota di ricavi nella sola edilizia privata ridotta dall'87,5 all'86,5 per cento.

Editel, il cui amministratore delegato ricopre anche la carica di presidente di Ance Cuneo, nasce nel 1981 a Nucetto (CN) e si specializza in opere edili (solamente per il 13,5 per cento per clienti pubblici) concentrando l'attività tra Piemonte e Lombardia, anche tramite le sedi secondarie a Torino e Milano. Nel 2023 il settore predominante si conferma il terziario/direzionale, ma con una quota sui ricavi in edilizia privata ridotta dal 53,6 al 34 per cento, seguito da industriale/logistico (30 per cento) e residenziale (6 per cento), oltre al settore dell'energia, che pesa per il 15 per cento.

La società può contare sulla stretta collaborazione di due importanti partner tecnologici: Csei, un consorzio di cui Editel è socia al 25 per cento specializzato in servizi di impiantistica, trattamento aria e fluidi, carpenteria e tubistica e Rinedi, un'azienda partecipata al 50 per cento dedicata allo sviluppo delle energie rinnovabili.

Il conto economico civilistico 2023, oltre al giro d'affari record, può vantare i maggiori dati reddituali del quinquennio con ebitda ed ebit incrementati di due volte e mezzo e l'utile netto più che raddoppiato.

Lo stato patrimoniale, dopo aver registrato nel 2022 una posizione finanziaria netta attiva per la prima volta nei cinque anni in esame, torna a evidenziare

una situazione debitoria totalmente coperta dal capitale netto cresciuto del 56,4 per cento

La riduzione delle nuove acquisizioni del 20,2 per cento provoca una contrazione del portafoglio ordini del 9,5 per cento ma con un incremento della quota in edilizia privata dal 65 al 74,6 per cento.

Tra i contratti firmati dall'impresa nel 2023 si segnalano: la riqualificazione e bonifica di un impianto industriale in Val Susa (TO) (8,5 milioni); la costruzione di uno stabilimento a destinazione testing a Cuneo (9,8 milioni) e la ristrutturazione di un edificio per un nuovo poliambulatorio medico a Torino (4,5 milioni). L'organico, che comprende un solo dirigente, beneficia della crescita dimensionale dell'impresa incrementandosi del 7,2 per cento con un conseguente aumento proporzionale del costo del personale esattamente analogo.

Editel è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e SA 8000 oltre a redigere un codice etico. Il bilancio civilistico 2023 è revisionato dalla società Aleph Auditing.

SOCIETÀ: Editel Spa

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

SITO WEB: editelspa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	51.118	34.382	38.877	30.061	30.412
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	44.210	30.098	35.766	28.844	27.377
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	5.275	2.088	735	653	916
Ebit	5.000	1.836	475	357	570
Utile al netto delle imposte	2.751	1.241	583	375	390
Patrimonio netto	8.833	5.648	5.280	5.059	4.684
Posizione finanziaria netta	6.523	- 782	2.957	1.008	2.175
Portafoglio ordini a fine esercizio	59.720	65.972	37.380	35.100	41.350
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	44.565	42.881	27.900	31.820	38.456
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	49.300	61.785	24.713	20.740	21.458
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	39.580	40.160	18.525	19.300	18.669
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	89	83	82	83	82
Dirigenti	1	1	1	1	2
Impiegati	33	32	31	33	31
Operai	55	50	50	49	49
Costo del personale	5.078	4.738	4.578	4.137	4.449

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	86,0	88,0	92,0
Edilizia pubblica	14,0	12,0	8,0
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	6,0	2,5	5,0
Edilizia ricettiva	-	-	28,0
Edilizia terziaria/direzionale	34,0	53,6	27,0
Edilizia industriale/logistica	30,0	42,5	39,0
Altro (specificare) Energia	15,0	-	1,0

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 per nuovo poliambulatorio medico	Torino	Sanitario	2024	4.500	100,0
Riqualficazione e bonifica impianto industriale	Val Susa	Industriale	2023	8.500	100,0
Costruzione fabbricato ind.le a destinazione testing	Cuneo	Industriale	2023	9.800	100,0
Realizzazione cabina primaria	Torino	Industriale	2022	6.845	100,0
Opere civili per realizzazione c.le di cogenrazione	Cuneo	Industriale	2022	6.700	100,0

• 56 •
Mega

Cresciuta a tappe forzate nell'ultimo quinquennio si segnala per un uso virtuoso del BIM, fa parte del consorzio stabile Pangea e opera solo nelle ristrutturazioni edilizie. La redditività evidenzia indici quasi raddoppiati con patrimonializzazione e capitalizzazione in miglioramento.

L'impresa abruzzese fa il suo esordio in classifica in 56° posizione grazie alla forte crescita che le ha permesso di passare dai 564 mila euro fatturati nel 2020 ai quasi 44 milioni dell'ultimo esercizio (più 83 per cento nel solo 2023).

Mega nasce nel 2015 a San Giovanni Teatino (CH), è collegata alla società di progettazione e direzione lavori Gaspare Verna il cui titolare è socio dell'impresa, oltre a far parte del consorzio stabile Pangea, specializzato in opere pubbliche. Essa è attiva sul territorio regionale dove si è sviluppata nel triennio grazie a interventi di riqualificazione energetica finanziati dal superbonus 110%. Non a caso la totalità dei ricavi riguarda opere di ristrutturazione edilizia in campo residenziale.

L'impresa nei suoi lavori si avvale di un sistema di gestione integrata BIM che le permette di costruire un processo di realizzazione dell'opera partendo dall'analisi dei requisiti del committente e dei fattori di contesto, proseguendo nella progettazione architettonica, strutturale e impiantistica (anche con l'ausilio della realtà aumentata), quindi affiancando l'attività in cantiere, arrivando fino al collaudo e alla consegna.

Il conto economico civilistico 2023 evidenzia accanto alla crescita di fatturato un generale marcato miglioramento della redditività: ebitda ed ebit infatti raddoppiano nell'ultimo esercizio e l'utile netto cresce del 40,9 per cento, toccando in tutti e tre i casi i più elevati valori della breve storia societaria.

Lo stato patrimoniale nell'ultimo anno vede l'indebitamento finanziario netto quasi azzerarsi (solamente 1,5 mila euro) e il capitale netto più che raddoppiare.

Nel 2023 Mega non può contare su nuovi contratti acquisiti avendo in portafoglio numerosi interventi superbonus ottenuti nel biennio precedente tra le province di Chieti e Pescara: i dodici progetti segnalati dall'impresa nel suo questionario sommano un valore di 13,2 milioni e vanno da un minimo di 800 mila euro a un massimo di 1,6 milioni.

Come per il giro d'affari anche l'organico ha avuto un forte impulso dal 2020 al 2023, passando da 6 a 108 dipendenti (più 21,3 per cento nell'ultimo anno) pur confermando l'assenza di dirigenti e incrementando di oltre 18 volte il costo del personale (più 39,3 per cento del 2023).

Mega è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2018, UNI EN ISO 45001:2015, SA 8000:2014 e UNI EN ISO 30415:2021, è in corso di certificazione EMAS4, UNI/PdR 125:2022 e UNI EN ISO 37001:2016 e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Mega Spa

INDIRIZZO: Via Aterno, 144 - 66020 San Giovanni Teatino (CH)

SITO WEB: megacostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	43.975	24.029	3.395	564	807
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	43.975	24.029	3.395	564	726
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	15.634	7.834	1.519	- 10	41
Ebit	15.412	7.719	1.505	- 19	40
Utile al netto delle imposte	6.962	4.941	1.027	- 22	27
Patrimonio netto	13.045	6.076	1.165	94	96
Posizione finanziaria netta	2	540	n.d.	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	108	89	6	6	4
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	7	7	6	6	4
Operai	101	82	-	-	-
Costo del personale	2.261	1.372	111	124	108

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	100,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	-	-	-
Ristrutturazione	100,0	100,0	100,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Condominio Verna	Pescara	Residenziale	2022	1.245	100,0
Condominio Scioletti	Pescara	Residenziale	2022	1.541	100,0
Condominio Meale	Pescara	Residenziale	2021	1.091	100,0
Condominio Viskovic	Pescara	Residenziale	2021	1.049	100,0
Condominio Gardenia	Lanciano (CH)	Residenziale	2021	1.551	100,0

· 57 ·

Brancaccio Costruzioni

Esordisce in classifica una delle più blasonate imprese napoletane con un incremento del fatturato vicino ai due terzi. Nell'edilizia dominano gli interventi di efficientamento energetico (anche in virtù delle agevolazioni "superbonus"). Tutti record i dati del bilancio 2023.

Grazie a un incremento del valore della produzione del 60,4 per cento e a un aumento della quota in edilizia privata dall'81,6 all'82,9 per cento, l'impresa napoletana fa il suo esordio in classifica in 57ª posizione.

Brancaccio Costruzioni, fondata a Napoli nel 1956, è un'impresa familiare specializzata in edilizia (per l'8 per cento pubblica) che esprime dal 2022 il presidente di Ance a livello nazionale. Pur avendo negli anni realizzato numerose opere infrastrutturali tra cui acquedotti, strade, linee metropolitane e ferroviarie, porti e interporti, nel 2023 l'attività nel civile è ridotta al 9 per cento dei ricavi.

L'attività per clienti privati (tra i quali sono comprese società quotate come per esempio Leonardo) nel 2023 è concentrata al 60 per cento in lavori di edilizia residenziale, al 28 per cento nel terziario/direzionale, all'11 per cento nell'industriale/logistico e ferroviario e per il restante un per cento in edilizia museale, settore nel quale ha terminato nel 2022 il restauro per conto di Intesa Sanpaolo di "Palazzo Piacentini" (su progetto di aMDL Circle), sede napoletana (della quarta) delle Gallerie d'Italia. Gli interventi di ristrutturazione predominano nettamente sulle realizzazioni ex-novo con quote rispettivamente dell'85 e 15 per cento anche per via dei numerosi interventi di efficientamento energetico "superbonus" effettuati nell'ultimo triennio.

Il conto economico civilistico 2023, oltre al maggiore giro d'affari del quinquennio, registra valori record nei diversi dati reddituali: l'ebitda cresce di tre volte e mezzo, mentre ebit e utile netto più che triplicano.

A livello di stato patrimoniale la posizione finanziaria netta si conferma (come per il resto del quin-

quennio) attiva e migliora del 58,8 per cento e il capitale netto quasi raddoppia.

Il portafoglio ordini a fine 2023, che raggiunge i 279 milioni, evidenzia una quota in edilizia privata del solo 30,8 per cento. Tra i contratti recentemente acquisiti dall'impresa si segnalano per conto di Grandi Stazioni la manutenzione delle stazioni ferroviarie di Napoli Centrale, Bari Centrale e Palermo Centrale (commessa da 50,9 milioni, 41 per cento la quota di pertinenza di Brancaccio Costruzioni), oltre che di quelle di Torino Porta Nuova, Genova Brignole e Genova Piazza Principe (40,9 milioni e quota del 50 per cento).

Dopo la riduzione del 2022, nell'ultimo esercizio l'organico torna a crescere del 13 per cento (pur dimezzando i dirigenti da due a uno) con un incremento del 16,3 per cento del costo del personale.

Brancaccio Costruzioni è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, ISO 37001, SA 8000, ISO 50001, ISO 30415, ISO 20400, ha ottenuto tre stelle di rating di legalità, aderisce al Global Compact dell'ONU e redige un codice etico.



SOCIETÀ: Brancaccio Costruzioni Spa

INDIRIZZO: Via Michele Tenore, 14 - 80137 Napoli

SITO WEB: brancacciospa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	52.444	32.702	30.768	20.011	18.128
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata (*)	43.470	26.671	26.670	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	17.510	4.881	2.292	1.926	1.482
Ebit	14.419	4.566	1.902	1.664	1.332
Utile al netto delle imposte	8.936	2.963	1.290	1.119	888
Patrimonio netto	17.956	9.426	6.737	5.647	3.638
Posizione finanziaria netta	- 6.079	- 3.828	- 500	- 480	- 796
Portafoglio ordini a fine esercizio	279.000	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata (*)	86.000	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	113	100	115	79	n.d.
Dirigenti	1	2	2	2	n.d.
Impiegati	38	30	30	27	n.d.
Operai	74	68	83	50	n.d.
Costo del personale	5.318	4.571	4.955	3.319	3.217

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	82,9	81,6	86,7
Edilizia pubblica	8,1	9,4	6,3
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica (**)	-	-	-
Infrastrutture	9,0	9,0	7,0
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	60,0	27,0	15,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	28,0	32,0	33,0
Edilizia industriale/logistica e ferroviaria	11,0	12,0	15,0
Edilizia Museale	1,0	29,0	37,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	15,0	14,0	32,0
Ristrutturazione	85,0	86,0	68,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Grandi Stazioni Spa - Manutenzione delle Stazioni ferroviarie di Napoli Centrale, Bari Centrale e Palermo Centrale - NABA	Napoli - Bari - Palermo	Industriale/ logistica e ferroviaria	2024	50.900	41,0
Grandi Stazioni Spa - Manutenzione delle Stazioni ferroviarie di Torino Porta Nuova, Genova Brignole e Genova Piazza Principe - TOGE2	Torino - Genova	Industriale/ logistica e ferroviaria	2024	40.850	50,0
Lavori Superbonus - Miglioramento sismico ed energetico - CARAVAGGIO	Napoli	Residenziale	2022	7.734	100,0
Lavori Superbonus - Miglioramento sismico ed energetico - MIRANDA3	Napoli	Residenziale	2022	5.364	100,0

· 58 ·

MAK Costruzioni

L'edilizia privata vale oltre due terzi del fatturato e si avvale della società immobiliare MAK Invest. Ha emesso il suo primo minibond per avviare cantieri pubblici con ricorso al Pnrr. I dati reddituali sono i migliori del quinquennio e l'indebitamento finanziario non desta preoccupazioni.

Dopo un calo nel 2022 l'impresa trentina torna a crescere quasi raddoppiando il giro d'affari civilistico 2023 e incrementando la quota di fatturato in edilizia privata dal 60 al 67,6 per cento.

MAK Costruzioni fu fondata a Lavis (TN) nel 2004 dall'imprenditore Mirco Pellegrini e si specializza in opere edili (per un terzo per clienti pubblici) lavorando sia in conto terzi che in conto proprio tramite la società immobiliare del gruppo, MAK Invest.

Lo scorso dicembre l'impresa ha annunciato l'emissione del suo primo minibond da un milione (con scadenza 2030) contratto con Mediocredito Trentino-Alto Adige. Esso ha l'obiettivo di finanziare l'avvio di alcuni cantieri pubblici legati al Pnrr, in particolare quello relativo al *hub* di interscambio della mobilità presso l'ex-Sit di Trento.

L'attività dell'azienda si concentra in ambito locale in Trentino, ma non mancano alcune esperienze nel resto del Nord Italia. L'edilizia residenziale nel 2023 rappresenta il 90 per cento dei ricavi da clienti privati (era il 51 per cento nel 2022), mentre il restante 10 per cento si divide tra industriale/logistico (9,2 per cento) e terziario/direzionale (0,8 per cento). Contrariamente a quanto registrato nel triennio precedente, gli interventi di ristrutturazione prevalgono sulle nuove costruzioni con un rapporto di 70 a 30.

Il conto economico civilistico 2023 mostra i migliori dati reddituali del quinquennio con ebitda e utile netto più che quadruplicati ed ebit quasi quintuplicato.

A livello di stato patrimoniale l'indebitamento finanziario netto risulta sì incrementato del 41,8 per cento ma si conferma limitato in valore assoluto e ampia-

mente coperto dal capitale netto che cresce del 76 per cento.

Le nuove commesse cresciute nel 2023 del 28,6 per cento fanno sì che il portafoglio ordini prosegua il trend positivo che ha caratterizzato tutti i cinque anni in esame con un incremento proporzionale, ma la quota in edilizia privata subisce un calo dal 64,3 al 53,8 per cento.

Tra i contratti firmati nel 2023 si segnalano: i lavori di ristrutturazione, riqualificazione energetica e architettonica del complesso residenziale "Residenza Bolghera" a Trento (2,7 milioni), altri interventi minori "ecobonus"/"sismabonus" in provincia di Trento per un valore totale di 6 milioni e la realizzazione di due nuovi serbatoi per il deposito del carburante per conto della società Firmin a Lavis (TN) (800 mila euro).

Pur in presenza di una decisa crescita aziendale l'organico aumenta solo dell'1,1 per cento dopo due anni di calo (e continua a non prevedere dirigenti) con un incremento del costo del personale del 3,2 per cento.

MAK Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, SA 8000 e UNI/PdR 125:2022 e inoltre 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	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	64.120	33.177	40.799	30.535	38.531
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	43.352	19.906	24.071	15.300	19.800
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	51,9	67,5	63,8	50,1	35,0
Ebitda	12.544	2.954	3.072	1.825	1.003
Ebit	12.199	2.570	2.680	623	330
Utile al netto delle imposte	7.450	1.745	1.808	443	1.688
Patrimonio netto	16.869	9.586	7.875	5.063	4.820
Posizione finanziaria netta	2.675	1.886	3.930	5.122	5.613
Portafoglio ordini a fine esercizio	180.000	140.000	98.474	83.700	82.500
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	96.800	90.000	43.000	35.000	33.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	90.000	70.000	40.000	35.000	50.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	56.000	38.000	25.000	15.000	20.500
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	95	94	110	123	117
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	40	35	37	38	33
Operai	55	59	73	85	84
Costo del personale	5.263	5.100	5.305	5.577	7.180

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	52,5	60,0	59,0
Edilizia pubblica	29,3	39,4	40,5
Immobiliare	17,8	-	-
Servizi	0,4	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	0,5
Altro (specificare)	-	0,6	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	90,0	51,0	43,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	0,8	23,0	28,0
Edilizia industriale/logistica	9,2	26,0	29,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	30,0	60,0	55,0
Ristrutturazione	70,0	40,0	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 (%)
Costruzione due nuovi serbatoi deposito carburanti a Lavis TN - Firmin Srl	Trento	Industria	2023	800	100,0
Lavori relativi al ecobonus - sismabonus 110% - Condomini diversi nella Provincia di Trento	Trento	Residenziale	2023	6.000	100,0
Ristrutturazione, riqualificazione energetica ed architettonica di edifici ecobonus a TN- sismabonus 110% - Residenza Bolghera	Trento	Residenziale	2023	2.650	100,0
Nuovo centro artigianale commerciale a TN - Makkani Srl	Trento	Terziario/direzionale	2022	8.500	100,0

· 59 ·

Sercos

Partendo dalla specializzazione in facilities management si evolve già nel 1993 diventando un general contractor che però opera solo nell'edilizia privata, per due terzi nelle ristrutturazioni. Punti di forza sono la crescita della posizione finanziaria netta attiva e della capitalizzazione.

Perde 19 posizioni in classifica l'impresa bergamasca (ma con sede legale a Milano) che sconta per il secondo anno consecutivo un calo della cifra d'affari civilistica 2023 del 13,2 per cento.

Sercos - Servizi Costruzioni è una realtà attiva dal 1986, quando fu fondata a Martinengo (BG) una società specializzata in *facilities management*. Pochi anni dopo, nel 1993, cambiò proprietà con l'acquisto da parte della famiglia Edossi aprendo all'ingresso di nuovi soci e dando inizio a un percorso che ha trasformato la società in un vero e proprio general contractor impegnato nella realizzazione di edifici per clienti privati: attività che oggi pesa per il 100 per cento dei ricavi.

L'impresa opera nel Nord Italia, concentrando sempre più i propri cantieri nel ricco mercato milanese, tanto che tutti i contratti recenti segnalati nel questionario riguardano lavori nel capoluogo lombardo. A differenza del triennio precedente, che vedeva il terziario/direzionale il settore di riferimento dell'impresa, nel 2023 quest'ultimo si riduce a una quota del solo 16 per cento dei ricavi, mentre l'edilizia residenziale sale dal 15 al 67 per cento e quella ricettiva, prima del tutto assente, sale al 17 per cento. Gli interventi di ristrutturazione si confermano prevalenti rispetto alle nuove costruzioni ma riducono l'incidenza sul fatturato dal 90 al 74 per cento.

Alla contrazione del giro d'affari corrisponde nel 2023 un calo generale dei dati reddituali (che nell'esercizio precedente avevano registrato i migliori valori del quinquennio): l'ebitda scende del 19,1 per cento, l'ebit del 19,4 per cento, mentre l'utile netto solamente dell'1,4 per cento.

Lo stato patrimoniale conferma la storica posizione finanziaria netta attiva di Sercos migliorandola ulte-

riormente del 28,2 per cento e registra un aumento del 10,6 per cento del capitale netto.

Tra i numerosi contratti acquisiti tra il 2023 e i primi mesi del 2024 l'impresa segnala a Milano: la realizzazione del complesso residenziale TownLife in Maggiolina per conto di Generali RE (29,7 milioni); la riqualificazione di Palazzo Branca e del Palazzo della Banca Commerciale in un hotel di 70 camere della catena Rosewood (26,4 milioni); la ristrutturazione per conto di Coima dell'edificio direzionale di 10 piani "via Tocqueville 13" (24,9 milioni); oltre a tre progetti abitativi per conto di Hines Italy. Nell'ordine: "The Eight", complesso progettato da Asti Architetti (23 milioni); "Villoresi 13", su progetto di DFA Partners (18,3 milioni) e "via Trivulzio 8", firmato Berretta Associati (13,4 milioni).

Nonostante il calo dimensionale l'organico si riduce solo del 2,3 per cento (e conferma la presenza di un dirigente) ma il costo del personale aumenta del 7,8 per cento.

Sercos è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018.



SOCIETÀ: SERCOS Servizi Costruzioni Spa

INDIRIZZO: Galleria del Corso, 2 - 20122 Milano

SITO WEB: sercos-spa.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	42.605	49.090	66.807	40.311	46.940
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	42.605	49.090	66.807	40.311	46.940
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	4.048	5.006	3.315	1.867	2.626
Ebit	3.908	4.847	3.111	1.720	2.498
Utile al netto delle imposte	2.779	2.819	2.222	1.268	1.783
Patrimonio netto	18.521	16.742	13.923	13.001	12.033
Posizione finanziaria netta	- 18.674	- 14.571	- 8.776	- 11.734	- 12.747
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	43	44	48	48	50
Dirigenti	1	1	2	2	2
Impiegati	20	18	18	18	18
Operai	22	25	28	28	30
Costo del personale	3.888	3.608	3.847	3.488	3.606

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	67,0	15,0	15,0
Edilizia ricettiva	17,0	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	16,0	85,0	85,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	26,0	10,0	10,0
Ristrutturazione	74,0	90,0	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 (%)
Via Tocqueville 13 - Coima	Milano	Terziaria/ direzionale	2024	24.900	100,0
Quartiere Maggiolina - Generali Spa	Milano	Residenziale	2023	29.700	100,0
Via Borgonuovo 2 - Borgonuovo Spa	Milano	Ricettivo	2023	26.400	100,0
Via Roncaglia 8 - Hines Italy Srl	Milano	Residenziale	2023	23.000	100,0

· 60 ·

Mengato

Si caratterizza per essere una società, molto antica, in nome collettivo. Lavora solo nell'edilizia privata (nuova) e nel Triveneto e non disdegna la crescita esterna anche diversificando l'attività. Quelli reddituali sono i migliori dati del quinquennio e per la prima volta il patrimonio è maggiore del debito.

L'unica società non di capitali in classifica (è infatti una snc, società in nome collettivo) prosegue il trend di crescita che ha caratterizzato l'intero quinquennio registrando nel 2023 un incremento della cifra d'affari del 32,3 per cento che non le impedisce però di perdere una posizione in classifica.

Mengato, nata a Camposampiero (PD) nel lontano 1899, è una realtà storica (tanto da presentarsi come la più antica impresa di costruzioni del Veneto) che negli ultimi anni ha attuato un'importante politica di sviluppo industriale sia per linee interne, diversificando l'attività in servizi immobiliari, contract, prefabbricazione, impiantistica e produzione di serramenti e isolanti, che per linee esterne tramite piccole operazioni di m&a circoscritte all'area padovana come le acquisizioni di Santinello Costruzioni nel 2017 e di Perin, società specializzata in domotica e impianti elettrici, nel 2020.

L'impresa opera esclusivamente in edilizia privata nel Triveneto suddividendo l'attività tra interventi nel settore ricettivo (che pesa sui ricavi 2023 per il 40 per cento), residenziale e industriale/logistico (entrambi con il 30 per cento). I cantieri riguardano solo nuove realizzazioni mentre sono del tutto assenti lavori di ristrutturazione.

Dal punto di vista reddituale l'impresa registra nel 2023 i migliori dati del quinquennio: l'ebitda cresce del 21,6 per cento, l'ebit del 28,2 e l'utile netto del 31,8 per cento.

A livello finanziario invece l'indebitamento netto migliora per la prima volta nei cinque anni in esame risultando finalmente totalmente coperto dal patrimonio netto cresciuto del 26,9 per cento.

Il portafoglio ordini in edilizia privata si espan-

de nell'ultimo esercizio del 16,4 per cento grazie a numerose nuove commesse tra cui si segnalano: i punti vendita Despar di Silandro (BZ) e Ali Supermercati di Padova e Treviso (rispettivamente per 4,9 e 2 milioni), un complesso residenziale a Mestre per conto di 2M Holding (4,3 milioni) e soprattutto il nuovo B&B Hotel Venezia Tronchetto, struttura ricettiva composta da 406 stanze, ristoranti, sale convention e una darsena fronte laguna, per un valore complessivo di oltre 50 mila mc, progettata dalla società di architettura locale H&A Associati (38 milioni).

Mengato possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 14001:2015, SA 8000:2014, UNI/PdR 125:2022 e F-GAS 4703/20 per le imprese che svolgono attività di installazione, riparazione, manutenzione e smantellamento di apparecchiature contenenti gas fluorurati, oltre ad aver ottenuto il rating di legalità una stella ++.



SOCIETÀ: Mengato snc di Mengato Enzo & C.

INDIRIZZO: Via San Marco, 25 - 35012 Camposampiero (PD)

SITO WEB: mengato.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	41.257	31.191	26.922	22.693	18.421
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	41.257	31.191	26.922	22.693	18.421
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.774	2.281	2.008	1.541	1.134
Ebit	2.054	1.602	1.045	1.172	762
Utile al netto delle imposte	1.314	997	816	624	552
Patrimonio netto	14.967	11.792	9.342	5.929	4.122
Posizione finanziaria netta	11.436	12.260	9.206	6.717	6.378
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	45.000	42.000	31.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	64.000	55.000	40.000	36.000	31.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	48.000	42.000	38.000	33.000	27.420
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	64.000	55.000	38.000	33.000	27.420
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	109	102	89	80	61
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	27	22	18	15	12
Operai	82	80	71	65	49
Costo del personale	6.124	4.917	4.326	3.925	2.865

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	30,0	50,0	60,0
Edilizia ricettiva	40,0	10,0	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	30,0	40,0	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 (%)
2M Holding	Mestre	Residenziale	2023	4.300	100,0
B&B Hotels	Venezia	Ricettivo	2023	38.000	100,0
Aspiag Service - DESPAR Triveneto	Silandro BZ	GDO	2023	4.900	100,0
Ali Supermercati spa	Padova-Treviso	GDO	2023	2.000	100,0
Segeco sas	Mirano	Residenziale	2023	2.350	100,0

• 61 •

Mario Neri

L'impresa ricomincia a crescere, di circa un terzo. Ha rapporti privilegiati con le maggiori aziende dell'automotive e della ceramica del distretto emiliano alle quali oltre alle costruzioni offre servizi differenziati. Triplica il valore della posizione finanziaria netta attiva.

Dopo la frenata del 2022 l'impresa modenese nell'ultimo anno torna a crescere registrando un aumento del 29,7 per cento del giro d'affari civilistico che non le impedisce però di scendere di quattro posizioni.

Mario Neri è una realtà familiare alla terza generazione le cui origini risalgono agli anni '20 quando venne fondata dal nonno degli attuali titolari Alfonso Neri, al quale nel 1933 succedette il figlio Mario che ne cambiò la denominazione in quella attuale. L'impresa opera esclusivamente per conto terzi in edilizia privata, concentrando i propri interventi in Emilia, area nella quale può vantare rapporti privilegiati con le maggiori realtà industriali del territorio, in particolare nei settori dell'automotive e della ceramica. Non a caso ben il 90 per cento dei ricavi deriva da lavori di edilizia industriale (mentre il restante 10 per cento è nel residenziale), annoverando tra i propri clienti nomi importanti quali: le case automobilistiche Ferrari, Lamborghini e Dallara, la motociclistica Ducati, i produttori di materiali edili Florim e Kerakoll, ma anche la multinazionale leader del *packaging* alimentare Tetra Pak.

Il gruppo affianca all'attività principale nelle costruzioni altri business differenziati quali interventi ecologici e ambientali, pulizie civili e industriali oltre che servizi di catering.

Se nel 2023 il fatturato torna a salire, i dati reddituali scontano al contrario cali del 5,4 per cento nell'ebitda, del 23,7 per cento nell'ebit e del 18,8 per cento nell'utile netto.

Lo stato patrimoniale civilistico invece non solo conferma la posizione finanziaria netta attiva che ha caratterizzato l'intero quinquennio, ma ne triplica il valore, mentre il capitale netto cresce del 10,9 per cento.

Tra i contratti recenti si segnalano nel 2023 l'ampliamento del paintshop di Lamborghini a Sant'Agata Bolognese (11 milioni) su progetto della società di ingegneria Politecnica, i nuovi uffici marketing e l'ampliamento del reparto meccanica GES (ora Scuderia Ferrari) a Maranello (MO), per un importo di 10 milioni, e nel 2024 l'ampliamento del magazzino logistico della citata Lamborghini (2,5 milioni), la riqualificazione di alcuni fabbricati industriali a Bologna per conto di Ducati (4,1 milioni), la ristrutturazione del terzo piano della palazzina direzionale di Ferrari (1,2 milioni) e il restauro di una villa padronale a Fiorano (MO) (1 milione).

All'aumento dei ricavi non corrisponde una crescita della forza lavoro (che continua a non contare dirigenti): al contrario il numero dei dipendenti cala del 4,4 per cento provocando una riduzione del costo del lavoro del 3,9 per cento.

L'impresa Mario Neri è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 45001:2018 e UNI EN ISO 14001:2015 e non redige un codice etico.



mario neri s.p.a.

SOCIETÀ: Mario Neri Spa

INDIRIZZO: Viale Indipendenza, 12/14 41122 Modena

SITO WEB: marioneri.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	41.236	31.797	36.366	28.611	23.632
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	41.236	31.797	36.366	28.611	23.632
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	3.379	3.571	3.406	329	261
Ebit	2.658	3.483	3.063	914	570
Utile al netto delle imposte	2.007	2.473	2.147	626	374
Patrimonio netto	14.817	13.361	11.113	9.071	8.526
Posizione finanziaria netta	- 9.729	- 2.828	- 1.788	- 4.801	- 317
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	218	228	206	209	221
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	30	30	29	32	36
Operai	188	198	177	177	185
Costo del personale	9.268	9.647	9.091	8.175	8.425

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	80,0	60,0	60,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	20,0	40,0	40,0
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 (%)
Ampliamento paintshop Lamborghini Spa	S.Agata Bolognese (BO)	Industriale	2023	11.000	100,0
Ampliamento meccanica GES Ferrari Spa	Maranello (MO)	Industriale	2023	5.000	100,0
Nuovi uffici marketing Ferrari Spa.	Maranello (MO)	Industriale	2023	5.000	100,0
Ampliamento warehouse magazzino logistico Lamborghini Spa.	S.Agata Bolognese (BO)	Industriale	2024	2.500	100,0
riqualificazione 4 fabbricati LOTTO 2 Ducati Motor Holding Spa	Bologna	Industriale	2024	2.000	100,0
Ristrutturazione di villa padronale	Fiorano (MO)	Restauro	2024	1.000	100,0
Ristrutturazione 3° Piano palazzina direzionale Ferrari Spa	Maranello (MO)	Terziario/direzionale	2024	1.150	100,0

• 62 •

Building

Specializzata nell'edilizia abitativa di alta gamma (e nella promozione immobiliare) cresce di quasi un terzo. Da Torino opera con sempre maggior successo a Milano. Nel 2023 i risultati reddituali sono i migliori del quinquennio anche grazie a un minor costo del personale.

Per il terzo anno consecutivo l'impresa di Torino aumenta la cifra d'affari civilistica del 27 per cento registrando il massimo valore del quinquennio, ma perde ugualmente due posizioni in classifica.

La storia di Building risale al 1958 con la nascita della ditta individuale Boffa Domenico - Impresa Edile, diventando nel 1983 società in nome collettivo e successivamente società di capitali (nel 1989 a responsabilità limitata e nel 1998 per azioni). Oggi il Gruppo Building (che si chiamava Dad & Son fino al settembre 2022) affianca all'attività nelle costruzioni quella di sviluppo immobiliare tramite Building RE, impegnata in importanti complessi residenziali quali Uptown a Torino, Garden in Town e Forrest in Town a Milano, ma anche la progettazione architettonica tramite la società Boffa Petrone & Partners. L'impresa è attiva esclusivamente in edilizia privata in Italia, concentrandosi sempre più sulla piazza milanese. Anche se in passato non sono mancate esperienze all'estero come un centro commerciale di 36 mila mq a San Pietroburgo nel 2008 e uno stand espositivo a Shenzhen nel 2018. L'87 per cento dei ricavi riguarda interventi di edilizia residenziale di alta gamma mentre il rimanente 13 per cento è dovuto a strutture ricettive.

Il conto economico 2023 non vanta solo un fatturato record ma anche i migliori dati reddituali dei cinque anni in esame: l'ebitda più che raddoppia, l'ebit quasi triplica e l'utile netto risulta 6 volte e mezzo maggiore che nel 2022.

Lo stato patrimoniale mostra un indebitamento finanziario netto ridotto del 3,2 per cento (per la pri-

ma volta nel quinquennio), mentre il capitale netto sconta un lieve calo dello 0,9 per cento dovuto alla distribuzione di 3,9 milioni di riserve.

Il portafoglio ordini cresce del 7,9 per cento nonostante un calo delle nuove commesse del 38 per cento. Tra i contratti acquisiti nell'ultimo anno si segnalano a Milano: Artown, riqualificazione di un ex fabbricato industriale in un edificio residenziale di tre piani su progetto dello studio DFA Partners in collaborazione con la società di architettura "di casa" Boffa Petrone & Partners e con l'intervento dell'artista Vincenzo Marsiglia (del valore di 6,5 milioni) e "Via Pizzi", un complesso abitativo formato da 31 appartamenti oltre ad aree *fitness* e *wellness* (da 17 milioni).

Nonostante la crescita dimensionale l'organico (che comprende un solo dirigente) nel 2023 si riduce del 21,7 per cento toccando il minimo degli ultimi cinque anni con un conseguente calo del costo del personale dell'11,9 per cento.

L'impresa Building non è ancora in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, ma redige un codice etico. Il bilancio civilistico 2023 è revisionato da BDO Italia.

SOCIETÀ: Building Spa

INDIRIZZO: Via Alfieri, 6 - 10121 Torino

SITO WEB: building.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	39.391	31.018	19.134	10.646	25.882
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	39.391	31.018	19.134	10.646	25.882
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ebitda	7.558	3.363	3.085	1.627	4.212
Ebit	6.805	2.459	2.283	874	3.406
Utile al netto delle imposte	3.672	554	738	- 7.861	739
Patrimonio netto	29.878	30.155	27.597	26.700	31.241
Posizione finanziaria netta	24.568	25.392	22.317	19.753	12.469
Portafoglio ordini a fine esercizio	138.255	128.078	87.561	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	138.255	128.078	87.561	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nell'esercizio	30.000	48.358	38.824	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	30.000	48.358	38.824	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	n.d.	n.d.
Numero dipendenti	18	23	24	22	23
Dirigenti	1	1	1	-	-
Impiegati	3	4	3	-	-
Operai	14	18	20	22	23
Costo del personale	1.284	1.458	1.201	866	1.042

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	87,0	100,0	100,0
Edilizia ricettiva	13,0	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	13,0	n.d.	n.d.
Ristrutturazione	87,0	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 (%)
Pezzotti40 - Store Twelve Srl	Milano	Residenziale	2023	6.500	n.d.
Pizzi - Store Twelve Srl	Milano	Residenziale	2023	17.000	n.d.
Artown - Urban Oasis Srl	Milano	Residenziale	2023	6.500	n.d.
Garden in Town - Garden in Town Spa	Milano	Residenziale	2022	17.858	n.d.
17024Varigotti - Plaza srl	Varigotti	Residenziale	2022	8.500	n.d.
Certosa - Cliente Privato	Milano	Residenziale	2022	19.000	n.d.
Villa Massara - Creare Building Srl	Alassio	Residenziale	2021	4.000	n.d.

· 63 ·

De Sanctis Costruzioni

Pur ancora prevalendo la realizzazione di infrastrutture l'edilizia privata aumenta di peso (soprattutto in termini di ristrutturazioni). Le strutture ricettive (studentati compresi) sono la tipologia in maggior sviluppo. Peggiorano i dati reddituali pendente una pronuncia della Cassazione.

L'impresa romana guadagna quest'anno sei posizioni poiché, nonostante una quota di ricavi relativi a lavori di edilizia privata scesa dal 31 al 29,8 per cento, la cifra d'affari civilistica 2023 registra una crescita del 43,2 per cento.

De Sanctis Costruzioni è una realtà storica, fondata a Napoli nel 1936 e inizialmente impegnata nelle opere di bonifica dei "Regi Lagni" nel Casertano. Nel 1980 diventò una società per azioni e nel 2008 trasferì la propria sede a Roma.

Alla prevalente attività nelle infrastrutture (che nel 2023 pesa per il 70,2 per cento sui ricavi) negli anni si è affiancata una consolidata esperienza in lavori edili sia per clienti privati che pubblici, sebbene nel biennio 2022-23 questi ultimi non abbiano prodotto ricavi (ma nel 2021 pesavano per il 18,8 per cento).

Nel solo settore privato l'attività prevalente riguarda la realizzazione di strutture ricettive (hotel ma anche studentati) con una quota del 41,1 per cento, l'edilizia direzionale/terziaria cala dal 18,9 allo 0,7 per cento, mentre il rimanente 58,2 per cento riguarda lavori di urbanizzazione primaria. Le ristrutturazioni si confermano prevalenti sulle nuove costruzioni ma la loro quota cala dal 66,4 al 58,9 per cento. Il conto economico civilistico 2023, nonostante la crescita del fatturato, mostra un peggioramento dei dati reddituali: l'ebitda cala del 9,5 per cento, mentre ebit e utile netto risultano negativi rispettivamente per 2,1 e 1,3 milioni per via di un contenzioso (da 4,3 milioni) attivo con una stazione appaltante in attesa di una pronuncia in Corte di Cassazione. Senza di esso il risultato di esercizio sarebbe positivo e pari a circa il 2 per cento del valore della produzione al 31/12/2023.

Lo stato patrimoniale conferma anche nel 2023 una posizione finanziaria netta attiva, ma peggiorata del

34,8 per cento, e registra una riduzione del capitale netto del 3,5 per cento.

Il portafoglio ordini sconta un calo del 12,1 per cento ma vede incrementare la quota in edilizia privata dal 2,9 al 7,8 per cento. Tra i contratti acquisiti nell'ultimo esercizio l'impresa segnala: a Napoli la riqualificazione e conversione a studentato di un immobile a Bagnoli per conto di Immobiliare Deco (16,2 milioni) e a Roma la ristrutturazione di un edificio a uso uffici su incarico di Findes (3,3 milioni).

L'organico cresce nell'ultimo esercizio del 12,6 per cento e vede aumentare il numero dei dirigenti da cinque a sette, ma il costo del personale si riduce del 7,9 per cento.

De Sanctis Costruzioni è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI EN ISO 37001:2016, UNI EN ISO 39001:2012, UNI/PdR 125:2022, UNI ISO 30415:2021, UNI ISO 20400:2017 e SA 8000:2014, possiede il rating di sostenibilità Ecovadis platinum, aderisce a Emas, strumento UE volto a migliorare le prestazioni ambientali, aderisce al Global Compact delle Nazioni Unite (iniziativa che promuove i principi della sostenibilità) redige un bilancio sociale, uno di sostenibilità e un codice etico.



SOCIETÀ: De Sanctis Costruzioni Spa

INDIRIZZO: Via Genova, 23 - 00184 Roma

SITO WEB: gruppodesanctis.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	128.865	89.975	77.212	61.912	72.297
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	38.444	27.892	21.926	29.718	19.520
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	1.396	1.542	1.400	2.447	5.614
Ebit	- 2.133	545	335	2.512	5.092
Utile al netto delle imposte	- 1.277	500	312	1.838	3.283
Patrimonio netto	36.767	38.108	37.631	33.166	28.497
Posizione finanziaria netta	- 32.833	- 50.353	- 31.228	- 37.211	- 37.371
Portafoglio ordini a fine esercizio	538.313	612.338	636.424	505.233	188.313
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	41.801	17.722	97.824	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	196	174	103	102	131
Dirigenti	7	5	4	4	5
Impiegati	77	68	58	51	54
Operai	112	101	41	49	72
Costo del personale	6.641	7.210	7.486	5.681	8.313

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	29,8	31,0	31,0
Edilizia pubblica	-	-	18,8
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	70,2	69,0	52,8
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	-	--	10,8
Edilizia ricettiva (studentato)	41,1	67,2	80,1
Edilizia terziaria/direzionale	0,7	18,9	9,1
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (urbanizzazione primaria)	58,2	13,9	-
Nuovo	41,1	33,6	33,0
Ristrutturazione	58,9	66,4	67,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Immobiliare Deco srl - ristrutturazione e conversione a studentato immobile a Bagnoli	Napoli	Ricettivo/ Studentato	2023	16.200	100,0
Findes srl - ristrutturazione immobile Via Malpighi	Roma	Direzionale	2023	3.300	100,0
CASTELLO SGR - Hotel Ambasciatori Palace - Roma realizzazione 2 Mock-up room, Roof terrace fase 1 e uffici Hard Rock-Cafè	Roma	Ricettivo	2020	1.491	100,0
PRELIOS SGR- Studentato Via Ripamonti, 35 - Milano	Milano	Ricettivo/ Studentato	2020	49.341	100,0

• 64 •

Intesa Costruzioni

Questa new entry opera nell'edilizia industriale (con una specializzazione nella farmaceutica) e vanta una non comune esperienza nella sportiva, attenta a non approfittare delle opportunità del "superbonus". Sono ottimi i valori del conto economico e dello stato patrimoniale.

Grazie a una crescita del 30,1 per cento del giro d'affari civilistico 2023 (di cui 98 per cento in edilizia privata) fa il suo esordio in classifica la sesta impresa bergamasca di questa top 70.

Intesa Costruzioni nasce nel 2000 a Treviolo (BG) (per poi trasferirsi nel 2021 nella vicina Dalmine) specializzandosi in opere edili (solo marginalmente pubbliche, nel 2023 con una quota sui ricavi del 2 per cento). Opera nell'Italia Settentrionale (specialmente in Lombardia) ma ha esperienze anche in Toscana.

Le realizzazioni riguardano ristrutturazioni e nuove costruzioni in campo industriale (con una specializzazione in ambito farmaceutico), residenziale, commerciale e sanitario. Interessanti sono anche le esperienze in tema di strutture sportive quali la riqualificazione di una tribuna dello stadio Meazza di San Siro a Milano, la ristrutturazione della curva sud del Gewiss Stadium a Bergamo, ma anche l'adeguamento statico della tribuna "distinti" dello stadio comunale Sinigaglia a Como. L'impegno di Intesa Costruzioni in interventi di efficientamento energetico "superbonus", pur presente, rappresenta una quota contenuta rispetto alla totalità dei lavori effettuati, quindi le novità normative che riducono gli incentivi fiscali non dovrebbero avere un forte impatto sull'operatività aziendale.

Il conto economico civilistico 2023 evidenzia i valori record del quinquennio non solo a livello di ricavi, ma anche di redditività: l'ebitda infatti cresce dell'84,7 per cento, l'ebit del 53,3 per cento e l'utile netto del 47,9 per cento.

Sono ottimi anche i numeri dello stato patrimoniale che registra per la prima volta nei cinque anni in esame una posizione finanziaria netta attiva per 420 mila euro (contro i 3,4 milioni di debiti del 2022) e un incremento del capitale netto del 74,5 per cento. Il portafoglio ordini di circa 40 milioni può contare su numerose nuove acquisizioni tra cui, oltre a quelle citate degli stadi di Bergamo e Como: la riqualificazione dell'hotel Excelsior San Marco di Bergamo; la costruzione di un capannone industriale con annessa palazzina uffici a Curno (BG) e la realizzazione di un centro di ricerca farmaceutica per conto di GlaxoSmithKline nel Senese.

Pur meno che proporzionalmente rispetto al fatturato, anche l'organico (che non comprende alcun dirigente) registra nel 2023 una crescita (più 6,5 per cento) che comporta un aumento del costo del personale dell'11,3 per cento.

Intesa Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, oltre ad aver ottenuto due stelle + di rating di legalità, ma non redige ancora un codice etico.

SOCIETÀ: Intesa Costruzioni Srl con Socio Unico

INDIRIZZO: Via Cariani, 10 - 24044 Dalmine (BG)

SITO WEB: intesaconstruzioni.com

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	39.214	30.143	19.700	19.732	9.868
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	38.429	29.902	19.660	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	5.843	3.164	1.264	1.536	829
Ebit	4.559	2.974	1.103	1.422	740
Utile al netto delle imposte	2.960	2.001	732	942	479
Patrimonio netto	6.181	3.542	7.554	6.821	5.879
Posizione finanziaria netta	420	- 3.422	- 2.168	- 200	- 1.447
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	33	31	29	26	28
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	16	12	10	8	10
Operai	17	19	19	17	18
Costo del personale	2.345	2.107	1.773	1.453	1.364

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	98,0	99,2	99,8
Edilizia pubblica	2,0	0,8	0,2
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 (%)
Ristrutturazione curva sud Gewiss Stadium	Bergamo	Sportivo	n.d.	n.d.	n.d.
Adeguamento statico della tribuna distinti dello stadio comunale Sinigaglia	Como	Sportivo	n.d.	n.d.	n.d.
Riqualficazione dell'hotel Excelsior San Marco	Bergamo	Ricettivo	n.d.	n.d.	n.d.
Capannone industriale con annessa palazzina uffici	Curno (BG)	Industriale	n.d.	n.d.	n.d.
Centro di ricerca farmaceutica GlaxoSmithKline	Siena	Industriale	n.d.	n.d.	n.d.

• 65 •

Imprecom

Aumenta la cifra d'affari, ormai quasi tutta in edilizia privata, con netta prevalenza delle ristrutturazioni. Entra nel mercato delle strutture industriali e logistiche. Buono il conto economico malgrado un calo dell'utile netto. L'indebitamento finanziario è ancora superiore al capitale.

L'impresa monzese festeggia il decimo anno di vita esordendo nel Rapporto (ma era già presente nell'aggiornamento della classifica su dati 2022 alla stessa 65ª posizione) grazie a un incremento del 22,3 per cento della cifra d'affari civilistica 2023 e all'aumento della quota in edilizia privata dal 95 al 97,1 per cento.

Imprecom nasce come tale a Monza nel 2014 ma la sua storia è molto più antica, risalendo al 1876, quando il capostipite della famiglia Maciocia lasciò l'Abruzzo per fondare una prima impresa di costruzioni a Roma (dove ancora oggi ha una sede secondaria insieme a una terza a Napoli). Giunta alla quinta generazione, l'azienda opera sull'intero territorio nazionale tramite due business unit ("Construction" e "Service") in edilizia (principalmente per clienti privati) concentrando il 70 per cento dei ricavi 2023 nel settore residenziale, mentre il restante 30 per cento si divide equamente tra strutture ricettive, terziarie/direzionali e industriali/logistiche (queste ultime assenti nel biennio precedente).

Gli interventi di ristrutturazione sono nettamente prevalenti, lasciando alle nuove costruzioni solo il 10 per cento del fatturato.

Il conto economico civilistico 2023, oltre a poter vantare la maggior produzione del quinquennio, registra i migliori ebitda ed ebit (rispettivamente cresciuti del 73,8 e 85,4 per cento) ma mostra un calo dell'utile netto del 35,3 per cento.

A livello di stato patrimoniale, l'indebitamento finanziario netto risulta sì ridotto del 23,8 per cento ma si conferma superiore al capitale netto, pur incrementato del 15,7 per cento.

Tra il 2023 e i primi mesi del 2024 l'impresa ha ottenuto alcuni importanti contratti tra cui: un complesso residenziale milanese in via Cellini e uno in via Mosè Bianchi firmato da Beretta Associati, entrambi per conto di Investire Sgr e rispettivamente del valore di 4,4 e 14,8 milioni. Inoltre sono da poco iniziati i lavori di ricostruzione su progetto di Studio Marco Piva di Torre Antonini, edificio alto residenziale milanese fortemente danneggiato da un grave incendio nell'agosto 2021.

Dopo una costante crescita negli anni precedenti, in particolare nel 2022, anno che aveva richiesto l'assunzione di operai con contratto a termine per fare fronte ai numerosi cantieri, l'organico (in cui non sono presenti dirigenti) nell'ultimo esercizio sconta un calo del 53,9 per cento che provoca una riduzione del costo del personale del 51 per cento. Imprecom è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018, ha approvato un modello di organizzazione e controllo ex-dlgs 231/01, ha ottenuto il rating di legalità e di sostenibilità e redige un codice etico.

SOCIETÀ: Imprecom Srl

INDIRIZZO: Via Carlo Carrà, 5 - 20900 Monza

SITO WEB: imprecomsrl.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	37.785	30.897	14.707	10.739	11.544
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	1,0	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	36.700	29.352	13.972	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	2.108	1.213	513	223	345
Ebit	1.995	1.076	437	210	322
Utile al netto delle imposte	379	586	275	91	133
Patrimonio netto	2.788	2.409	1.823	1.548	438
Posizione finanziaria netta	4.541	5.963	3.934	1.172	1.363
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	35	76	43	40	29
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	12	13	10	7	4
Operai	22	63	33	33	25
Costo del personale	1.492	3.042	1.751	1.358	1.986

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	96,0	95,0	95,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	70,0	65,0	80,0
Edilizia ricettiva	10,0	15,0	10,0
Edilizia terziaria/direzionale	10,0	20,0	10,0
Edilizia industriale/logistica	10,0	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	10,0	10,0	15,0
Ristrutturazione	90,0	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 (%)
Investire Via Mosè Bianchi	Milano	Residenziale	2024	14.800	80,0
Investire Via Cellini	Milano	Residenziale	2023/24	4.400	75,0
Acaya Club	Vemole (LE)	Ricettivo	2022	5.900	75,0
Coima Centro Commerciale Le Vele	Desenzano (BS)	Commerciale	2021	15.000	70,0
UNIPOL SAI Galleria San Federico	Torino	Residenziale	2020	1.380	100,0

· 66 ·

MU.BRE. Costruzioni

Cresce di quasi un terzo pur riducendo l'apporto dell'edilizia privata (ormai prevalentemente nell'industriale/logistico). Le nuove costruzioni valgono due terzi del giro d'affari. La redditività è ai livelli massimi del quinquennio mentre l'indebitamento resta sotto controllo.

L'impresa vicentina nel 2023 incrementa la cifra d'affari civilistica del 30,1 per cento e guadagna due posizioni in classifica nonostante la quota di fatturato relativa all'edilizia privata si riduca dal 63,7 al 60,4 per cento.

MU.BRE. Costruzioni venne fondata dall'imprenditore Alfredo Muttin a Marostica (VI) nel 1966 e si specializza in lavori edili sia per clienti privati che pubblici (questi ultimi con una quota del 39,6 per cento sui ricavi 2023), ma non sono mancate esperienze in campo infrastrutturale, soprattutto riguardanti opere stradali e idrauliche.

L'impresa concentra la propria attività nel Nord Italia, soprattutto in Veneto, ma con esperienze anche in Lombardia, Piemonte, Friuli-Venezia Giulia, Trentino-Alto Adige ed Emilia-Romagna.

Gli interventi in edilizia privata riguardano strutture industriali/logistiche (la cui quota sui ricavi nello specifico settore crescono dal 38,1 al 57 per cento), residenziali (salite dal 15,7 al 26,3 per cento) e terziarie/direzionali, scese però al 16,7 per cento dopo un biennio nel quale era il settore di riferimento. Le nuove costruzioni si confermano predominanti rispetto ai lavori di ristrutturazione, ma la loro quota cala nel 2023 dall'88,8 al 62,2 per cento.

La redditività nel 2023 sembra beneficiare della crescita del volume d'affari tanto da registrare i risultati record del quinquennio con ebitda, ebit e utile netto raddoppiati rispetto all'esercizio precedente.

Per via di un finanziamento da 3,7 milioni atto a rispondere al bisogno di liquidità connesso a numerosi cantieri pubblici, lo stato patrimoniale registra dopo tre anni di posizione finanziaria netta attiva un indebitamento limitato però a 95 mila euro e quindi

ampiamente coperto dal capitale netto incrementatosi del 41,2 per cento.

Tra i contratti acquisiti di recente dall'impresa si segnalano: l'ampliamento dello stabilimento produttivo di Latterie Vicentine a Bressanvido (VI) (5 milioni) e degli uffici di Pengo, società di distribuzione di prodotti per la casa e la ristorazione, a Bassano del Grappa (VI), la costruzione di un nuovo fabbricato industriale per conto di Simax Investment Holding sempre a Bassano (4,6 milioni) e di due edifici per Fedra Food Real Estate a Resana (TV).

La forza lavoro, che comprende sempre un unico dirigente, cresce nel 2023 del 4 per cento con un incremento del costo del personale del 9,4 per cento. MU.BRE. Costruzioni è in possesso delle certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2018, UNI ISO 39001:2016, SA 8000:2014, UNI/PdR 125:2022, ha anche ottenuto tre stelle di rating di legalità 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	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	59.335	45.607	35.696	45.931	33.607
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	35.809	29.052	23.325	27.272	20.007
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	7.197	3.615	3.071	2.973	587
Ebit	6.654	3.071	2.495	2.675	320
Utile al netto delle imposte	4.725	2.276	1.828	1.887	137
Patrimonio netto	14.832	10.507	8.530	7.002	4.585
Posizione finanziaria netta	95	- 3.012	- 2.746	- 960	887
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	40.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	22.672
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	105	101	91	98	94
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	45	42	39	39	36
Operai	59	58	51	58	57
Costo del personale	7.084	6.475	6.057	5.589	n.d.

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	60,4	63,7	65,3
Edilizia pubblica	39,6	36,3	34,7
Immobiliare	-	-	-
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	26,3	15,7	2,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	16,7	46,2	59,0
Edilizia industriale/logistica	57,0	38,1	39,0
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	62,2	88,8	91,0
Ristrutturazione	37,8	11,2	9,0

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Ampliamento stabilimento produttivo - Latterie Vicentine Sca	Bressanvido (VI)	Industriale	2023	5.033	100,0
Costruzione nuovo fabbricato industriale - Simax Investment Holding Srl	Bassano del Grappa (VI)	Industriale	2023	4.579	100,0
Ampliamento edificio industriale - Lattebusche Sca	Cesiomaggiore (BL)	Industriale	2022	9.561	100,0
Edificio direzionale - Omega Srl	Vicenza	Direzionale	2022	6.425	100,0
Costruzione edificio, opere esterne e urbanizzazione - Ceccato Automobili Spa	Resana (TV)	Commerciale	2022	3.228	100,0

• 67 •

Edil Pietro

Metà dei lavori riguardano edifici direzionali/terziari (per numerosi clienti prestigiosi). L'edilizia industriale/logistica incide solo per un quinto. Ebitda, ebit e utile si incrementano di quasi il 50 per cento. Lo stato patrimoniale migliora di oltre un terzo soprattutto nella capitalizzazione.

L'impresa bergamasca perde quest'anno 12 posizioni in classifica nonostante il terzo esercizio consecutivo di crescita del giro d'affari civilistico (ma limitato nel 2023 al più 3,1 per cento).

Edil Pietro viene fondata 37 anni fa (come suggerisce la sua mission "Simply Builders since 1987") a Romano di Lombardia (BG) ponendosi sul mercato quale general contractor attivo in opere edili (solo marginalmente pubbliche), concentrando i propri interventi nel Nord Italia e principalmente nel mercato milanese.

All'impegno nelle costruzioni l'impresa aggiunge servizi di promozione immobiliare la cui quota sui ricavi 2023 si riduce però al solo 2 per cento.

Il core business si conferma anche nell'ultimo esercizio la costruzione di edifici direzionali/terziari che pesano per il 50 per cento sul fatturato totale, mentre l'altra metà si suddivide tra interventi residenziali (30 per cento) e strutture industriali/logistiche (20 per cento).

L'impresa può vantare negli anni lavori per numerosi marchi prestigiosi del settore assicurativo come Allianz, AXA, Generali, Reale; bancario quali BNP Paribas, ING, MPS; della moda come Christian Dior, LVMH, Missoni; ecc. Tra tutte spicca la partnership con Banca Mediolanum, per la quale ha realizzato nel 2009 la Mediolanum Corporate University di Basiglio (MI), ristrutturato un edificio direzionale nel 2015 e costruito quindici filiali tra il 2013 e il 2019.

Il conto economico civilistico 2023, oltre alla leggera crescita del valore della produzione, evidenzia un

deciso miglioramento dei dati reddituali che registrano i migliori valori del quinquennio: l'ebitda aumenta del 42,8 per cento, l'ebit del 44,6 per cento e l'utile netto del 45,3 per cento.

È ottimo l'andamento anche a livello di stato patrimoniale: non solo conferma la storica posizione finanziaria netta attiva, migliorata di un ulteriore 35,3 per cento ma registra un incremento del capitale netto del 43 per cento.

Tra le acquisizioni del 2023 l'impresa segnala due contratti milanesi per conto rispettivamente di BNP Paribas REIM (del valore di 2,9 milioni) e di Generali Real Estate SGR (da 1,6 milioni).

Nonostante la crescita di dimensioni, l'organico (che comprende sempre la presenza di un unico dirigente) prosegue col trend negativo che ha caratterizzato l'intero quinquennio e si riduce nel 2023 del 3,3 per cento, con un calo del costo del personale dell'1,8 per cento.

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 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	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	34.838	33.776	31.106	22.967	33.146
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	34.838	33.776	30.421	21.359	31.157
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	5.519	3.865	2.352	3.885	4.213
Ebit	5.402	3.736	2.210	3.186	3.527
Utile al netto delle imposte	3.905	2.687	3.278	3.211	3.561
Patrimonio netto	4.666	3.262	3.171	5.375	5.058
Posizione finanziaria netta	- 8.822	- 6.513	- 4.599	- 5.358	- 7.273
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	29	30	31	32	34
Dirigenti	1	1	1	1	1
Impiegati	12	11	9	9	10
Operai	16	18	21	22	23
Costo del personale	1.962	1.997	1.920	2.712	2.491

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	97,8	97,8	97,8
Edilizia pubblica	0,2	0,2	0,2
Immobiliare	2,0	2,0	2,0
Servizi	-	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 (%)
BNP Paribas REIM	Milano	n.d.	2023	2.850	n.d.
Generali Real Estate Sgr	Milano	n.d.	2023	1.553	n.d.
Generali Real Estate Sgr	Milano	n.d.	2022	6.490	n.d.
Reale Immobili spa	Milano	n.d.	2021	2.600	n.d.
Studio Legale Bird&Bird	Milano	n.d.	2021	2.467	n.d.

• 68 •

Setten Genesisio

Opera per due terzi nell'edilizia ricettiva e per il resto nella terziaria/direzionale con decisa prevalenza delle ristrutturazioni. I dati reddituali sono i migliori del quinquennio così come quelli dello stato patrimoniale. Nel portafoglio ordini la quota pubblica supera la privata.

Dopo due anni di crescita l'impresa trevigiana scosta nel 2023 un calo del giro d'affari civilistico del 20,2 per cento che, unito alla riduzione della quota in edilizia privata dal 64,8 al 52,5 per cento, le fa perdere 31 posizioni in classifica.

Setten Genesisio è un'impresa familiare fondata a Oderzo (TV) nel 1979 dall'omonimo titolare, oggi affiancato dai due figli, che si specializza in opere edili (tra pubblico e privato raggiungono l'88,1 per cento dei ricavi), con un limitato impegno nelle infrastrutture (ma cresciuto dal 3,6 all'8 per cento).

L'attività, per il 99,8 per cento per conto terzi, è limitata esclusivamente al territorio nazionale dove presidia importanti piazze quali Firenze, Milano e Venezia, anche se in passato non sono mancate esperienze all'estero come la realizzazione di un resort nelle Antille Francesi i cui lavori si sono conclusi nel 2020.

Nell'ultimo anno gli interventi nel privato hanno riguardato per il 65 per cento l'edilizia ricettiva, il 31,4 per cento la terziaria/direzionale, mentre la residenziale (che nel 2021 pesava per il 40 per cento sui ricavi) risulta ridotta all'1,1 per cento. Predominanti sono i lavori di ristrutturazione che nel 2023 salgono dal 64,9 all'84,6 per cento.

Nonostante la cifra d'affari sia in calo il conto economico civilistico 2023 può vantare i migliori dati reddituali del quinquennio: l'ebitda cresce su base annua del 26,4 per cento mentre l'ebit e l'utile netto aumentano di quasi due volte e mezzo.

Buoni anche i numeri dello stato patrimoniale che evidenzia il minor indebitamento finanziario netto dei cinque anni in esame (meno 81,3 per cento nel 2023) e il capitale netto in crescita per il quarto anno consecutivo (più 15,7 per cento).

È in aumento anche il portafoglio ordini (più 14,3 per cento, ma con una quota nel privato calata dal 60,3 al 47,6 per cento) nonostante una riduzione delle acquisizioni del 20,9 per cento.

Tra le commesse acquisite nell'ultimo esercizio si segnala a Venezia il recupero dell'ex-Convento delle Zitelle, attribuito all'architetto Andrea Palladio, sull'isola della Giudecca che ospiterà un hotel della catena francese Les Airelles.

Contrariamente al fatturato, l'organico cresce del 3 per cento e vede aumentare il numero di dirigenti da tre a quattro con un conseguente incremento del costo del personale del 3,3 per cento.

Setten Genesisio possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015, UNI EN ISO 45001:2023, ISO 37001:2016, SA 8000:2014 e UNI/PdR 125:2022, ha ottenuto il rating di legalità, è inserita nella *white list* della prefettura di Treviso delle società non soggette a infiltrazioni mafiose e nell'anagrafe antimafia degli esecutori del ministero dell'Interno, oltre a redigere un codice etico.



we are builders

SOCIETÀ: Setten Genesisio Spa

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

SITO WEB: settengenesio.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	66.192	82.989	61.530	59.933	87.983
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	0,3	0,9
Valore della produzione nella sola edilizia privata	34.746	53.791	44.101	54.661	80.805
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	0,4	1,0
(di cui per conto terzi, in %)	99,8	99,8	99,3	98,6	98,9
Ebitda	9.508	7.521	3.275	2.748	6.944
Ebit	6.968	2.963	767	731	5.644
Utile al netto delle imposte	5.124	2.105	819	218	889
Patrimonio netto	22.256	19.237	17.950	17.130	30.322
Posizione finanziaria netta	1.375	7.371	9.580	14.744	17.165
Portafoglio ordini a fine esercizio	311.000	272.000	223.000	206.000	162.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	148.000	164.000	151.000	135.000	156.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	102.000	129.000	73.000	104.000	94.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	19.000	66.000	60.000	34.000	92.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	137	133	130	129	133
Dirigenti	4	3	3	2	3
Impiegati	74	69	70	71	72
Operai	59	61	57	56	58
Costo del personale	9.197	8.906	8.634	8.345	8.471

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	52,4	64,8	71,8
Edilizia pubblica	35,7	30,1	14,2
Immobiliare	-	0,2	0,5
Servizi	-	-	-
Concessioni	0,1	0,1	0,1
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	8,0	3,6	8,3
Altro (specificare)	3,8	1,1	5,1

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	1,1	11,2	40,0
Edilizia ricettiva	65,0	13,6	12,1
Edilizia terziaria/direzionale	31,4	74,2	38,9
Edilizia industriale/logistica	-	-	4,4
Altro (specificare)	2,5	0,9	4,6
Nuovo	15,4	35,1	25,4
Ristrutturazione	84,6	64,9	74,6

Nome della commessa e del committente	Città e Paese	Settori di attività	Data firma del contratto	Valore della commessa	Quota pertinente alla società (%)
Recupero dell'Ex Convento delle Zitelle - Hotel Les Airelles - isola della Giudecca	Venezia	Ricettivo	2023	n.d.	100,0
Ristrutturazione hotel Bauer in Sestiere S. Marco	Venezia	Ricettivo	2022	n.d.	100,0
Riqualificazione e riconversione funzionale Ex Manifattura Tabacchi	Firenze	Polifunzionale	2021	n.d.	100,0
Nuovo complesso scolastico sportivo	Milano	Scolastico/ sportivo	2019	n.d.	51,0
Risanamento conservativo nell'area ex Richard Ginori	Milano	Terziario/ direzionale	2019	n.d.	55,0

• 69 •

Italia Costruzioni

Fa parte del consorzio Arco Lavori e ricava il fatturato per due terzi dall'edilizia direzionale/finanziaria e per un terzo dalla residenziale (privata) con predominanza delle ristrutturazioni. La prestazione commerciale è ottima ma la redditività aumenta di poco e il rapporto debt/equity peggiora.

Nonostante la cifra d'affari civilistica 2023 torni a crescere del 7,9 per cento dopo il calo dell'esercizio precedente, l'impresa romana perde sei posizioni in classifica scontando anche una lieve riduzione della quota in edilizia privata dal 100 al 98,9 per cento.

Italia Costruzioni è un'impresa giovane, fondata a Roma nel 2015, che anche grazie all'appartenenza dal 2016 al consorzio Arco Lavori di Ravenna (a sua volta socio di Consorzio Integra) ha saputo consolidarsi sul mercato quale *player* attivo in edilizia (oggi esclusivamente privata ma fino al 2020 era presente anche una quota per clienti pubblici), alla quale affianca servizi di progettazione, *facilities management* nonché di *project & construction management* per la gestione di operazioni di sviluppo immobiliare. I lavori interessano esclusivamente il mercato nazionale, partendo dalla Capitale, ma con esperienze nel Nord Italia tra Liguria, Lombardia e Friuli-Venezia Giulia.

Nel 2023 due terzi dei ricavi riguardano interventi di edilizia direzionale/terziaria (erano il 70 per cento l'anno precedente) e il restante 34 per cento è invece nel residenziale. Le ristrutturazioni si confermano predominanti rispetto alle costruzioni ex-novo con un rapporto di 80/20.

Il ritorno alla crescita di fatturato ha un effetto solo in parte positivo sulla redditività che registra nel 2023 i massimi valori nel quinquennio di ebitda ed ebit (aumentati rispettivamente del 15 e del 9,1 per cento), ma al contrario fa calare l'utile netto, pur solamente dello 0,5 per cento.

Lo stato patrimoniale vede anche quest'anno incrementarsi l'indebitamento finanziario netto (più 44,4 per cento) appesantendo il rapporto di *debt*

equity (da 5,19 a 5,76) nonostante la crescita del capitale netto del 30,2 per cento.

È ottimo invece l'andamento commerciale: infatti il portafoglio ordini a fine 2023 cresce del 38,5 per cento (evidenziando il valore record del quinquennio) grazie a un incremento delle commesse acquisite del 25 per cento.

Tra i nuovi contratti l'impresa indica: a Roma i lavori di ammodernamento ed efficientamento di un edificio direzionale in viale del Tintoretto (6,8 milioni) ed "Eureka", progetto di ristrutturazione di un complesso a uso uffici degli anni '70 in zona Eur firmato dalla società di architettura It's per conto di DeA Capital (10,4 milioni), e a Milano la manutenzione straordinaria e ristrutturazione dell'"Immobile Polesine" (7,9 milioni), oltre che "Oglio Lab", riqualificazione di un edificio anni '80 in una struttura direzionale *multi-tenant* firmata dallo studio Barreca & La Varra per conto di DeA Capital (13 milioni).

All'aumento delle dimensioni non corrisponde una crescita dell'organico (che non comprende alcun dirigente), esso anzi cala per il terzo anno consecutivo del 15,4 per cento senza impedire al costo del personale di salire del 2,7 per cento.

Italia Costruzioni possiede le certificazioni UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018 oltre a redigere un codice etico.

SOCIETÀ: Italia Costruzioni Srl

INDIRIZZO: Piazza Farnese, 44 - 00186 Roma

SITO WEB: italiacostruzioniisrl.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	32.007	29.662	32.897	29.082	15.925
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	31.641	29.662	32.674	27.259	15.013
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
(di cui per conto terzi, in %)	100,0	100,0	100,0	93,0	96,0
Ebitda	1.095	952	776	492	200
Ebit	1.005	921	707	492	135
Utile al netto delle imposte	549	552	407	221	117
Patrimonio netto	2.369	1.820	1.268	862	641
Posizione finanziaria netta	13.653	9.452	3.061	303	- 1.282
Portafoglio ordini a fine esercizio	90.000	65.000	60.000	50.000	30.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Portafoglio ordini nella sola edilizia privata	90.000	65.000	50.000	50.000	30.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nell'esercizio	50.000	40.000	35.000	50.000	30.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ordini acquisiti nella sola edilizia privata	50.000	40.000	35.000	50.000	30.000
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	22	26	35	40	32
Dirigenti	-	-	-	-	-
Impiegati	8	12	10	10	10
Operai	14	14	25	30	22
Costo del personale	1.305	1.271	1.347	1.692	1.467

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia privata	99,0	100,0	100,0
Edilizia pubblica	-	-	-
Immobiliare	-	-	-
Servizi	1,0	-	-
Concessioni	-	-	-
Impiantistica	-	-	-
Infrastrutture	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-

TABELLA 1/B - Ripartizione del valore della produzione nella sola edilizia privata del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	34,0	30,0	20,0
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	66,0	70,0	80,0
Edilizia industriale/logistica	-	-	-
Altro (specificare)	-	-	-
Nuovo	20,0	20,0	20,0
Ristrutturazione	80,0	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 (%)
Beethoven	Roma	Terziario/ direzionale	2023	10,378	100,0
Via Oglio, 21	Milano	Terziario/ direzionale	2023	13,000	100,0
Via Polesine, 13	Milano	Terziario/ direzionale	2023	7,875	100,0
Tintoretto	Roma	Terziario/ direzionale	2023	6,833	100,0
Via Po	Roma	Terziario/ direzionale	2022	17,000	100,0

· 70 ·
Fast

Opera esclusivamente nell'edilizia privata quale general contractor impegnato anche nella manutenzione ordinaria e straordinaria. Negli edifici industriali e logistici collabora con società di prefabbricazione. Buona la posizione finanziaria netta che si conferma attiva.

Dopo aver esordito nella scorsa edizione del Rapporto l'ottava impresa bergamasca sconta una riduzione del 47,8 per cento della cifra d'affari civilistica 2023 che le fa perdere 35 posizioni in classifica.

Fast nonostante i soli 15 anni di età (è stata fondata a Bergamo nel 2009) può contare sull'esperienza più che trentennale dei suoi fondatori, grazie alla quale ha saputo rapidamente porsi sul mercato quale general contractor specializzato nella realizzazione di edifici chiavi in mano forniti di impianti elettrici, meccanici e antincendio, offrendo inoltre servizi di assistenza per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate.

L'impresa è attiva in tutto il Centro-Nord del Paese esclusivamente in edilizia privata, settore in cui realizza la totalità dei ricavi nella costruzione ex-novo di edifici industriali in collaborazione con società certificate di prefabbricazione oltre a complessi logistici con uffici annessi. Negli anni Fast ha saputo lavorare per numerosi importanti clienti tra cui: primari operatori del settore logistico quali DHL e SDA, sviluppatori quali Kryalos, Logicor, Prelios, Prologis, Savills e realtà industriali italiane e internazionali come Carapelli, Fasma e L'Oréal, ...

Il conto economico civilistico 2023 mostra rispetto al forte ridimensionamento del fatturato un calo meno accentuato dei valori reddituali: l'ebitda si riduce dell'11,6 per cento, l'ebit del 12,2 e l'utile netto del 28,3 per cento.

A livello di stato patrimoniale la posizione finanziaria netta si conferma anche quest'anno attiva incrementandosi in valore assoluto dai soli mille euro del 2022 ai quasi 1,5 milioni dell'ultimo esercizio, inoltre

il capitale netto registra il massimo del quinquennio grazie a una crescita del 22,4 per cento.

Il portafoglio ordini può contare nel 2023 su nuove importanti commesse tra cui l'impresa segnala tra i centri logistici: l'espansione di un polo a Castelletto Cervo (BI) per conto di Savills che prevede la realizzazione di una struttura certificata LEED Gold di 26 mila mq di cui 800 mq a uso uffici (16,2 milioni); un edificio di 25,5 mila mq per conto di Prelios all'interno dell'Interporto Toscano Amerigo Vespucci di Collesalveti (LI) (16,3 milioni) e uno su incarico di Kryalos a Calderara di Reno (BO) (6,3 milioni).

L'organico, che non comprende né dirigenti né soprattutto operai (in questo secondo caso proponendosi la società come general contractor), conferma le dimensioni del 2022 nonostante il calo di fatturato, ma il costo del personale si riduce del 31,5 per cento.

Fast è attualmente in possesso della certificazione UNI EN ISO 9001:2015, ma non ancora dell'UNI EN ISO 14001:2015 e dell'UNI EN ISO 45001:2018, e non redige ancora un codice etico.



SOCIETÀ: Fast Srl

INDIRIZZO: Via Silvio Spaventa, 7 - 24122 Bergamo

SITO WEB: fastcostruzioni.it

DATI IN MIGLIAIA DI EURO	2023	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	29.056	55.643	33.373	14.884	9.219
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Valore della produzione nella sola edilizia privata	29.056	55.643	33.373	14.884	9.219
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Ebitda	680	769	1.498	667	373
Ebit	725	826	1.430	616	344
Utile al netto delle imposte	325	453	945	419	231
Patrimonio netto	1.775	1.450	1.697	766	437
Posizione finanziaria netta	- 1.462	- 1	- 998	- 1.419	n.d.
Portafoglio ordini a fine esercizio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
(di cui all'estero, in %)	-	-	-	-	-
Numero dipendenti	19	19	20	n.d.	n.d.
Dirigenti	-	-	n.d.	n.d.	n.d.
Impiegati	18	7	n.d.	n.d.	n.d.
Operai	-	-	n.d.	n.d.	n.d.
Costo del personale	1.047	1.529	727	396	252

TABELLA 1/A - Ripartizione del valore della produzione del triennio 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
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 2021-23 per settori di attività (valori in %)

Settori di attività	Valore della Produzione		
	2023	2022	2021
Edilizia residenziale	-	-	-
Edilizia ricettiva	-	-	-
Edilizia terziaria/direzionale	-	-	-
Edilizia industriale/logistica	100,0	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 - Savills Management	Biella	Industriale/logistica	2023	16.200	100,0
Centro logistico - Kryalos SGR	Calderara di Reno	Industriale/logistica	2023	6.325	100,0
Centro logistico - Prelios SGR	Collesalveti	Industriale/logistica	2023	16.250	100,0
Centro logistico - Kryalos SGR	Rolo	Industriale/logistica	2022	10.392	100,0
Centro logistico - Kryalos SGR	Vignate	Industriale/logistica	2022	11.200	100,0
Centro logistico - Kryalos SGR	Lainate	Industriale/logistica	2022	6.700	100,0

INDICE

	Pag.		Pag.
Introduzione	1	Garc	84
Classifica	4	AeC Costruzioni	86
Techbau	16	Roger Group	88
CMB	18	Vitali	90
Alfano Costruzioni Generali	20	Albini e Castelli	92
Cobar	22	Impresa Pellegrini	94
Colombo Costruzioni	24	Alpha General Contractor	96
Carron	26	Ediltecno Restauri	98
Impresa Tonon	28	Ricci	100
CO.GE.FA.	30	Imaco	102
Itinera	32	Ecoin	104
SECAP	34	Ars Aedificandi	106
GSE Italia	36	Oceania	108
Baiocco	38	Tiemme Costruzioni	110
CDS Costruzioni	40	Morbio Costruzioni	112
Renovalò	42	Mingori	114
Borio Mangiarotti	44	Edilimpianti Trieste	116
Coccia Vincenzo	46	Teicos UE	118
CEV	48	Costruzioni Iannini	120
Di Vincenzo Dino & C.	50	Nigro & C. Costruzioni	122
Devero Costruzioni	52	Editel	124
Nessi & Majocchi	54	Mega	126
ICM	56	Brancaccio Costruzioni	128
Grassi & Crespi	58	MAK Costruzioni	130
Strever	60	Sercos	132
Pasqualucci Costruzioni	62	Mengato	134
Ing. Ferrari	64	Mario Neri	136
Costruzioni Generali Gilardi	66	Building	138
Guffanti A.	68	De Sanctis Costruzioni	140
Sacaim	70	Intesa Costruzioni	142
S.A.C.	72	Imprecom	144
PGM	74	MU.BRE. Costruzioni	146
Vitruvius & Partners	76	Edil Pietro	148
SMV Costruzioni	78	Setten Genesio	150
Impredo	80	Italia Costruzioni	152
Cospe	82	Fast	154

Sponsor

